Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Gymlokalen Strabrecht College

Beslispunten

1. In te stemmen met vervangende nieuwbouw voor twee gymzalen Strabrecht College voor levensduurverlenging van minimaal 40 jaar.
2. Hiervoor een extra investering van € 2.165.564 inclusief BTW beschikbaar te stellen. De hieruit voortkomende structurele kapitaallasten bedragen het eerste jaar na realisatie € 64.967,-, uitgaande van het huidige rentepercentage van 0,5%. Deze kosten zijn niet in de huidige begroting opgenomen en zullen ten laste komen van het structurele begrotingsresultaat.

Inleiding
In september 2020 zijn er afspraken gemaakt omtrent de aanbouw van de gymzalen als gevolg van gewijzigde planopzet woningbouwontwikkeling op het terrein van het Strabrecht College. Met de variant van het verplaatsen van het sportveld naar de locatie van de Westvleugel is er voor gekozen om de gymzalen 4 en 5 te laten staan. Aangezien de kleedlokalen en douchegelegenheid van gymzaal 5 opgenomen waren in de te slopen Westvleugel, was een aanbouw van deze ruimten noodzakelijk. Een bijdrage van € 160.000 is toen beschikbaar gesteld voor het realiseren van kleedlokalen en douchegelegenheid aan gymzaal 5, gericht op een levensduurverlenging van gymzaal 4 en 5 van 20 jaar. De overige kosten voor het onderhouden van de twee gymzalen zouden door het Strabrecht College zelf worden betaald. Ten tijde van het maken van de afspraken werd de toenmalige Stichting Strabrecht College onderdeel van SILFO.

Vervolgens is de gemeente eind 2020 gestart met de planvorming voor de woningbouw op de plaats van het voormalige hoofdgebouw van het Strabrecht College. Het voormalige Strabrecht College werd gesloopt en de gymzalen zijn door SILFO niet meer aangesloten op de nutsvoorzieningen van de nieuwe school. Als gevolg hiervan zijn er op het Strabrecht College op dit moment geen gymfaciliteiten. Begin 2021 is in samenspraak met Anna Zorggroep en het Strabrecht College een concept gebiedsvisie voor het hele gebied Grote Bos opgesteld. Deze concept gebiedsvisie is op 11 april 2022 aan uw raad gepresenteerd. Medio maart 2021 kwam SILFO met de bestuurlijke wens om de gymzalen vier en vijf niet te renoveren, maar te slopen en twee nieuwe gymzalen te bouwen, passend binnen de conceptgebiedsvisie Grote Bos.

Belangrijk kader in bovengenoemde opgave betreft de financiën. De resterende boekwaarde van het oude Strabrecht College, is 2.5 miljoen en hiervan moet in ieder geval een bedrag

van 1.9 miljoen terugverdiend worden op de nieuwe woningbouwontwikkeling om de financiering van de school rond te krijgen. De bijdrage van € 160.000 voor kleedlokalen en douchegelegenheid voor gymzaal 5 maakt onderdeel uit van de terug te verdienen 1.9 miljoen. Het krediet nieuwbouw Strabrecht College zal worden afgesloten binnen de financiële afspraken.

Wat willen we bereiken
Kwalitatief goede gymzalen voor het Strabrecht College.

Verzoek SILFO twee nieuwe gymzalen
Renovatie afspraken brief 7 juli 2020
Per 1 augustus 2020 is door een bestuurlijke fusie SILFO verantwoordelijk geworden voor de afronding van het nieuwbouwproject Strabrecht College te Geldrop, zoals vastgelegd in de brief van de gemeente van 7 juli 2020 (bijlage 1):

- Sloop oudbouw Strabrecht College
- Gedeeltelijke sloop gymzalen 1, 2 en 3
- Renovatie twee bestaande gymzalen (4 en 5) gericht op levensduurverlenging naar 20 jaar tegen een vergoeding van € 160.000,- ten behoeve van de realisatie van nieuwe kleedlokalen en doucheruimtes.
- Herinrichting buitenterrein schoolomgeving
- Teruglevering van grond aan de gemeente Geldrop-Mierlo ten behoeve van herontwikkeling.

Brief SILFO 12 maart 2021
Op 12 maart 2021 laat SILFO middels een brief aan de gemeente weten dat de renovatie van de gymzalen vier en vijf en het verplaatsen van het sportveld naar verwachting niet meer past binnen de afspraken, zoals vastgelegd in de brief van 7 juli 2020. In de brief laten ze ook weten dat met een investering van ongeveer € 1.000.000,- de levensduurverlenging van 20 jaar te realiseren zou zijn, maar dat daarmee het hoge ambitieniveau op energiegebied (zoals bij de nieuwbouw Strabrecht College) hiermee nooit gerealiseerd kan worden.

Brief SILFO 28 januari 2022
In de brief van 28 januari 2022 geeft SILFO aan dat de twee bestaande gymzalen een obstakel vormen voor het optimaal herinrichten van de locatie Grote Bos volgens de ambities van het Strabrecht College op het gebied van sport en bewegen. Op basis van voortschrijdend inzicht wordt daarom aan het college gevraagd om medewerking te verlenen aan het realiseren van twee nieuwe gymzalen.

In de bijgevoegde notitie “bewegingsonderwijs op het Strabrecht College” worden de redenen verwoord waarom een investering in twee nieuwe gymzalen verantwoord is.

Verder geven ze ook in de brief aan dat ze een bedrag van €1,1 miljoen willen bijdragen voor de realisatie van twee nieuwe gymzalen dat overeenkomt met de kosten die SILFO kwijt zou zijn als ze de twee gymzalen zou gaan renoveren.

Ten slotte deelt SILFO mede dat de extra investering die nodig is om een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren voor rekening is van SILFO.

Afweging College nieuwbouw gymzalen
Er zijn twee scenario's mogelijk:

1) Nieuwbouw van de gymzalen op een nieuwe locatie.
2) Renovatie bestaande gymzalen (en daarmee uitvoeren van de bestaande afspraken).

In onderstaande argumenten en kanttekeningen hebben wij getracht de voors- en tegens van nieuwbouw van gymzalen op een nieuwe locatie en de renovatie van de gymzalen inzichtelijk te maken. Als college hebben wij na een zorgvuldige afweging van deze argumenten een lichte voorkeur voor nieuwbouw van de gymzalen op een andere locatie zodat de mogelijkheid bestaat om de concept gebiedsvisie te kunnen realiseren. Daarmee ontstaat een nieuw toekomstbestendig gebied in Braakhuizen-Zuid. Wij kunnen ons echter ook voorstellen dat u als raad een andere afweging maakt en toch kiest voor renovatie. Indien u wilt kiezen voor renovatie dan kunt u niet akkoord gaan met ons voorstel.

Argumenten
1.1 Op basis van het rapport van Adviseurs bouw en onderhoud van 12 januari 2021 zou met een investering van € 1.100.000,- (prijspeil 2021) een levensduurverlening van minimaal 20 jaar van de twee gymzalen haalbaar zijn, maar als gevolg van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening (Grote Bos) kan de gemeente er voor kiezen om vervangende nieuwbouw toe te kennen.
Uit het rapport staat van onderhoud en renovatie scenario van Adviseurs bouw en onderhoud (ASBO) van 12 januari 2021 blijkt dat de twee gymzalen in redelijke tot goede staat zijn en dat de twee gymzalen voor een bedrag van € 1.1000.000 (prijspeil 2022) gerenoveerd zouden kunnen worden voor een levensduurverlening van minimaal 20 jaar. Zorgplicht vanuit de gemeente voor vervangende nieuwbouw is hier dus niet aan de orde.

Het schoolbestuur SILFO is verantwoordelijk voor het onderhouden/renoveren van de gymzalen en heeft daarvoor middelen (€ 1.100.000,- tot en met 2022) ontvangen vanuit het Ministerie.

Als gevolg van ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening of als er sprake is van een herschikkingsoperatie (zie kopje juridisch) kan de gemeente er voor kiezen om vervangende

nieuwbouw toe te kennen. SILFO heeft aangegeven bij een nieuwbouwscenario de sloop van de oude gymzalen te bekostigen.

1.2 Het realiseren van twee nieuwe gymzalen brengt een hogere investering van € 2.165.564,- inclusief BTW met zich mee.
De kosten voor realisatie van twee nieuwe gymzalen inclusief kleedlokalen/doucheruimten bedraagt € 3.265.564 inclusief BTW. Op dit bedrag worden de middelen die SILFO al heeft ontvangen van het Rijk voor onderhoud/renovatie in mindering gebracht, waardoor de extra investering uitkomt op een bedrag van € 2.165.564 inclusief BTW.

2.1. De nieuw te realiseren gymzalen worden door SILFO buiten schooldagen en schooltijden volgens de tarieven sporthallen gemeente Geldrop- Mierlo beschikbaar gesteld aan derden.
SILFO zal buiten schooldagen en schooltijden, in weekenden en tijdens de vakantie de twee gymzalen ter beschikking stellen aan derden volgens de gemeentelijke tarieven sporthallen gemeente Geldrop- Mierlo. Afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een overeenkomst.

3.1 Voor- en nadelen renovatie en vervangende nieuwbouw
Om de voor- en nadelen samenvattend in beeld te brengen is onderstaande tabel opgenomen in het voorstel. Indien u kiest voor nieuwbouw van de gymzalen besluit u om een investering met twintig jaar naar voren te halen, in ruil voor een duurzaam en toekomstgericht gebouw.

Voor- en nadelen renovatie en vervangende nieuwbouw	**Renovatie (bestaande afspraak)**	**Nieuwbouw gymzalen**
Levensduurverlenging	20 jaar	40 jaar
Kosten voor de gemeente	€ 160.000 incl. BTW	€ 2.165.564 incl. BTW
Verantwoordelijkheid	SILFO	Geen zorgplicht voor gemeente
Energieniveau	Renovatie, geen extra duurzaamheids-maatregelen.	BENG ontwerp met streven naar ENG

Kanttekeningen
1.1.. SILFO heeft op eigen initiatief er voor gekozen om vanaf 2021 de gymzalen 4 en 5 van het Strabrecht College niet meer te onderhouden dan wel te renoveren.
SILFO laat op 12 maart 2021 weten dat de renovatie van gymzalen 4 en 5 en het verplaatsen van het sportveld niet meer past binnen de eisen om modern bewegingsonderwijs vorm te geven en dat met een levensduurverlenging van 20 het hoge ambitieniveau op energiegebied niet wordt gehaald. Er wordt gevraagd medewerking te

verlenen aan de realisatie van twee nieuwe gymzalen. Vanaf 2020 is er door SILFO geen onderhoud dan wel renovatiewerkzaamheden uitgevoerd aan de gymzalen. De gymzalen zijn na de sloop van het voormalige hoofdgebouw door SILFO niet meer aangesloten op de nutsvoorzieningen en daarmee ook niet bruikbaar. Dit kan worden geïnterpreteerd als aansturen op nieuwbouw van de gymzalen op een andere locatie.

1.2. SILFO gaat in eerste instantie de twee gymzalen niet volgens het hoge ambitieniveau op energiegebied (zoals bij de nieuwbouw) realiseren.
De nieuwe gymzalen zullen eerst ontworpen worden conform bouwbesluit, dus BENG-norm. Nadat het ontwerp begroot is zal er gekeken worden welke extra investering gedaan moet worden om het project van BENG naar ENG te brengen. Deze investering zal dan voor rekening komen van SILFO. Het is de uitdrukkelijke wens van SILFO om een energieneutraal gebouw te realiseren welke aansluit bij het eerder gerealiseerde gebouw van het Strabrecht College.

2.1 Indien besloten wordt tot behoud en renovatie van de gymzalen dan kan de omgeving niet geheel volgens de concept gebiedsvisie gerealiseerd worden.
De drie partijen Strabrecht College, Anna Zorggroep en de gemeente zullen zich dan opnieuw moeten buigen over de inrichting van het gebied.



Wat gaan we daarvoor doen
Indien uw raad besluit in te stemmen met het voorstel dan zal het college een overeenkomst sluiten met SILFO waarin de exacte voorwaarden voor de bouw van de gymzalen worden vastgelegd. SILFO wordt van uw besluit per brief geïnformeerd.

Wat mag het kosten
Kosten vervangende nieuwbouw
Normbedragen VNG prijspeil 2023:

Gymzaal op eigen terrein:	€ 1.483.923 inclusief BTW
Toeslag kleedruimte en douche:	€ 148.859 inclusief BTW
Totale vergoeding volgens VNG:	€ 1.632.782 inclusief BTW

Voor twee gymzalen komt het normbedrag VNG prijspeil 2023 uit op een bedrag van € 3.265.564 inclusief BTW. Inrichtingskosten gymzalen of eventuele tekorten komen voor rekening van het schoolbestuur.

Indien geopteerd wordt voor nieuwbouw, dan resulteert dat in het volgende investeringskrediet:

Nieuwbouw (inclusief BTW)	€ 3.265.564,-
Bijdrage SILFO	€ 1.100.000,-
Netto investeringskosten	€ 2.165.564,-

Genoemde netto investeringskosten van € 2.165.564,- resulteren in de volgende structurele, jaarlijkse kapitaallasten:

Afschrijving (40 jaar)	€ 54.139,-
Rente (0,5%)	€ 10.828,-
Kapitaalslasten	€ 64.967,-

Deze kapitaallasten zijn niet in de huidige begroting opgenomen en komen daarmee ten laste van het resultaat.

Indien wordt besloten om voor nieuwbouw van de gymzalen te kiezen dan vloeit het bedrag van € 160.000,- voor renovatie van de gymzalen terug naar de grondexploitatie, waardoor het resultaat hiervan met dit bedrag verbetert.

Bestaande financiële afspraken
In de raadvergadering van 21 september 2020 is besloten tot een bijdrage van € 160.000,- inclusief BTW voor de aanbouw van kleedruimten en douches voor gymzaal 5. Het argument

voor deze bijdrage is dat (destijds) op nadrukkelijk verzoek van de gemeente het sportveld verplaatst wordt, waarbij het laten staan van de gymzalen 4 en 5 een logisch vervolg is. Om deze optie mogelijk te maken dient een aanbouw aan de gymzaal 5 gerealiseerd te worden. Tevens was destijds de onderhoudsstaat van de gymzalen 2 en 3 beter dan de gymzalen 4 en 5.
De kosten van de aanbouw worden gedekt door de grondexploitatie, omdat als gevolg van de financiële opdracht van de gemeenteraad, de woningbouwontwikkeling anders ingevuld wordt. Hierdoor zijn verplaatsing van het sportveld en aanbouw van de gymzaal 5 noodzakelijk.

Duurzaamheid
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. Dit wordt ook opgenomen in de overeenkomst gymzalen Strabrecht College.

Juridisch
In de Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente uit 2015 zijn in bijlage 1 onder artikel B1 de voorwaarden opgenomen waaronder nieuwbouw mogelijk gemaakt kan worden. Een daarvan is een herschikkingsorganisatie.

Burgerparticipatie
Zowel bij renovatie als nieuwbouw zorgt SILFO voor de communicatie richting omwonende en belanghebbenden. Eerder heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden en zijn omwonenden middels een nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen in het gebied.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen:
Onderdeel van het besluit:
1. Brief 7 juli 2020 afspraken gemeente - Strabrecht College nieuwbouw Strabrecht College.
2. Brief Silfo 12 maart 2021 Herinrichting terrein Strabrecht College en gymzalen vier en vijf
3. Brief Silfo 28 januari 2022, Verzoek nieuwbouw gymzalen en herinrichting terrein Strabrecht College.
4. Raadsvoorstel Nieuwbouw Strabrecht College- woningbouw, 21 september 2020.
5. Rapport ASBO, staat van onderhoud gymzalen 4 en 5 en renovatie scenario's.
6. Overeenkomst gymzalen Strabrecht College

Achtergrondinformatie

1. Notitie bewegingsonderwijs op het Strabrecht College.
2. Impressies schetsontwerp gymzalen.

Geldrop, 22 augustus 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester