



Verslag bouwproces accommodatie campus Damwâld

Besluiten gemeenteraad

Op 19 juni 2018 is het bouwkrediet definitief vastgesteld door de raad van de gemeente Dantumadiel. Het uiteindelijke krediet is bestemd voor de vervangende nieuwbouw van 3 basisscholen, de nieuwbouw van een grote sporthal en de inrichting van het buitengebied. De totale investering bedraagt 12 miljoen euro.

Om het project af te ronden kiest de gemeente ook voor de herstructurering van de hele Badhúswei en de aanpassing van het kruispunt Haadwei-Badhúswei. Hierdoor ontstaat een veilige route voor de kinderen naar de nieuwe school en voor de sporters naar de sporthal. Ook wordt samen met dorpsbelang geïnvesteerd in de revitalisering van het Botkeparkje.

De accommodatie is op 13 juli 2020 door Bouwgroep Dijkstra Draisma opgeleverd en op 24 september 2020 heeft de Commisaris van de Koning de heer Arno Brok de campus Damwâld geopend. Alles binnen de planning van BGDD en het beschikbaar gestelde krediet van de raad.

Proces

De raad van Dantumadiel heeft lef getoond om bij dit majeure project te kiezen voor een totaal nieuwe aanpak. De gemeente is namelijk geen bouwheer maar geeft de opdracht aan stichting campus Damwâld om de accommodatie te bouwen. De gemeente wil vooral de mienskip meer betrekken bij de maatschappelijke voorzieningen waardoor ze aansluiten bij de wensen van het dorp.



Er zijn met het dorp verschillende bijeenkomsten georganiseerd in o.a. dorpshuis De Kruisweg.

Op deze avonden werden alle inwoners geïnformeerd over de stand van zaken van het project en mensen konden aansluitend aan verschillende tafels vragen stellen of ideeën aanleveren voor de bouw van de campus en de inrichting van het gebied.

Waar een kleine gemeente groot in kan zijn! Op 3 onderdelen is een nieuwe aanpak gekozen:

1. **Maatschappelijke financiering:** Voor de financiering van campus Damwâld koos de gemeente Dantumadiel voor een nieuwe vorm van financieren namelijk de zogenaamde Maatschappelijke Financiering. De keus voor maatschappelijk financieren is destijds gebaseerd op het lage marktconforme rentepercentage en de mogelijkheid om een annuïtaire lening af te sluiten. Deze opties waren niet mogelijk wanneer de gemeente een lening zou afsluiten. Bij maatschappelijk financieren sluit een andere partij de lening af voor de realisatie van het gebouw. Dit heeft ook als voordeel dat de lening geen invloed heeft op

de solvabiliteit van de gemeente. Het is een nieuwe vorm waar de gemeente niet eerder gebruik van heeft gemaakt.

De gemeente staat garant voor deze lening, voor de financiële voorwaarden zoals het tijdig betalen van rente en aflossing. De gemeente geeft het geld uit handen maar blijft verantwoordelijk. De leden van de stichting zijn dan ook zorgvuldig gekozen. Bij campus Damwâld gaat het om een lening van 12 miljoen euro. Op 13 juli 2018 is stichting campus Damwâld opgericht en op 16 augustus 2018 heeft deze stichting de lening voor 12 miljoen afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten.

2. **Aanbesteding:** De gemeente koos voor de aanbestedingsvorm Best Value Procurement (BVP). Het college zocht een nieuwe manier van aanbesteden waarbij de experts een grote rol hebben in de advisering. Deze visie gaat ervanuit dat de technische ontwikkelingen razendsnel gaan en dat opdrachtgevers zoals de gemeente niet volledig op de hoogte zijn van alle nieuwe mogelijkheden. Ook gaat deze manier van aanbesteden ervanuit dat de kennis aanwezig is bij de marktpartij en dat deze partij de opdrachtgever het best kan adviseren, de professional heeft de kennis. Deze aanbestedingsvorm is in Nederland niet eerder gebruikt bij de bouw van een onderwijsaccommodatie met een sporthal. Ook hiermee toont de gemeente dat ze risico durft te nemen en dat ze vernieuwend wil zijn wanneer het de kwaliteit van het eindresultaat optimaliseert.
3. **Oprichten stichting:** De gemeente wil de Mienskip meer inzetten bij ontwikkelingen en had al ideeën om inwoners van de dorpen meer te betrekken bij de exploitatie van sportaccommodaties. Bij campus Damwâld gaat het niet alleen om sport maar ook om het onderwijs aan 450 leerlingen. Grote vraag was dan ook of campus Damwâld geschikt is om het dorp er meer bij te betrekken. Er zijn een aantal informatie avonden voor het dorp georganiseerd en de inwoners kwamen met goede voorstellen. Uiteindelijk zijn 4 inwoners bereid om de stichting campus Damwâld samen met 2 schoolbestuurders op te richten. Op 3 oktober 2018 is de bouwovereenkomst tussen de stichting en BGDD ondertekend.

De doelstelling van de stichting is het bevorderen en faciliteren van het maatschappelijk en sociaal leven en welzijn in Damwâld en omgeving. Vanuit deze doelstelling is ook de sportaccommodatie ingericht en geschikt voor multifunctioneel gebruik. De stichting wil activiteiten organiseren op het gebied van sport, cultuur en ontmoeting.

Resultaat

Met de oplevering van het gebouw op 13 juli 2020 is het bouwproject afgerond. De stichting heeft het gebouw binnen het beschikbare budget kunnen realiseren en de aannemer BGDD heeft het project binnen de gestelde termijn opgeleverd. In de opdracht is een ruimtelijke verdeling van het aantal vierkante meters meegestuurd. Voor de scholen totaal 2.613 m² en voor de sporthal 3.012 m². BGDD heeft een gebouw opgeleverd van totaal 5.787 m² waarvan 2.251 m² voor de scholen, 722 m² voor school en sport gezamenlijk en 2.814 m² exclusief voor sport.

De vooraf vastgestelde doelstellingen, waaronder de tevredenheid van de gebruikers en de buurt, zijn onderzocht c.q. gemeten. Conclusie is dat de doelstellingen gerealiseerd zijn. Onderstaand een aantal reacties:

Sporters: Zijn dik tevreden over de grote sporthal in moderne kleurstelling. De akoestiek is heel goed. Ze zijn trots op hun accommodatie en de eerste toernooien zijn al gepland.

Buurt: Heeft een artikel in de krant gepubliceerd over de tevredenheid van de buurtbewoners. Zij geven in het artikel aan dat ze goed geïnformeerd zijn door de gemeente en dat ze dik tevreden zijn over het resultaat.

Directeuren scholen: Bouwproces is goed verlopen, wij zijn betrokken bij de aanbesteding en de realisatie, daardoor voelt het gebouw als een warme jas. Het past precies. De akoestiek en het klimaat is heel goed.



Overzicht proces en besluitvorming

Datum	Activiteit
6 juni 2016	Haalbaarheidsonderzoek
20 september 2016	Raadsbesluit voor vervangende nieuwbouw van drie basisscholen en renovatie van sporthal de Boppeslach
6 juli 2017	Onderzoek 3 scenario's renovatie tot nieuwbouw sporthal Boppeslach
19 december 2017	Raadsbesluit nieuwbouw sporthal Boppeslach
19 juni 2018	Raadsbesluit bouwkrediet
26 april 2018	Gunning aanbesteding aan BGDD
13 juli 2018	Oprichting stichting Campus Damwâld
3 oktober 2018	Ondertekening bouwopdracht stichting en BGDD
28 augustus 2019	Eerste paal
13 juli 2020	Oplevering

Aanbevelingen volgend project:

1. Maatschappelijk financieren

Het is voor de gemeente een risico wanneer zij garant staat voor de aflossing en de rentebetaling van een lening. Marktpartijen zoals kredietverstrekkers en bouwbedrijven willen geen risico's lopen en vragen de gemeente om garant te staan. De gemeente is een betrouwbare partner, een stichting met vrijwilligers bestaat uit mensen die nauw betrokken zijn bij het proces maar dat is voor de marktpartijen niet voldoende. Doordat gemeente garant staat voor de lening én voor de bouwopdracht, loopt de gemeente een financieel risico.

Bij een volgend project zoekt de gemeente weer naar een financieringsvorm die de beste kansen biedt. Een lage rente, een annuïteiten lening of een lineaire lening. Het begint bij een overleg met het team van financiën over de vormen en mogelijkheden om de financiële middelen te genereren en het zoeken naar de beste manier om het plan toch uit te kunnen voeren. Daarbij goed in beeld brengen wat de risico's zijn voor de gemeente.

2. BVP aanbesteding

Een zorgvuldige manier van aanbesteden die bij een volgend project weer ingezet kan worden.

Inhoud: Bij de selectieprocedure in de BVP-aanbesteding is de focus gericht op de kwaliteit van de aannemer, welke aannemer is het best in staat om de doelstellingen te realiseren. In het voortraject formuleren de opdrachtgever en de gebruikers doelstellingen die zij willen realiseren wanneer het project wordt uitgevoerd. De focus ligt op de inhoud, waarom wil je iets. De manier waarop dit vervolgens wordt uitgevoerd is aan de opdrachtnemer. De opdrachtgever wordt steeds gedwongen zich met de inhoud bezig te houden en niet met de uitvoering. Dat maakt, dat het eindproduct helemaal past bij de wensen van de gebruikers. Bij de eerste selectie weet je niet welk bedrijf je beoordeelt, je geeft op alle onderdelen als waardering een 10. Wil je lager waarderen dan moet je dat goed onderbouwen. Bedrijven moeten aantonen waarom ze de beste zijn. Na de eerste selectie vallen sommige bedrijven af en worden andere bedrijven uitgenodigd voor het interview. Bij het interview mogen alleen mensen aansluiten die actief bij de uitvoering van het project betrokken zijn. Conclusie is dat het een zorgvuldige procedure is waarbij bedrijven beoordeeld worden op hun kwaliteit. Daarna wordt pas de fase van het ontwerpen ingezet.

Financiën: Binnen de BVP kent men de termen 'meer- en minder werk' niet. Wanneer er een situatie ontstaat waarbij extra middelen nodig zijn is het eerst de vraag: Had de opdrachtgever de informatie om deze extra kosten in het voortraject al in te schatten? Wanneer dat het geval is, moet de opdrachtnemer de extra kosten voor zijn rekening nemen. Voorbeeld: de opdrachtnemer ging ervanuit dat voor de temperatuuroverschrijding geen *actieve* koeling in het gebouw nodig was. De scholen hebben hun zorg uitgesproken waarna een onderzoek is uitgevoerd. Resultaat was dat het gebouw *actief* gekoeld moest worden en dit betekende dat er meer zonnepanelen geplaatst moesten worden om het gebouw energieneutraal op te leveren. Deze extra kosten waren voor rekening van de opdrachtnemer.

Bij de aanbesteding is één bedrag op de markt gezet voor het gebouw en het buitengebied. Bij een volgend project kan de gemeente ervoor kiezen om deze bedragen van elkaar te onderscheiden. Dit heeft niet te maken met de BVP aanbesteding maar bij alle vormen van aanbesteden. Er zijn nu namelijk middelen voor het buitengebied ingezet voor het gebouw.

3. Stichting

Oprichten

Bij een volgend project eerst de opdrachtgever, bijvoorbeeld de mensen die in een stichting komen, direct betrekken bij de ontwikkeling van het project.

Voor de maatschappelijke financiering is het namelijk nodig een maatschappelijk partij zoals een stichting op te richten. Stichting campus Damwâld is pas opgericht nadat de aanbesteding was afgerond. In het externe advies over maatschappelijke financiering was namelijk opgenomen:

De stichting is pas bij machte om verplichtingen aan te gaan, als de financiering beschikbaar is. De financiering kan pas aangevraagd worden als bekend is wat de financieringsbehoefte is. Dat heeft tot gevolg dat de voorbereidingen en de aanbesteding van de bouw, niet door de stichting kan worden gedaan, omdat zij nog niet solvabel is. De gemeente is de aanbestedende dienst tot de gunning, maar niet de opdrachtgever voor de bouw. Zodra de bouwsom bekend is, kan de stichting de benodigde financiering aantrekken en kan zij opdracht geven tot de bouw van de school en renovatie van de sporthal.

Op 26 april 2018 is de opdracht gegund aan BGDD door gemeente Dantumadiel en de stichting is opgericht op 13 juli 2018. Voor BGDD was het een extra risico dat een stichting de opdrachtgever was in plaats van de gemeente.

In het bouwproces bleek al vrij snel dat de stichting te laat bij het proces betrokken was. Bij BVP formuleer je doelen, daar is de stichting niet bij betrokken geweest vanwege het externe advies, zie hierboven. Gedurende het proces is dit steeds een handicap geweest, stichting was wel opdrachtgever maar was niet betrokken bij de het formuleren van doelstellingen. Bij een volgend project eerder de partij die het gebouw gaat exploiteren betrekken.

De stichting is heel actief, een goed draaiend bestuurlijk orgaan, met verschillende soorten expertise. Financiën, ICT, vastgoed en ondernemerschap zijn allemaal vertegenwoordigd in het bestuur. Daarmee is de stichting zeker in staat om campus Damwâld tot het bruisend hart van het dorp te maken. Er zijn veel contacten met andere verenigingen, met de buurt, dorpsbelang en andere maatschappelijke partijen. Zo gaat De Wingerd het groenonderhoud bij de campus doen en geeft de muziekschool les in het gebouw.

Verantwoordelijkheid

De vrijwilligers in de stichting hebben een forse opdracht aangenomen, van tevoren was deze verantwoordelijkheid moeilijk in te schatten. Gelukkig zijn de leden van de stichting van campus Damwâld hele betrokken en deskundige inwoners maar de vraag is of het verantwoord is om bij een volgend project weer deze verantwoordelijkheid van bouwheer en eigenaar bij vrijwilligers neer te leggen.

Voor de maatschappelijke financiering was het noodzakelijk dat de stichting ook *eigenaar* was van het gebouw. Bij een volgend project moet eerst onderzocht worden welke vorm van financieren het best past bij de doelstelling van de gemeente en de financiële positie van de gemeente. De gemeente wil het dorp meer betrekken bij het maatschappelijk vastgoed waardoor het dorp meer betrokken is bij de activiteiten. Bij de huidige vormen mist vaak een stukje acquisitie, hoe zorg je ervoor dat de accommodatie een bruisende plek in het dorp krijgt. Daar heb je het dorp voor nodig en een stichting/bestuur dat ruimte krijgt om maatschappelijk te ondernemen.

Financiën

De raad van Dantumadiel heeft op 19 juni 2019 het totale krediet voor de campus Damwâld vastgesteld op 12 miljoen euro. Dit bedrag was bestemd voor de ontwikkeling van campus Damwâld; de bouwkosten van een energie neutraal en gasloos gebouw voor de basisscholen en de nieuwe sporthal en de inrichting van het openbaar gebied rond de school. Voor de herstructurering van de Badhúswei was al eerder een investering opgenomen. De stichting is erin geslaagd om het gebouw en de omgeving op te leveren binnen de beschikbare middelen van de gemeente.

Voor het beheer, de exploitatie en het onderhoud is de stichting, naast de inkomsten uit activiteiten, afhankelijk van een exploitatiesubsidie van de gemeente. De stichting rekent met maatschappelijke tarieven en voert de gemeentelijke taak op het gebied van het bewegingsonderwijs uit. Het doel is om de benodigde exploitatiesubsidie te dekken uit de bestaande begroting voor sporthal de Boppeslach.

Exploitatiesubsidie: Voor de exploitatie van de sporthal sluit de stichting een contract af met bv Sport uit Leeuwarden. Op dit moment wordt de stichting geconfronteerd met de Coronamaatregelen en wordt een exploitatiebegroting opgesteld op basis van de gewijzigde omstandigheden, veroorzaakt door Corona. De stichting is nu verplicht om het gebouw voor 100% te ventileren met verse buitenlucht. In de opzet was het de bedoeling om slechts 20% verse buitenlucht in te zetten en de rest van de binnenlucht weer te filteren en op temperatuur te brengen. Nu alle lucht van buiten moet komen zullen de energielasten drastisch toenemen. Bij de exploitatiebegroting was ook rekening gehouden met een opbrengst uit de kantine van € 30.000,- Bv Sport had samen met de stichting mooie plannen om meer mensen naar de kantine te trekken, het zogenaamd maatschappelijk ondernemen. Er was al een zekere toename van sporters die na afloop even een drankje namen, er stonden toernooien en uitvoeringen gepland. Vanwege Corona zijn nu sommige verenigingen gestopt met sporten en is de kantine helemaal gesloten.

BOSA subsidie: In 2019 is het bouwkrediet verhoogd door de wijziging van wet- en regelgeving op het gebied van de btw. Door deze wijziging moest de raad een extra krediet vaststellen ad € 1.030.709,- zijnde de btw op de sportaccommodatie. Bij het ministerie van OCW is, op basis van de zogenaamde Compensatieregeling, subsidie aangevraagd voor deze btw op de sporthal. De subsidie is toegekend voor een totaal bedrag ad € 1.153.765,-. Het surplus ad € 123.055,- in de subsidie is toegekend vanwege de verduurzaming van het gebouw. Afspraak is om het subsidiebedrag ten gunste te laten vallen aan de Algemene Reserve van Dantumadiel. De subsidie is 17 mei 2021 vastgesteld door het ministerie voor een bedrag van € 1.136.486,40. Het bedrag is toegevoegd aan de Algemene reserve.

Nog in ontwikkeling

Parkje en campusterrein



De herstructurering van de Badhûswei is grotendeels afgerond, het buitengebied moet op onderdelen nog aangepast worden. De buurt is heel tevreden met het eindresultaat, zie ingezonden stuk van de buurtvereniging.

Dorpsbelangen Damwâld heeft een subsidie gekregen van het Mienskipfûns van € 75.000,-. Met dit bedrag wil de werkgroep met een aantal aanwonenden het parkje opnieuw inrichten. Er komt een mooie verbinding tussen het Botkeparkje en het campusterrein.

Met de tennisvereniging zijn plannen om ook het zuidwestelijk deel van het openbaar terrein, waar de accommodatie van de tennisvereniging aansluit bij de Beleeftuin van de campus, een functie te geven.

Door een open verbinding te maken tussen beide gebieden en een functie toe te voegen (kaatsmuur), verwacht men ook in dit deel van het openbaar gebied sportactiviteiten te organiseren.

Voormalige schoolgebouwen

Schoolgebouw de Fontein, Damwâld

Het voormalig schoolgebouw de Fontein te Damwâld zal voor een bedrag van € 313.500 worden verkocht. Het gebouw komt in december in eigendom van de gemeente.

De boekwaarde van de Fontein bedraagt € 332.000. Er is in de begroting 2020 al rekening gehouden met het boekverlies.

Schoolgebouw de Bron, Damwâld

Op het moment loopt de procedure van de verkoop van het voormalig schoolgebouw de Bron te Damwâld. Om deze reden is het op het moment niet mogelijk om aan te geven wat de hoogte van de verwachte opbrengst is. De verwachting is dat er uiterlijk in december een besluit zal worden genomen over de partij waaraan het gebouw verkocht zal worden. Vervolgens zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De boekwaarde van de Bron bedraagt € 105.000.

Schoolgebouw de Botke, Damwâld

Er zijn gesprekken met Thûs Wonen om op deze locatie sociale huurwoningen en/of levensloopbestendige woningbouw te realiseren. Vooreerst zijn er alleen nog gesprekken. Voor dit plan zal eerst nog besluitvorming moeten komen. De boekwaarde van de Botke bedraagt € 250.000.