

## Raadsvoorstel

Documentnummer: RV25.0071



Landgraaf, 19 augustus 2025

**ONDERWERP: Financiële bijstelling krediet nieuwbouw en sloop (oud) Eijkhagen College**

### PROGRAMMA 4. Onderwijs

**Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): G.G.J. Janssen**

**Behandeld in BenW vergadering van 19 augustus 2025**

**Behandeling in commissie Burgers, Maatschappij, Financiën & Algemeen Bestuurlijke Zaken op de voorlopige datum van 18 september 2025**

**Behandeling in raadsvergadering van 2 oktober 2025**

---

### Voorstel

Verzoek de Raad in te stemmen met:

1. Een aanvullend investeringskrediet "Nieuwbouw Eijkhagen College opstal" voor een bedrag van € 252 duizend (incl. Btw) vast te stellen. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 5 duizend (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de structurele verlaging van de lasten op het product "vervanging onderwijsaccommodaties" (stelpost kapitaallasten onderwijsaccommodaties) met een gelijk bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging;
2. Het bijramen van de lasten van het product "Acc. VO Eijkhagen College huisv." met € 457 duizend (incl. Btw) in verband de sloop van het oude gebouw. Dekking van deze verhoging van de lasten geschiedt door de inzet van de post "vooruit ontvangen RD sloop Eijkhagen College" met € 52 duizend en een bijraming van de onttrekking aan de algemene reserve met € 405 duizend conform bijgevoegde begrotingswijziging;
3. Het aframen van de lasten van het product "vervanging onderwijsaccommodaties" (stelpost kapitaallasten onderwijsaccommodaties) in 2026 met € 395 duizend en in 2027 met € 10 duizend. Dit wordt ingezet voor de bijraming van de storting in de algemene reserve met een gelijk bedrag in 2026 en in 2027 conform bijgevoegde begrotingswijziging.

### Aanleiding

Het project *Circulair sloop en bouwrijpmaken Eijkhagenlaan 1* (het voormalige Eijkhagen College) is in 2024 gestart, conform de onderzoeksstrategie zoals vastgesteld door de gemeente

Landgraaf, SVOPL, HEVO en BK-Ingenieurs. Het doel van dit project is de locatie circulair en verantwoord te saneren en bouwrijp te maken zodat de laatste fase van de nieuwbouw Eijkhagen College kan worden gestart.

In de loop van de uitvoering zijn echter meerdere onvoorziene omstandigheden aan het licht gekomen. Daarbij gaat het met name om de vondst van zeer moeilijk detecteerbare asbestbronnen, vertragingen in de overdracht en oplevering van het pand aan de sloopaannemer, door het later dan gepland afvoeren van achtergebleven meubilair door het Eijkhagen College, incidenten zoals inbraken, diefstal en vandalisme. Deze factoren hebben geleid tot aanzienlijke vertraging en extra kosten.

Het college wordt daarom gevraagd kennis te nemen van de ontstane situatie, de gevolgen voor planning en kosten te erkennen en de voorgestelde besluiten te nemen over de noodzakelijke aanvullende middelen om het project op verantwoorde wijze te kunnen afronden.

### **Kaders**

- Integraal Huisvestingplan Onderwijs, vastgesteld 10 juni 2021
- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Landgraaf, vastgesteld 10 juni 2021
- B&W Nota Aanvullend krediet nieuwbouw Eijkhagencollege – B.23.0912
- B&W Nota Besluit tot sloop – B.24.1676

### **Onderbouwing**

Tijdens de uitvoering van het project zijn, ondanks het zorgvuldig voorbereide onderzoek in 2024, meerdere onvoorziene omstandigheden aan het licht gekomen die hebben geleid tot vertraging en aanzienlijke meerkosten. De belangrijkste tegenvallers zijn:

- **Onverwachte asbesttoepassingen**  
Bij het (extra) destructief onderzoek zijn bitumenhoudende, asbest bevattende materialen aangetroffen in spouwen en constructies. Deze toepassingen waren in deze mate en op deze wijze vooraf niet te voorzien, wat door alle betrokken deskundigen (gemeente, sloopaannemer Van Liempd, BK-Ingenieurs, Hevo en SVOPL) als zodanig wordt bevestigd. Aanvullende complexe saneringsmaatregelen onder strikte veiligheidsvoorwaarden, in overleg met HVK en omgevingsdienst, bleken noodzakelijk. Dit heeft geleid tot een vertraging van circa drie tot vier maanden en aanzienlijk hogere saneringskosten.
- **Inbraken, diefstal en vandalisme**  
Tijdens de uitloophase is het project geconfronteerd met meerdere incidenten. Om verdere schade en risico's te beperken zijn direct meerdere mobiele camera's geplaatst. Deze beveiligingsmaatregelen waren noodzakelijk, maar veroorzaakten eveneens extra kosten.
- **Verlengde inzet van projectpartners**  
Door de vertraging moest de inzet van BK-Ingenieurs (directievoering en toezicht) en HEVO (projectcoördinatie) worden verlengd. Dit leidt tot aanvullende personele en projectmatige kosten.

- **Dervingskosten vervolgproject**

De ontstane vertraging heeft financiële consequenties voor de start van de geplande vervolgfase, waaronder dervingskosten voor de betrokken grondaannemer.

- **Onvoldoende dekking in het bestek**

Bij de aanleg van de fundering voor de nieuwbouw kwam circa 6.000 m<sup>3</sup> lössgrond vrij, terwijl in het bestek was uitgegaan van circa 1.500 m<sup>3</sup>. De opgenomen stelpost van € 50.000 blijkt hierdoor ruimschoots ontoereikend, hetgeen eveneens substantiële meerkosten veroorzaakt.

## **Relevante aandachtsgebieden**

### **Communicatie**

Gelijktijdig met het indienen van dit Collegevoorstel, Raadsvoorstel, Raadsbesluit en Raads Informatie Brief zullen in samenwerking met SVOPL ook de omwonenden, medewerkers en ouders via de gebruikelijke kanalen worden geïnformeerd over de ontstane situatie en de gevolgen.

### **Burgerparticipatie**

nvt

### **Financiën**

#### Aanvullend investeringskrediet nieuwbouw Eijkhagencollege opstal

Als gevolg van meerkosten moet het investeringskrediet “nieuwbouw Eijkhagen College opstal” worden verhoogd met € 252.263 (incl. Btw). Deze meerkosten hebben betrekking op kosten die door de vertraging worden veroorzaakt zoals een verlenging van de benodigde inzet van HEVO met betrekking tot coördinerende taken en BK-Ingenieurs met betrekking tot directie voerende en toezichthoudende taken, de door de vertraging benodigde kostenderving grondaannemer en voor aanvullende activiteiten die niet in het bestek zijn opgenomen zoals het verwijderen van bij aanleg opgeslagen 6000m<sup>3</sup> löss.

Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten gedurende 50 jaar ad € 5.045 geschiedt door de structurele verlaging van de lasten op het product “vervanging onderwijsaccommodaties” (stelpost kapitaallasten onderwijsaccommodaties) vanaf 2026 met een gelijk bedrag.

#### Circulaire sloop oude gebouw Eijkhagencollege

De raad heeft in 2023 ingestemd met het instellen van een bestemmingsreserve “sloop Eijkhagen College” ad € 943.000. Deze bestemmingsreserve is gevoed uit de ontvangen investeringsbijdrage van SVOPL met eenzelfde bedrag. De kosten in 2024 bedragen € 49.182. De inzet van het resterende saldo van deze bestemmingsreserve ad € 893.817 is reeds in de primitieve begroting 2025 verwerkt.

Aanvullend wordt de subsidie ad € 52.000 uit de Regiodeal “sloop Eijkhagen College” vanuit Parkstad Limburg ingezet ter dekking van de kosten van de sloop die in 2025 wordt gecontinueerd en afgerond.

De totale sloopkosten van het oude gebouw Eijkhagen bedragen € 1.350.743 (incl. Btw). Na aftrek van het saldo van de bestemmingsreserve ad € 893.817 en de inzet van de subsidie ad € 52.000

resteert er een tekort van € 404.926 (incl. Btw). Het tekort wordt gedekt door de inzet van de algemene reserve.

In de Kadernota 2024 is naar aanleiding van het door de Raad vastgestelde Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) een bedrag van € 400 duizend structureel in de begroting (stelpost) op te nemen ter dekking van de uit de omvangrijke vervangingsinvesteringen onderwijshuisvesting voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten.

In het vigerende activabeleid – nota Activa 2020 – is opgenomen dat de afschrijving van een actief begint vanaf het boekjaar volgend op het jaar waarin het kapitaalgoed gereed komt. Op begrotingsniveau wordt voorzichtigheidshalve reeds rekening gehouden met het opkomen van de volledige afschrijvingslasten in het 1<sup>e</sup> jaar nadat het krediet door de raad is vastgesteld. Dit leidt per definitie tot onderuitputting op de kapitaallasten waarover jaarlijks bij de bijstelling van de kapitaallasten wordt gerapporteerd.

Het kader dat in zijn algemeenheid geldt kán in voorkomende gevallen, bv. bij grote investeringsbedragen die over een groter aantal jaren worden besteed, door de raad op voorstel van het college NIET van toepassing worden verklaard.

Het college zal bij het vaststellen van de investeringskredieten BS De Schatgraver (doorstart) en nieuwbouw BS De Harlekijn een voorstel doen op welke wijze de betreffende kapitaallasten worden geraamd met het doel de begroting beter te laten aansluiten op de te verwachten realisatie. De definitieve realisatie van beide projecten vinden na 2027 plaats.

Vooruitlopend hierop wordt de geraamde stelpost kapitaallasten onderwijsaccommodaties in 2026 met € 394.955 (€ 400.000 minus € 5.045 kapitaallasten ten behoeve van het aanvullend investeringskrediet Eijkhagen) en in 2027 met € 9.971 (€ 404.926 minus € 394.955) afgeraamd ten gunste van de algemene reserve. Hierdoor wordt de onttrekking aan de algemene reserve in 2025 met € 404.926 gecompenseerd door een storting in de algemene reserve in 2026 met € 394.955 en in 2027 met € 9.971.

### **Advies**

Verzoek de Raad in te stemmen met:

1. Een aanvullend investeringskrediet “Nieuwbouw Eijkhagen College opstal” voor een bedrag van € 252 duizend (incl. Btw) vast te stellen. Dekking van de uit deze investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 5 duizend (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de structurele verlaging van de lasten op het product “vervanging onderwijsaccommodaties” (stelpost kapitaallasten onderwijsaccommodaties) met een gelijk bedrag conform bijgevoegde begrotingswijziging;
2. Het bijramen van de lasten van het product “Acc. VO Eijkhagen College huisv.” met € 457 duizend (incl. Btw) in verband de sloop van het oude gebouw. Dekking van deze verhoging van de lasten geschiedt door de inzet van de post “vooruit ontvangen RD sloop Eijkhagencollege” met € 52 duizend en een bijraming van de onttrekking aan de algemene reserve met € 405 duizend conform bijgevoegde begrotingswijziging;

3. Het aframes van de lasten van het product “vervanging onderwijsaccommodaties” (stelpost kapitaallasten onderwijsaccommodaties) in 2026 met € 395 duizend en in 2027 met € 10 duizend. Dit wordt ingezet voor de bijraming van de storting in de algemene reserve met een gelijk bedrag in 2026 en in 2027 conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,  
de secretaris,                      de burgemeester,  
ir. J.M.C. Rijvers                      mr. R. de Boer

**Bijlage(n)**

- Begrotingswijziging 'Bijstelling krediet nieuwbouw en sloop (oud) Eijkhagen College

