

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Businesscase gymzaal Beesel

portefeuillehouder: Anouk Huijs

datum vergadering: 4 maart 2024

zaaknummer: 0889349142

Samenvatting

In samenwerking met de RO Groep heeft een analyse plaatsgevonden waarbij een financieel – economische afweging is gemaakt tussen levensduurverlengende renovatie van de bestaande gymzaal en nieuwbouw in combinatie met het te realiseren Integraal Kindcentrum (IKC) (zie de bijlage).

Naast deze financieel- economische afweging hebben we gekeken naar maatschappelijke overwegingen vanuit ons eigen beleid, duurzaamheidsoverwegingen en de overwegingen vanuit het onderwijs.

Uit de uitgevoerde analyse concluderen we dat de integratie van de gymzaal in het IKC niet alleen qua kapitaallasten goedkoper is dan renovatie van de huidige gymzaal, maar dat ook op basis van alle maatschappelijke, onderwijskundige en duurzaamheidsargumenten dit de beste oplossing is.

Voorstel

- In te stemmen met het behoud van een adequate toekomstbestendige gymvoorziening in de kern Beesel
- Dit realiseren binnen de ontwikkeling van het IKC

Toelichting raadsvoorstel

1. Aanleiding

Door de gemeenteraad is in de vergadering op 10 november 2022 per motie opgeroepen om op basis van een grondige analyse een weloverwogen besluit te kunnen nemen met betrekking tot het wel/ niet betrekken van een nieuwe gymzaal bij de realisatie van de nieuwbouw IKC te Beesel.

De motie treft u als bijlage bij dit voorstel.

U geeft in de motie onder andere aan dat u het besluit over de gymzaal neemt bij het programma van eisen (PvE) en de definitieve kredietstelling.

Na een eerste vergelijking tussen levensduurverlengende renovatie van de gymzaal en vervangende nieuwbouw van de gymzaal in of bij het IKC is het volgende gebleken.

Voor het PvE en het ontwerp van het IKC heeft deze keuze een dusdanige impact, dat dit twee aparte PvE's en ontwerpen vergt. Wij vinden dit voor alle partners en uit kostenoverwegingen niet efficiënt. Om die reden leggen wij dan ook de keus tussen deze nieuwbouw bij het IKC, levensduurverlengende renovatie of het voortzetten van de gymzaal in de huidige conditie nu reeds aan u voor.

2. Doelstelling

Een Integraal Kindcentrum is een plek waar kinderen van 0 tot 12 jaar terecht kunnen voor onderwijs, opvang en ontwikkeling. Het doel van het IKC is om de ontwikkeling van kinderen op een brede en samenhangende wijze te ondersteunen. Dit kan versterkt worden door het integreren van een gymzaal in het centrum. Een gymzaal kan ook bredere maatschappelijke doelen dienen. De doelstelling van dit raadsbesluit is om een keus te maken tussen nieuwbouw van de gymzaal in het IKC, levensduurverlengende renovatie van de gymzaal of het handhaven van de huidige gymzaal zonder renovatie.

3. Uitgangssituatie

De gymzaal in Beesel is oud. Het gebouw is in 1969 gerealiseerd en is in bedrijfseconomische zin volledig afgeschreven. Momenteel rusten geen boekwaarden op het gebouw. Ook tussentijdse verbeteringen zijn vanuit de onderhoudsreserve gefinancierd. Het gebouw is in een technisch goede staat van onderhoud, het gebouw is gedurende zijn looptijd steeds op tijd verbeterd.

Uitgangspunt is dat de kern Beesel behoefte heeft en houdt aan een eigen gymzaal. Deze voorziening wordt net als nu het geval is, vooral gebruikt door de school en enkele sportverenigingen. Nieuwbouw bij het IKC biedt de aanvullende kans om rekening te houden met relevante nieuwe voorwaarden zoals onder andere gebruik van de gymzaal door de kinderopvang en de dagopvang voor ouderen.

4. Rol gemeente

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor adequate huisvesting van het basisonderwijs.

Bewegingsonderwijs maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Daarnaast zetten wij in op behoud van zoveel mogelijk voorzieningen in onze kernen.

5. Toelichting

De RO Groep heeft een analyse uitgevoerd waarbij een financieel –economische afweging is gemaakt tussen levensduurverlengende renovatie van de bestaande gymzaal en nieuwbouw in combinatie met het te realiseren Integraal Kindcentrum (IKC) (zie de bijlage).

Naast deze financieel- economische afweging hebben we gekeken naar maatschappelijke overwegingen vanuit ons eigen beleid, duurzaamheidsoverwegingen en de overwegingen vanuit het onderwijs.

De conclusies uit deze afwegingen zijn de volgende.

Duurzaamheidseisen: voorkeur voor nieuwbouw

Uit de uitgevoerde analyse concluderen we dat de huidige gymzaal in Beesel verouderd is en niet voldoet aan duurzaamheidseisen. Het gebouw presteert onvoldoende op het gebied van duurzaamheid, wat zich uit in hoge onderhoudskosten, stookkosten en exploitatielasten. Handhaving van de bestaande voorziening (zonder renovatie) past niet bij de richting van wettelijke duurzaamheidsdoelstellingen voor 2030 (CO₂-reductie van 49%) en 2050 (CO₂-reductie van 95%) en past niet bij onze eigen ambities vanuit

duurzaamheid. Dit houdt dus in, dat als we kiezen voor handhaving van de huidige gymzaal zonder renovatie, dit slechts tijdelijk mogelijk is. Op relatief korte termijn moet vervolgens op basis van de huidige informatie op grond van wettelijke vereisten en de voorbeeldfunctie van overheden alsnog gekozen worden voor renovatie, nieuwbouw of het niet meer gebruiken van de gymzaal voor het bewegingsonderwijs en door verenigingen. Bij nieuwbouw voldoen we direct aan alle duurzaamheidseisen- en ambities.

Financiële vergelijking: nieuwbouw op de lange termijn goedkoper

In de financiële analyse van de RO Groep zijn twee opties overwogen: nieuwbouw van een gymzaal bij het geplande Integraal Kind Centrum (IKC) of levensduurverlengende renovatie van de bestaande gymzaal. Uit deze analyse blijkt dat nieuwbouw financieel gunstiger is op de lange termijn, ondanks hogere initiële kosten (zie verder onder de paragraaf financieel). Het renoveren van de bestaande gymzaal wordt als suboptimaal beschouwd.

Maatschappelijke doelstellingen eenvoudiger te realiseren bij nieuwbouw

Het nieuwbouwscenario biedt mogelijkheden voor gedeeld ruimtegebruik en multifunctionaliteit. Dit levert efficiency en duurzaamheidsvoordelen op. We denken hierbij op dit moment aan gedeeld ruimtegebruik door het onderwijs (de basisschool gebruikt de gymzaal straks ook als aula voor grotere activiteiten), de kinderopvang en de ouderopvang. Mocht er in de toekomst ook andere behoeften zijn vanuit de gemeenschap aan multifunctionaliteit, dan is dit door integratie van de gymzaal in het IKC eenvoudiger mogelijk. Op deze manier kan een geïntegreerde gymzaal bijdragen aan een inclusieve en gezonde gemeenschap. Daarnaast draagt dit bij aan onze doelstelling om zoveel mogelijk voorzieningen te behouden in onze kernen en past in de uitgangspunten van de kadernota sociaal beleid, sportbeleid, jeugdbeleid en gezondheidsbeleid.

Bij verplaatsing van de gymzaal, biedt de huidige gymzaallocatie mogelijkheden voor alternatieve aanwending. Op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt wordt in een later stadium onderzocht.

Kwaliteit bewegingsonderwijs hoger bij nabijheid bij schoolgebouw

Op basis van landelijke adviezen van het KVLO (Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding) moet een gymzaal zo dicht mogelijk bij de school liggen. Het advies is daarbij dat de gymzaal op maximaal 750 meter van de school ligt; daaraan voldoet ook de bestaande gymzaal. Echter de voorkeur van het KVLO is dat de gymzaal onderdeel is van het schoolgebouw. Door deze nabijheid gaat geen onderwijstijd verloren en dit bevordert de motivatie en deelname van leerlingen. Een gymzaal bij het IKC ondersteunt het beweegconcept uit het Nationaal Sportakkoord van 2 uur bewegingsonderwijs, 1 uur extra bewegen onder schooltijd en 2 uur bewegen na schooltijd op en rondom de school. Dit kan ook de (Buitenschoolse opvang) BSO ondersteunen.

Onderwijskundige visie

In de bijlage is de onderwijskundige visie van Kerobei op het bewegingsonderwijs opgenomen. Kort samengevat geeft Kerobei de volgende punten aan.

- Op grond van wettelijke verplichting vanaf het schooljaar 2023- 2024 moeten basisscholen minimaal 2 lessen bewegingsonderwijs per week verzorgen voor iedere leerling.
- Bewegingsonderwijs is integraal onderdeel van de educatieve ervaring; uitlaatklap voor expressie, sociale en motorische ontwikkeling, algemene gezondheid en gezonde levensstijl.
- Het draagt bij aan betere onderwijsresultaten en vermindert kans op verzuim en uitval.
- Het wegvallen van de gymzaal betekent dat bewegingsonderwijs elders moet plaatsvinden. Dit vraagt om logistieke uitdagingen, zoals busvervoer naar Reuver, en gaat ten koste van onderwijstijd.
- Meerwaarde van gymzaal voor de kinderopvang (motorische vaardigheden jonge kind), de ouderopvang (bewegingsactiviteiten) en naschoolse sportprogramma's. Dit opent de deur naar samenwerkingen met lokale sportverenigingen en de gemeenschap als geheel en dit komt de bezettingsgraad ten goede.

De conclusie van het college op basis van bovenstaande argumentatie is, dat de integratie van de gymzaal in het IKC niet alleen qua kapitaallasten goedkoper is dan renovatie van de huidige gymzaal, maar dat ook op basis van alle maatschappelijke, onderwijskundige en duurzaamheidsargumenten dit de

a. Financieel

nieuwbouw			
investering nieuwbouw	586 m2	€ 2.084.866	incl btw prijspeil 2023
uitgaande afschrijving 40 jaar	afschrijvingslasten per jaar	€ 52.122,00	
Bij het IKC is een speellokaal-/beweegruimte voor het jonge kind vereist. Als een gymzaal bij het IKC wordt gebouwd, is het separate speellokaal-/de beweegruimte niet meer benodigd. Mogelijke investeringsbesparing ca. € 350.000 binnen de investering van het IKC.			
De benodigde ruimte op het terrein voor de bouw van de gymzaal kan effect hebben op de bouw van het IKC (enkellaags of meerlaags). Dit zal nader worden onderzocht in de PvE fase.			
renovatie bestaande bouw			
levensduur verlengende renovatie	595 m2	€ 1.356.637	incl. btw prijspeil 2023
uitgaande afschrijving 25 jaar	afschrijvingslasten per jaar	€ 54.265,00	
Deze bestaande bouw is iets groter dan de nieuwbouw, omdat de ruimte destijds minder efficiënt werd ingericht dan in een moderne voorziening mogelijk is. Een bouwkundige renovatie en volledige vernieuwing van installaties, wordt in een kortere periode afgeschreven,			
Na deze 25 jaar zal, met het oog op duurzaamheidsvoorwaarden in 2050, alsnog een vervangende nieuwbouw aan de orde zijn Geschatte investering (aanneame inflatie 3%) € 4,8 miljoen			
behouden bestaande bouw			
geen renovatie	595 m2	€ 0	
	afschrijvingslasten per jaar	€ 0,00	
Bij handhaven van de huidige gymzaal, is er op de korte termijn geen investering nodig. Dit is alleen voor de korte(re) termijn mogelijk. Daarna volgt op basis van wettelijke vereisten alsnog renovatie, nieuwbouw of niet meer beschikbaar zijn van de gymzaal in de kern Beesel. Voor de korte termijn betreft dit de goedkoopste oplossing, waarbij we wel rekening moeten houden met hoge onderhouds- en energiekosten. Op basis van onze maatschappelijke en beleidsdoelstellingen voor het college geen optie.			

Er wordt afgeschreven volgens de componentenmethode, ofwel er wordt een verdeling gemaakt van de investeringskosten over onderliggende soorten activa met bijbehorende afschrijvingsperioden. In bovenstaande vergelijking hebben we voor nu één afschrijvingsperiode voor de gehele investering weergegeven.

Conclusie: in bovenstaande tabellen zie je dat de initiële investering bij nieuwbouw groter is dan bij renovatie. Omdat we bij nieuwbouw een langere levensduur hebben (40 jaar versus 25 jaar) is de afschrijvingslast per jaar lager. Nieuwbouw is op lange termijn dus financieel gunstiger.

Overige aandachtspunten:

- Nieuwbouw gymzaal en verbinden met IKC leidt naar verwachting tot intensiever, multifunctioneel en gedeeld gebruik welke leidt tot efficiënter ruimtegebruik en beter energieverbruik (effect exploitatiekosten).
- Het benutten van de gymzaal voor diverse activiteiten en sportverenigingen kan mogelijk extra inkomsten genereren.
- Bij verplaatsing van de gymzaal, ofwel sloop van de bestaande gymzaal, komt een plek vrij die eventueel nieuwe mogelijkheden kan bieden.

b. Juridisch
Geen bijzonderheden.

- c. Risico's
Hoge initiële kosten nieuwbouw: nieuwbouw brengt hogere initiële kosten met zich mee; de kapitaallasten zijn echter lager dan bij renovatie.

6. Visie Blij in Beesel

Alle thema's uit de gemeenschapsvisie Blij in Beesel worden geraakt door het realiseren van de nieuwe onderwijshuisvesting inclusief bewegingsonderwijs in combinatie met andere functies (Beleven, Fijn Wonen, Bedrijvig, Saamhorigheid, Dorp, Jong, Samenwerking, Gemeente in gemeenschap).

7. Toegankelijkheid

In algemene zin is de locatie voor nieuwbouw van het IKC en daarmee ook de gymzaal getoetst op bereikbaarheid en toegankelijkheid. De toegankelijkheid van de locatie maakt onderdeel uit van het nadere programma van eisen.

8. Duurzaamheid

In het perspectief van de duurzaamheidseisen presteert de huidige gymzaal onvoldoende. Zie verder onder toelichting.

Bij niet verplaatsen van de voorziening zijn op enig moment passende maatregelen op het gebied van duurzaamheid in de bestaande voorziening noodzakelijk (vervangende nieuwbouw of levensduurverlengende renovatie).

Bijlagen

- Businesscase gymzaal Beesel
- Visie Kerobei op bewegingsonderwijs
- Motie gymzaal Beesel 10 november 2022