Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Gymzalen Strabrecht College

Beslispunten
1. In te stemmen met een maximale bijdrage van € 1.718.717,- voor het renoveren van de gymzalen 4 en 5 van het Strabrecht College. (voor een levensduurverlenging van minimaal 25 jaar)
2. Het bedrag van € 1.718.717.- te activeren als activa in eigendom van derden en op de balans te verantwoorden als immateriële vast activa.
3. Hiertoe vast te stellen de 3e begrotingswijziging 2024.

Inleiding
In de raad van 25 september 2023 is het verzoek van twee nieuwe gymzalen door de raad afgewezen en was de opdracht aan Silfo het renoveren van de gymzalen 4 en 5 volgens eerder gemaakte afspraak. Begin november 2023 heeft Silfo aan de gemeente laten weten dat renovatie van de huidige gymzalen naar de eisen van deze tijd financieel voor hen niet haalbaar is. Volgens Silfo is een bijdrage vanuit de gemeente daarvoor noodzakelijk.

Om de vraag van Silfo te kunnen beoordelen in lijn van de raad hebben we verschillende stappen gezet. We hebben alle besluiten in het traject vanaf 2018 tot heden op een rijtje gezet (A). We hebben het door Silfo ingediende renovatie voorstel extern onafhankelijk laten beoordelen. We hebben de eerder gemaakte afspraken omtrent de renovatie in de analyse mee laten nemen (B).

A. Tijdlijn 2018- 2023 nieuwbouw Strabrechtcollege en afspraken onderhoud/renovatie twee gymzalen.

In dit raadsvoorstel is de tijdlijn rondom de besluiten nieuwbouw Strabrechtcollege inclusief de afspraken rondom de gymzalen toegevoegd, zodat duidelijk wordt hoe de gemaakte afspraken tot stand zijn gekomen.

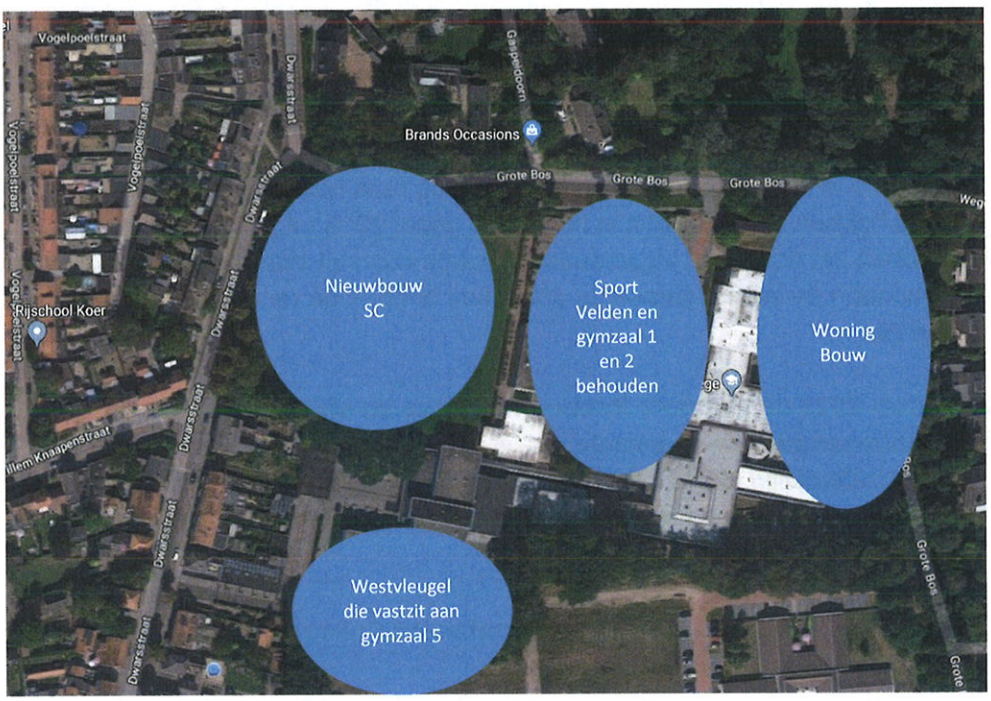
- **2 juli 2018 (Raadsvoorstel nieuwbouw Strabrecht College 26 juni 2018 en raadsbesluit 2 juli 2018, bijlage 1 en 2)**

Op 2 juli 2018 heeft de raad besloten om in te stemmen met nieuwbouw scenario 4 en hiervoor het krediet van de nieuwbouw Strabrecht College op te hogen naar € 17.979.331,-. In dit besluit waren de volgende onderdelen opgenomen:

- Met het beschikbare budget dient ambitieniveau 4 "Nul op de meter, Circulair en Gezond" gerealiseerd worden, waarbij uitgegaan wordt van een gebouw van 7955 m2 BVO zonder de gebouwelijke capaciteit voor het gymonderwijs.

- Het Strabrecht College stelt na ingebruikname van het nieuwe gebouw over een periode van tien aaneensluitende jaren een bedrag van € 130.000,- op jaarbasis (in totaal € 1.300.000,-) aan de gemeente beschikbaar ter dekking van een gedeelte van de nieuwbouwkosten.
- Het Strabrecht College investeert een bedrag van € 250.000 voor renovatie van 900m2 gymzalen die bij de nieuwbouw betrokken worden.
- Voor het gymonderwijs binnen kan naast de eigen sportvoorziening gebruik gemaakt gaan worden van de gemeentelijke sporthal De Coevering.
- Het Strabrecht College zorgt voor de investering in de (losse) inventaris en onderwijsmiddelen.

De verdeling van het perceel zou er dan conform bestemmingsplan inbreiding volgens onderstaand plaatje er uit komen zien.



Het raadsbesluit van 2 juli 2018 luidde als volgt:

- Instemmen met scenario 4 Ambitie Duurzaam en Gezond in het kader van de nieuwbouw van het Strabrecht College;
- De jaarlijkse dotatie in de reserve IHP te verhogen met een bedrag van € 230.000,- voor de periode 2020-2046;

- De ophoging van de jaarlijkse dotatie ten laste te brengen van het begrotingssaldo vanaf het jaar 2020;
- Hiervoor de 13e begrotingswijziging 2018 vast te stellen;
- De afboeking van de boekwaarde van het Strabrechtcollege ad € 1.9 mln ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitaties (vooruitlopend) op de behandeling van de nieuwe nota grondbeleid) en deze op termijn weer aan te vullen uit de toekomstige winstneming van het woningbouwdeel van het Strabrecht tot maximaal het bedrag van de afboeking. Eventuele aanvullende boekwinsten uit woningbouw in het plangebied van het Strabrecht, zoals bijvoorbeeld bij een herontwikkeling c.q. herbestemming van de Westvleugel komen ten gunste van het Integraal Huisvestingsplan.

- **27 juni/22 juli 2019 Memo planontwikkelingen van Helga Nijssen aan gemeente en Strabrecht College over terrein Strabrechtcollege (bijlage 3)**

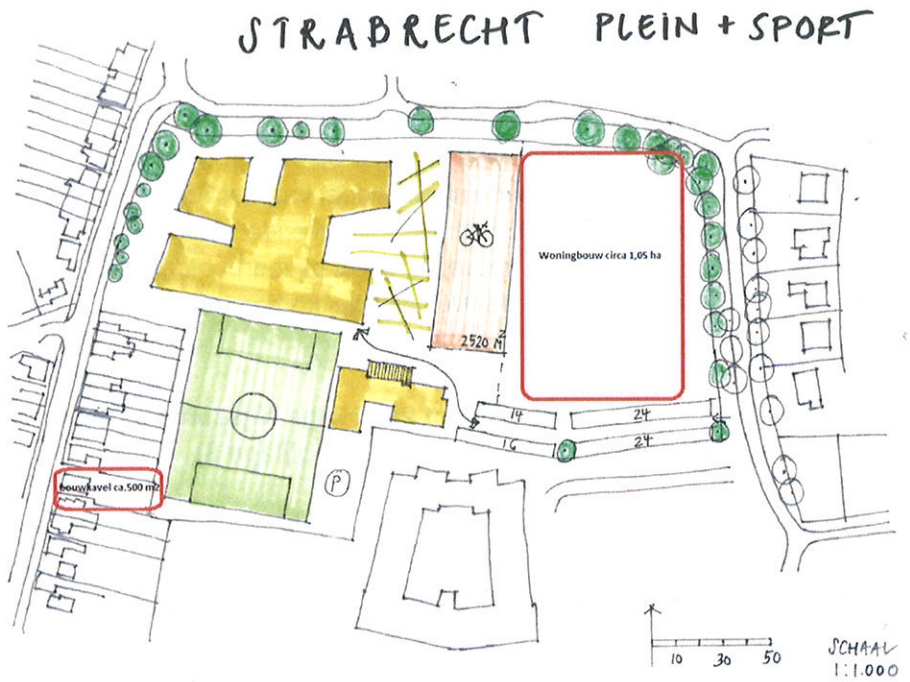
(tekst uit memo)
2. Gewenste situering sportveld
In de huidige planvorming komt het sportveld naast het nieuwe schoolgebouw aan het Grote Bos te liggen en blijft er voor de woningbouwontwikkeling een beperkt stuk over waarop nog maar 6/7 patiowoningen gerealiseerd kunnen worden Het totale programma van het Strabrecht College (inclusief een sportveld) heeft invloed op het oorspronkelijke woningbouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Inbreidingslocaties. Het bestemmingsplan ging uit van maximaal 8 woningen op deze locatie. Ook dit heeft gevolgen voor de grex (grondexploitatie).
Voor een mogelijke herbestemming van De Westvleugel blijft de huidige bereikbaarheid een grote uitdaging bij dit scenario. Als gevolg van de lastige bereikbaarheid en de ligging van het gebouw zal een nieuwe bestemming voor dit gebouw moeilijk te vinden zijn. Bovendien zal in het gebouw fors geïnvesteerd moeten worden of verbouwd moeten worden om nieuw gebruik mogelijk te maken.

Als gevolg van deze constateringen, is gekeken naar een optimalere invulling van het totale terrein van het Strabrecht College. Deze optimalere invulling is te bereiken als het sportveld geplaatst gaat worden naar de locatie van De Westvleugel.

- **April 2020 stedenbouwkundige analyse Atelier Pro (bijlage 4)**

In opdracht van de gemeente heeft Atelier Pro een stedenbouwkundige analyse gemaakt, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het sportveld wordt verplaatst naar de locatie van de Westvleugel. Daarnaast blijven de gymzalen 4 en 5 staan in plaats van de gymzalen 1 en 2.

Gewijzigde planopzet



- **21 september 2020 (raadsvoorstel 7 juli 2020 en raadsbesluit 21 september 2020, bijlage 5 en 6)**

In de raad van 21 september 2020 heeft de raad besloten om een bedrag van € 160.000,- beschikbaar te stellen aan het Strabrecht College als gevolg van gewijzigde planopzet.

Om te kunnen voldoen aan de financiële opdracht van de gemeenteraad is het sportveld verplaatst naar de locatie van de Westvleugel, waardoor er aan de kant van het Grote Bos een groter stuk voor woningbouw ingezet kan worden.
Naast de financiële meerwaarde leverde deze optie ook een stedenbouwkundige meerwaarde op, omdat op deze manier het totale terrein van het Strabrecht College optimaal en ruimtelijker kan worden benut.

Compensatie € 160.000,- verplaatsen sportveld
Met de variant van het verplaatsen van het sportveld naar de locatie van de Westvleugel bleek het logischer te zijn om de gymzalen 4 en 5 te laten staan in plaats van de gymzalen 1 en 2. Een eigen doorrekening van de gemeente kwam voor de gewenste uitbreiding van gymzaal 4 en 5 (scenario B Atelier Pro) uit op een bedrag van ongeveer € 322.500 inclusief BTW. Omdat beide partijen, zowel school als gemeente, zeer geholpen waren bij het scenario van het laten staan van de gymzalen 4 en 5 zijn de kosten gedeeld. Ook vanwege

het gegeven dat er in de post onvoorzien van de nieuwbouw Strabrecht College nog voldoende financiële ruimte zat, doordat de nieuwbouw van het Strabrecht College verliep binnen het financiële kader. Gezien bovenstaande heeft de gemeente een maximaal aanbod gedaan van € 160.000,- aan het Strabrecht College voor de gebouwlijke uitbreiding van de gymzalen 4 en 5 volgens scenario B van Atelier Pro ter compensatie voor het verplaatsen van het sportveld.

Kosten € 150.000,- verplaatsen sportveld
Door de gewijzigde planopzet werd het sportveld verplaatst naar de locatie van de Westvleugel, maar de kosten voor de aanleg van het sportveld ad € 150.000 inclusief BTW waren al opgenomen in het Stichtingskostenoverzicht van de nieuwbouw Strabrecht College. De verantwoordelijkheid om dit sportveld aan te leggen bleef bij de school liggen.

Het raadsbesluit van 21 september 2020 luidde als volgt:
- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bijdrage van € 160.000,- aan het Strabrecht College voor aanbouw gymzalen als gevolg van gewijzigde planopzet.
- De bijdrage van € 160.000 ten laste te brengen van de grondexploitatie.

- **12 januari 2021 Rapportage staat van onderhoud en SO renovatie scenario gymzalen Strabrecht College (inspectiedatum 2 december 2020) (Bijlage 7).**

Als gevolg van de sloop en ter voorbereiding op de verbouwingsplannen heeft het Strabrecht College een technische due diligence uit laten voeren. Hieruit kwam naar voren wat de status was van de bestaande gymzalen. Daarnaast was er gevraagd om inzicht in de mogelijkheden om te bestaande gymzalen te renoveren zodat deze de komende 25 jaar geëxploiteerd kunnen worden. Het renovatievoorstel van architect Atelier Pro (schetsontwerp B) is gebruikt als uitgangspunt voor het renovatie scenario.

De conclusie van het rapport ASBO was dat de gymzalen een redelijke tot goede staat hadden, maar dat er wel achterstallig onderhoud was geconstateerd aan een aantal elementen en dat een aantal zaken op korte termijn aan vervanging toe waren:
- ketels in 2020 aan het einde van hun technische theoretische levensduur dienen vervangen te worden.
- boiler in 2024 vervangen
- luchtbehandelingskast in 2032 vervangen
- een deel van de regeltechnische E-installaties is binnen 6 jaar aan vervanging toe
- gebouw niet brandveilig

De kosten herstelwerkzaamheden werden geraamd op € (87.352,- inclusief BTW).

De kosten voor renovatie werden geraamd op € 893.559 inclusief BTW. Voor een bedrag van € 980.911,- zou scenario B van Atelier Pro gerealiseerd kunnen worden.

De eindconclusie van het rapport ASBO was om gezien de omvang van het onderhoud de mogelijkheid tot renovatie in overweging te nemen en te spiegelen aan de kosten en mogelijkheden voor nieuwbouw om zo een gewogen beslissing te nemen.

- **12 maart 2021 brief Silfo (bijlage 8)**

Medio maart 2021 heeft het Strabrecht College (schoolbestuur Silfo) de bestuurlijke wens op tafel gelegd om de gymzalen vier en vijf niet te renoveren, maar te slopen en twee nieuwe gymzalen te bouwen.

- **28 januari 2022 (bijlage 9)**

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. Op basis van voortschrijdend inzicht wordt daarom aan het college gevraagd om medewerking te verlenen aan het realiseren van twee nieuwe gymzalen op een andere locatie in het plan.

Gewenste herinrichting van de locatie Grote Bos met nieuwbouw gymzalen op een andere locatie.



- **25 september 2023 (Raadsbesluit 25 september 2023, bijlage 10)**

In de raad van 25 september 2023 is het verzoek van Silfo voor twee nieuwe gymzalen op een andere locatie in het plan door de raad.afgewezen.

B. Plan Silfo voor renovatie gymzalen 4 en 5, inclusief onafhankelijke beoordeling huidige plannen en situatie.

Nadat de gemeenteraad het verzoek van Silfo voor twee nieuwe gymzalen op een andere locatie in het plan door de raad had afgewezen is Silfo gevraagd om een plan te maken voor de renovatie van de gymzalen 4 en 5 op de huidige locatie.

- **8 november 2023**

Begin november 2023 heeft Silfo aan de gemeente laten weten dat renovatie van de huidige gymzalen naar de eisen van deze tijd financieel niet haalbaar is voor Silfo. Een bijdrage vanuit de gemeente is volgens Silfo daarvoor noodzakelijk.

- **12 december 2023 ontvangst stukken Silfo *scenario renovatie gymzalen (bijlage 11,12,13,14, en 15)***

Vanuit de behoefte in de herontwikkelingen van de sportvoorziening van het Strabrecht College, zodat de gehele locatie verbeterd wordt en beter aangesloten kan worden op de behoefte van het bewegingsonderwijs, is er door Silfo een renovatieplan uitgewerkt. Bijgevoegd renovatieplan met bijhorende bijlagen geeft inzicht in het plan waarbij uitgegaan wordt van een grootschalige renovatie van de huidige gymzalen. De investering hiervoor komt uit op een bedrag van € 3.507.584,- inclusief BTW.

De volgende randvoorwaarden zijn meegenomen in de uitwerking van het renovatieplan:

- Aanwezigheid van minimaal benodigde ruimten
- Brandveiligheid en vluchten
- Veilig gebruik voor bewegingsonderwijs (vloer, akoestiek, inrichting)
- Toegankelijkheid
- Eigentijds bewegingsonderwijs
- Duurzaamheid
- Exploitatiekosten
- Investeringskosten

De gymzalen worden gerenoveerd en verduurzaamd met een beoogde levensduurverlenging van 25 jaar. Daarvoor wordt de thermische isolatiewaarde van vloeren, gevels, gevelopeningen en daken sterk verbetert. Het gebouw wordt weer aangesloten op elektra, water en afvoervoorzieningen. Voor zijn warmtevoorziening wordt een aansluiting op de duurzame WKO van de school gerealiseerd, Om de ventilatie te verbeteren wordt het

gebouw voorzien van een centraal luchtbehandelingssysteem met warmteterugwinning. Daarnaast wordt het ruimtelijk programma van de huidige gymzalen geoptimaliseerd en uitgebreid.

25 januari 2024 Synarchis rapport toetsing renovatieplan gymzalen Strabrecht College (bijlage 16)
De gemeente heeft Synarchis gevraagd het door Silfo ingediende renovatieplan voor de gymzalen 4 en 5 te beoordelen en hier tevens scenario B van Atelier Pro en het rapport van ASBO te betrekken.
Uit de toetsing van Synarchis komt naar voren dat het renovatieplan van ASBO uit 2021 is achterhaald en niet volledig is. Het bedrag van € 1.167.513,27 na indexactie (prijspeil 2024) inclusief BTW is niet toereikend om de accommodatie te herstellen en te voldoen aan de eisen van deze tijd. Daarnaast geeft Synarchis ook aan dat het renovatieplan dat in 2021 is opgesteld door ASBO niet meer representatief is voor de huidige staat die is ontstaan doordat er de afgelopen twee jaar geen onderhoud gepleegd is en er geen nutsvoorzieningen meer aanwezig zijn.

Renovatieplan Silfo
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 of nieuwbouwplan van Silfo zou een goed uitgangspunt kunnen zijn om een toekomstbestendige en duurzame gymaccommodatie te realiseren.

Conclusie
Op basis van bovenstaande zijn drie financiële opties mogelijk. Om deze drie opties met elkaar te kunnen vergelijken is optie 1 geïndexeerd naar prijspeil 2023 en daarnaast is voor alle opties de kostenverdeelsleutel toegepast zoals die zou zijn geweest volgens het oorspronkelijke plan (bijdrage gemeente 49%) in 2020.

	Opties	Investering prijspeil 2023	Bijdrage gemeente volgens oorspronkelijke verdeelsleutel 49%
Optie 1	Renovatie gymzalen Strabrecht College volgens afspraak, scenario B Atelier Pro.	€ 1.167.513,-	€ 670.201,-
Optie 2	Renovatieplan Silfo gymzalen Strabrecht College	€ 3.507.584,-	€ 1.718.717-
Optie 3	Nieuwbouw gymzalen Strabrecht College	€ 3.265.564	€ 1.600.126,-

Eerdere besluitvorming

1. Raadsbesluit 2 juli 2018
2. Raadsbesluit 21 september 2020
3. Raadsbesluit 25 september 2023

Wat willen we bereiken
Kwalitatief duurzame gymzalen voor het Strabrecht College volgens de eisen van deze tijd.

Dit sluit ook aan bij de ambitie die het ministerie van OCW samen met de PO-raad, VO-raad en de VNG heeft geformuleerd voor kwalitatief goede onderwijshuisvesting
Ambitie: In 2050 hebben alle schoolgebouwen in Nederland een prettig en gezond binnenklimaat en zijn alle gebouwen geschikt voor modern en inclusief onderwijs, circulair gebouwd, modulair (onderwijs) adaptief, minstensenergieneutraal en betaalbaar in exploitatie.

Argumenten
1.1. Volgens het rapport van ASBO (januari 2021) was er in 2021 de mogelijkheid om de twee gymzalen 4 en 5 te renoveren voor een bedrag van € 980.911,-, waardoor de gymzalen weer voor de komende 25 jaar geëxploiteerd zouden kunnen worden.
In het najaar van 2020 heeft het Strabrecht College, dat per 1 augustus 2020 bestuurlijk was gefuseerd met SILFO, opdracht gegeven aan ASBO om een conditiemeting uit te voeren voor de gymzalen 4 en 5 conform NEN2767. In hun brieven van 12 maart 2021 en 28 januari 2022 laten ze weten dat met een investering van afgerond € 1.000.000,- een levensduurverlenging van 20 jaar te realiseren is. Aangezien hiermee het ambitieniveau sport en bewegen en energie niet gehaald kon worden, is sloop gymzaal 4 en 5 voorgesteld.

1.2. De gymzalen 4 en 5 van het Strabrecht College kunnen niet meer hersteld worden volgens de eisen van deze tijd.
Synarchis geeft in haar rapport aan dat het renovatieplan van ASBO uit 2021 achterhaald (niet meer van deze tijd) en niet volledig is. Daarnaast zijn de gymzalen 4 en 5 de afgelopen twee jaar niet onderhouden wat negatieve gevolgen heeft voor de installatie en bouwkundige staat van de accommodatie. Keuringen zijn niet meer gedaan of niet meer actueel en daarnaast zijn wet- en regelgeving gewijzigd waardoor de voorgeschreven installaties niet meer voldoen aan de huidige eisen.

Ten slotte geeft Synarchis in de conclusie van het rapport aan dat de gymzalen 4 en 5, ook na indexatie van het bedrag (€ 1.167.513,- optie 1), niet meer hersteld kunnen worden volgens de eisen van deze tijd.

1.3. De keuze voor renovatie of nieuwbouw hangt niet alleen af van de economische of technische levensduur van een schoolgebouw.

Het begrip 'renovatie' ontbreekt in de verordening voorzieningen huisvesting 2015 gemeente Geldrop-Mierlo. Dit is een bewuste keuze van het rijk. Het rijk vindt dat een discussie over levensduur van schoolgebouwen op lokaal niveau moet plaatsvinden. Het betreft hier de discrepantie tussen het treffen van onderhoud (schoolbestuur) en het treffen van vervangende nieuwbouw (gemeente). Indien een schoolbestuur adequaat onderhoud uitvoert, zou een schoolgebouw op basis van de bouwkundige staat, immers nooit in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw.
Bij schoolgebouwen gaat het primair niet om het gebouw zelf, maar vooral om de functionaliteit van het gebouw. De afschrijving bij scholen gaat niet specifiek over de termijn waarbij het gebouw bestaat, maar veel meer over de periode waarvoor het gebruikt kan worden overeenkomstig het doel, namelijk (gym)onderwijs geven. Daarnaast zijn scholen incourante gebouwen met een relatief lage marktwaarde. De functionaliteit van de gebouwen is aan wijziging onderhevig, bijvoorbeeld vernieuwing van onderwijsconcepten of herschikking van vastgoed in kader van ruimtelijke ordening.

1.4. Het renovatieplan van ASBO 2021 beperkt zich tot het beoordelen van de technische levensduur van het gebouw,
Het rapport geeft alleen de staat van onderhoud aan en wanneer welke zaken op basis van de technische theoretische levensduur vervangen zouden moeten worden. Of het gebouw ook nog gebruikt kan worden voor het doel, gymonderwijs geven, wordt buiten beschouwing gelaten.

1.6. Schoolbesturen mogen helemaal niet in stenen investeren.
Het is schoolbesturen wettelijk verboden om rijksmiddelen te besteden aan vierkante meters, of het nu gaat om uitbouw, verbouw of nieuwbouw gaat. Hiervoor is de gemeente verantwoordelijk. De gemeente heeft de zorgplicht om bij nieuwbouw of renovatie te financieren tot aan het niveau van het huidige bouwbesluit.

Een schoolbestuur mag wel 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

In lijn met de in 2020 gemaakte afspraken is een bijdrage van 49% van de gemeente nodig om de gymzalen 4 en 5 aan te passen aan de eisen van deze tijd.

Voor de renovatie van de gymzalen 4 en 5 was een budget van € 570.000,- inclusief BTW beschikbaar volgens gemaakte afspraken, maar volgens het ASBO rapport kwamen de kosten voor renovatie volgens scenario B Atelier Pro uit op een bedrag van € 893.559,- inclusief BTW. Naast het bedrag voor renovatie was ook een bedrag van € 87.352 inclusief BTW nodig voor herstelwerkzaamheden. Met het ophogen van het compensatiebedrag van € 160.000,- van de gemeente met een bedrag van € 323.599 zouden in 2021 de gymzalen 4 en 5 voor een bedrag van € 980.911,- inclusief BTW gerenoveerd kunnen worden, volgens onderstaande verdeelsleutel.

Renovatie gymzaal 4 en 5 (afspraak 2020)	Bijdrage gemeente	Bijdrage Silfo	Kosten renovatie ASBO rapport
Herstelbijdrage Strabrecht		€ 87.352,- incl. BTW	
Eigen bijdrage Strabrecht College		€ 250.000,- incl. BTW	
Bijdrage uit krediet nieuwbouw Strabrecht College voor aanpassing gymzaal 4 en 5		€ 160.000,- incl. BTW	
Compensatiebedrag gemeente voor aanpassing gymzaal 4 en 5	€ 160.000,- incl. BTW		
Ophoging compensatiebudget op basis van cijfers ASBO rapport	€ 323.559,- incl. BTW		
Totaal	€ 483.559 ,- incl. BTW	€ 497.352 incl. BTW	€ 980.911,- incl. BTW
Kostenverdeelsleutel afspraak 2020	**49%**	**51%**	**100%**

2.1 Op basis van BBV: artikel 61 kunnen bijdragen aan activa in eigendom van derden onder voorwaarden worden geactiveerd.
Onder de volgende voorwaarden kunnen bijdrage aan activa in eigendom van derden worden geactiveerd:

- er is sprake van een investering door een derde;
- de investering draagt bij aan de publieke taak;

- de derde heeft zich verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals overeengekomen, en;
- de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft, of de gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

Op basis van de huidige overeenkomst wordt er aan alle vier de vereisten voldaan.
Volgens BBV: artikel 34 dient deze bijdrage aan activa in eigendom van derden op de balans verantwoord te worden onder immateriële vaste activa.

Kanttekeningen

1.1. In 2020 was de afschrijvingstermijn van de gymzalen 4 en 5 al verstreken

De gymzalen 4 en 5 dateren uit circa 1975 en waren in 2020 45 jaar oud. Inmiddels staan de gymzalen er 49 jaar en zijn ze niet meer geschikt voor het geven van gymonderwijs.

1.2. Nieuwbouw is de overweging waard.

Het voorstel is opgesteld in lijn van de raad, maar na nader onderzoek is het de overweging waard om een keuze te maken voor vervangende nieuwbouw in plaats van renovatie.

Vervangende nieuwbouw biedt de mogelijkheid om gymzalen te realiseren die geschikt zijn voor modern en inclusief gymonderwijs volgens de eisen van deze tijd. Bij renovatie is deze mogelijkheid beperkter want bij renovatie moet gezocht worden naar maatwerk om te kijken wat in die specifieke situatie mogelijk is.

Maatwerk heeft ook tot gevolg dat de kosten voor renovatie hoger uitvallen als bij nieuwbouw. Verder zijn de afschrijvingslasten bij renovatie hoger aangezien bij renovatie gerekend wordt met een afschrijvingstermijn van 25 jaar en bij (vervangende) nieuwbouw met 40 jaar.

Ten slotte is er overeenstemming met Silfo over een bijdrage van 51% in de kosten volgens de kostenverdeelsleutel van het oorspronkelijke plan uit 2020.

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 renovatie van de gymzalen wordt vastgelegd. SILFO wordt van uw besluit per brief geïnformeerd.

Wat mag het kosten

Kosten renovatie 2 gymzalen conform opgave Silfo komen uit op een bedrag van € 3.507.584,-

Renovatie 2 gymzalen	€ 3.507.584.-
Bijdrage Silfo	€ 1.788.867-
Netto investeringskosten	€ 1.718.717-

Genoemde netto investeringskosten van € 1.718.717,- resulteren in de volgende structurele, jaarlijkse kapitaallasten:

Afschrijving (25 jaar)	€ 68.748.-
Rente (1,2%)	€ 20.625.-
Kapitaallasten	€ 89.373.-

Kosten nieuwbouw 2 gymzalen conform normbedragen VNG (prijspeil 2023) komen uit op een bedrag van € 3.265.564,-

Nieuwbouw 2 gymzalen	€ 3.265.564
Bijdrage Silfo	€ 1.665.438
Netto investeringskosten	€ 1.600.126

Genoemde netto investeringskosten van € 1.600.126,- resulteren in de volgende structurele, jaarlijkse kapitaallasten:

Afschrijving (40 jaar)	€ 40.003
Rente (1,2%)	€ 19.202
Kapitaallasten	€ 59.205

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

Hieronder wordt het effect op het begrotingssaldo weergegeven.

Verloop begrotingssaldo	2024	2025	2026	2027
Begrotingssaldo in MPB 2024-2027	**467.605**	**1.847.732**	**-1.207.978**	**213.515**
- waarvan incidenteel	169.214	90.811	-199.279	-240.501
- waarvan structureel	**298.391**	**1.756.921**	**-1.008.699**	**454.016**
Aanpassing activiteitenplan (MPB 2024-2027)	0	13.987	80.126	79.746
Aangenomen amendementen (MPB 2024-2027)	-53.714	-53.714	-53.714	-53.714
Voorstellen in behandeling				
*Structurele gevolgen 2e tussentijdse rapportage 2023**	-322.601	-318.575	-324.820	-324.820
*Decembercirculaire 2023**	*-403.128*	*-459.148*	*-449.608*	*-453.726*
Kapitaallasten renovatie gymzaal Strabrecht college	0	0	-89.373	-88.548
Begrotingssaldo in MPB 2024-2027	**-311.838**	**1.030.282**	**-2.045.367**	**-627.547**
- waarvan incidenteel	161.714	90.811	-199.279	-240.501
- waarvan structureel	**-481.052**	**939.471**	**-1.846.088**	**-387.046**
**Nog te verwerken via 1e tussentijdse rapportage 2024*				

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. Als het gaat om renovatie dan is in 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.

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 besluit:

1. Raadsvoorstel 26 juni 2018
2. Raadsbesluit 2 juli 2018
3. Memo planontwikkelingen 27 juni/22 juli 2019
4. Stedenbouwkundige analyse Atelier Pro
5. Raadsvoorstel 7 juli 2020
6. Raadsbesluit 21 september 2020
7. Rapportage staat van onderhoud en SO renovatie scenario gymzalen Strabrecht College
8. Brief Silfo 12 maart 2021
9. Brief Silfo 28 januari 2022
10. Raadsbesluit 25 september 2023
11. Oplegnotitie gymzalen Strabrecht College
12. Bijlage 1 kleur- en materiaalstaat
13. Bijlage 2 Begroting totale bouw
14. Bijlage 3 Stichtingskostenoverzicht
15. Bijlage 4 planning renovatie
16. Synarchis rapport toetsing renovatieplan gymzalen Strabrecht College
17. Bijlage 5 begrotingswijziging 3-2024

Geldrop, 19 maart 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester