

Commissie en datum: Raadvergadering 22-04-2024

Datum indienen vragen: 5-4-2024

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Paul Font Freide, CDA Geldrop-Mierlo

Onderwerp: Gymzalen Strabrecht College

Het college wordt verzocht de volgende vraag, vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Met welke normen en kaders wordt rekening gehouden bij het raadsvoorstel van de renovatie en is er ook bij het nieuwbouwplan met dezelfde kaders rekening gehouden?
2. In de afspraken van de nieuwbouw van de school is er ook gesproken over renovatie van 2 gymzalen. Was hier ook rekening gehouden met de laatste normen en kaders? Zo nee, wat zijn de verschillen ten opzichte met de huidige normen en kaders?
3. Bij welke opties worden er duurzaamheidsdoelen al meegenomen in de kosten?
4. In welke optie kunnen de gymzalen van het gas af waardoor er mogelijk energiekosten terugverdiend kunnen worden? En voor wie is dat voordeel?
5. Gemiddeld wordt er in Nederland na 69 jaar een schoolgebouw vervangen. Is het mogelijk om de afschrijvingstermijn anders af te spreken zodat de financiële druk op de begroting afneemt? Bijvoorbeeld bij renovatie naar 30 jaar en nieuwbouw naar 50/55 jaar?
6. Tijdens de commissie vergadering is de vraag gesteld of de kostenverdeling bij nieuwbouw ook 49/51 zouden zijn. Hierop werd geantwoord dat daar overeenstemming op was. Hoe komt het dat dit in september niet mogelijk was en nu wel?
7. Hoe wordt er omgegaan als de bouwkosten hoger zijn? Met andere woorden wie draagt dit risico?
8. Kan er per optie aangegeven worden wat de tijdsplanning zal zijn?

Toelichting:

In mei ligt het raadsvoorstel ter besluitvorming over de gymzalen bij het Strabrecht College. Als gemeente hebben we een verplichting om er voor te zorgen dat er beweegonderwijs gegeven kan worden. Nu de leerlingen al ruim 2 jaar de hele gemeente af fietsen om te sporten moeten we als raad onze teleurstelling over het proces langs ons neerleggen en zorgen dat de leerlingen zo snel mogelijk weer een sportaccommodatie hebben langs de school.

Datum beantwoording: 11 april 2024

Antwoord:

Gezien de vragen van de CDA fractie en de behandeling in de commissie Samenleving van 2 april is deze beantwoording opgesteld. Tevens is aanvullende informatie toegevoegd (deels binnengekomen na de behandeling in de commissie) om duidelijkheid te geven over de diverse in het voorstel genoemde opties.

De CDA fractie verzoek het college de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:



1. Met welke normen en kaders wordt rekening gehouden bij het raadsvoorstel van de renovatie en is er ook bij het nieuwbouwplan met dezelfde kaders rekening gehouden?
2. In de afspraken van de nieuwbouw van de school is er ook gesproken over renovatie van 2 gymzalen. Was hier ook rekening gehouden met de laatste normen en kaders? Zo nee, wat zijn de verschillen ten opzichte met de huidige normen en kaders?
3. Bij welke opties worden er duurzaamheidsdoelen al meegenomen in de kosten?
4. In welke optie kunnen de gymzalen van het gas af waardoor er mogelijk energiekosten terugverdiend kunnen worden? En voor wie is dat voordeel?
5. Gemiddeld wordt er in Nederland na 69 jaar een schoolgebouw vervangen. Is het mogelijk om de afschrijvingstermijn anders af te spreken zodat de financiële druk op de begroting afneemt? Bijvoorbeeld bij renovatie naar 30 jaar en nieuwbouw naar 50/55 jaar?
6. Tijdens de commissie vergadering is de vraag gesteld of de kostenverdeling bij nieuwbouw ook 49/51 zouden zijn. Hierop werd geantwoord dat daar overeenstemming op was. Hoe komt het dat dit in september niet mogelijk was en nu wel?
7. Hoe wordt er omgegaan als de bouwkosten hoger zijn? Met andere woorden wie draagt dit risico?
8. Kan er per optie aangegeven worden wat de tijdsplanning zal zijn?

De beantwoording is opgenomen in de onderstaande vergelijkingstabel optie 2 en optie 3.

Optie 1 renovatie gymzalen Strabrecht College volgens afspraak scenario B Atelier Pro is niet opgenomen in de vergelijkingstabel, omdat deze optie slechts in het raadsvoorstel was opgenomen om aan te geven hoe de oorspronkelijke verdeling van de kosten van de renovatie (49% gemeente, 51% Strabrecht college) tot stand is gekomen. Daarnaast geeft Synarchis in haar conclusie van het rapport aan dat de gymzalen 4 en 5, ook na indexatie van het bedrag (€ 1.167.513,- optie 1), niet meer voor dit bedrag hersteld kunnen worden volgens de eisen van deze tijd. Deze optie is feitelijk dus geen uitvoerbare optie. Optie 1 is dus slechts opgenomen om te laten zien waarop de kostenverdeling in de beide andere opties is gebaseerd.

De beide andere optie 2 en 3 zijn wel uitvoerbaar. Als de gymaccommodatie moet voldoen aan de gestelde eisen vanuit de KVLO en wet- en regelgeving van maatschappelijke gebouwen dan is het voorliggende renovatieplan van Silfo toereikend. Het renovatieplan en het nieuwbouwplan van Silfo zijn een goed uitgangspunt om een toekomstbestendige en duurzame gymaccommodatie te realiseren. Hieronder zetten we deze opties naast elkaar zodat de raad een weloverwogen keuze kan maken.

Opties	Optie 2 Renovatieplan Silfo gymzalen Strabrecht College	Optie 3 Nieuwbouw gymzalen Strabrecht College
Normen en kaders waarmee rekening gehouden is bij het renovatie (vraag 1 CDA)	de gymaccommodatie moet voldoen aan de gestelde eisen vanuit de KVLO en wet- en regelgeving van maatschappelijke gebouwen om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd	de gymaccommodatie moet voldoen aan de gestelde eisen vanuit de KVLO en wet- en regelgeving van maatschappelijke gebouwen om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd.
In de afspraken van de nieuwbouw van de school is er ook gesproken over renovatie van 2 gymzalen. Was hier ook rekening gehouden met de laatste	Zowel in het nieuwbouwplan als renovatieplan is rekening gehouden met de gestelde eisen vanuit de KVLO en de wet- en regelgeving van maatschappelijke gebouwen. Er	Zowel in het nieuwbouwplan als renovatieplan is rekening gehouden met de gestelde eisen vanuit de KVLO en de wet- en regelgeving van maatschappelijke gebouwen. Er



normen en kaders? Zo nee, wat zijn de verschillen ten opzichte met de huidige normen en kaders? (vraag 2 CDA)	zijn geen verschillen met de huidige normen en kaders.	zijn geen verschillen met de huidige normen en kaders
Kosten	€ 3.507.584,- (prijspeil 2023)	€ 3.265.564 (prijspeil 2023)
Bijdrage gemeente (49%)	€ 1.718.717,-	€ 1.600.126,-
Kostenverdeling (vraag 6 CDA)	Kosten verdeling bij renovatie is in het oorspronkelijke plan overeengekomen op 49% gemeente / 51% Strabrecht.	In het oorspronkelijke voorstel (2023) was de verdeling 67% gemeente / 33% Silfo. Naar aanleiding van de raadsbehandeling heeft Silfo het voorstel gedaan voor een verdeling 54% gemeente / 46% Silfo. Bij de besprekingen over de renovatie is Silfo akkoord gegaan met de toepassing van de oorspronkelijk verdeling 49% gemeenten/ 51% Silfo. De oorspronkelijke verdeling is pas duidelijk geworden tijdens het opstellen van de tijdlijn van 2018-2023 die in het voorliggend raadsvoorstel is opgenomen.
Afschrijvingsjaren (Vraag 5 CDA)	Maximaal 25 jaar	Het oprekken van de afschrijvingstermijn van 40 jaar naar 50 jaar is niet mogelijk, omdat alle gemeenten gehouden zijn aan de regelgeving vanuit de BBV (Besluit Begroting verantwoording provincies en gemeenten). Voor nieuwbouw staat de afschrijvingstermijn vast op 40 jaar.
Kapitaallasten per jaar	€ 89.373.-	€ 59.205
Levensduurverlenging	25 jaar	50 jaar
Financieel Risico (vraag 7 CDA)	Geen. De kosten voor de renovatie van de 2 gymzalen zijn conform de opgave Silfo. Silfo heeft aangegeven de renovatie voor de opgegeven kosten te kunnen realiseren en dit na besluit van uw raad ook te zullen doen.	Geen. De kosten zoals hier weergegeven zijn gebaseerd op de geldende normbedragen. Silfo heeft op 8 april 2024 aangegeven dat indien het bouwheerschap door SILFO wordt uitgevoerd ook het risico van budgetoverschrijding volledig door SILFO wordt overgenomen, een en ander in het verlengde van de toezegging door SILFO in hun brief van 18 september 2023.
Financiering	Deze kapitaallasten zijn niet in de huidige begroting opgenomen en	Deze kapitaallasten zijn niet in de huidige begroting opgenomen en



	komen daarmee ten laste van het begrotingssaldo	komen daarmee ten laste van het begrotingssaldo
Doorlooptijd (vraag 8 CDA)	Omgevingsvergunning, doorlooptijd 8 weken. Bij renovatie bestaat het risico dat tijdens uitvoering onvoorziene omstandigheden (denk hierbij aan vleermuizen, asbest, constructieve zaken) zich voor kunnen doen die kunnen leiden tot vertraging.	Omgevingsvergunning doorlooptijd 8 weken. De sloop van de huidige gymzalen kan separaat gebeuren. De sloopkosten van deze gymzalen worden betaald door Silfo.
Participatie	Bij renovatie zorgt SILFO voor de communicatie richting omwonende en belanghebbenden.	Bij nieuwbouw zorgt SILFO voor de communicatie richting omwonende en belanghebbenden.
Duurzaamheid (vraag 3 CDA)	Als het gaat om renovatie dan zijn in het beleid van de gemeente geen strengere eisen qua duurzaamheid opgenomen. Bij renovatie wordt gezocht naar maatwerk om te kijken wat er in die specifieke situatie mogelijk is.	Als het gaat om nieuwbouw dan moeten de twee gymzalen gerealiseerd worden met een GPR-score van minimaal 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
In welke optie kunnen de gymzalen van het gas af waardoor er mogelijk energiekosten terugverdiend kunnen worden? En voor wie is dat voordeel? (vraag 4 CDA)	Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw moet conform de nieuwe omgevingswet voldaan worden aan de BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen, een gebouw dat op jaarbasis gemiddeld even veel energie opwerkt dat wordt gebruikt voor het gebouw. In beide gevallen worden de gymzalen gekoppeld aan de installatie van de nieuwbouw Strabrecht College die nul op de meter is. Het voordeel in de exploitatie komt terecht bij Silfo, want Silfo is ook de partij die het gebouw moet beheren, exploiteren en onderhouden	Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw moet conform de nieuwe omgevingswet voldaan worden aan de BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen, een gebouw dat op jaarbasis gemiddeld even veel energie opwerkt dat wordt gebruikt voor het gebouw. In beide gevallen worden de gymzalen gekoppeld aan de installatie van de nieuwbouw Strabrecht College die nul op de meter is. Het voordeel in de exploitatie komt terecht bij Silfo, want Silfo is ook de partij die het gebouw moet beheren, exploiteren en onderhouden.
Voldoen aan eisen van deze tijd.	Bij renovatie is het geschikt maken van de voorziening voor modern en inclusief gymonderwijs beperkt want bij renovatie moet gezocht worden naar maatwerk om te kijken wat in deze	Vervangende nieuwbouw biedt de mogelijkheid om gymzalen te realiseren die geschikt zijn voor modern en inclusief gymonderwijs volgens de eisen van deze tijd.



	specifieke situatie mogelijk is. Dit heeft tot gevolg dat de kosten voor renovatie hoger uitvallen als bij nieuwbouw.	
Mogelijkheden financiering door Strabrecht college	Een schoolbestuur mag investeren in de kwaliteit van het gebouw. Het gaat dan om aanvullende investeringen bovenop het niveau van het Bouwbesluit. In de volgende gevallen is investeren wel toegestaan: • investeringen met het oog op duurzaamheid, • bij volledige doordecentralisatie, • bij het inzetten van reserves van voor de invoering van de lumpsum (2006) • bij investeringen vanuit privaat vermogen	Een schoolbestuur mag investeren in de kwaliteit van het gebouw. Het gaat dan om aanvullende investeringen bovenop het niveau van het Bouwbesluit. In de volgende gevallen is investeren wel toegestaan: • investeringen met het oog op duurzaamheid, • bij volledige doordecentralisatie, • bij het inzetten van reserves van voor de invoering van de lumpsum (2006) • bij investeringen vanuit privaat vermogen
Overig	De gymzalen 4 en 5 dateren uit circa 1975 en zijn op dit moment 49 jaar oud.	Bij nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid voor realisatie van een groen middengebied. De vrije sector appartementen die uitkijken op dit middengebied hebben waarschijnlijk een hogere opbrengst dan wanneer er gekozen wordt voor het scenario renovatie. Indicatief wordt deze opbrengst ambtelijk geraamd op 20x € 10.000 = € 200.000,-.
		Nieuwbouw geeft de mogelijkheid om een optimale positie te kiezen op het terrein binnen de bestaande bestemmingsplancontouren. Dat biedt de mogelijkheid om samen met Anna-groep en Silfo te kijken naar de invulling van een gezamenlijk verblijfsgebied.
Gezien de behandeling in de commissie en alle nu bekende informatie geeft het college de gemeenteraad in overweging om in tegenstelling tot haar eerdere besluit te kiezen voor nieuwbouw van de twee gymzalen conform het in september 2023 door Silfo ingediende voorlopige ontwerp met in acht name van de door Silfo gedane toezeggingen.		

