B&W vergadering openbaar

Dossiernummer	5616
Extern Zaak ID	27552-2017
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	1 oktober 2019
Agendapunt	2.3
Omschrijving	Heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln
Organisatieonderdeel	Welzijn
Eigenaar	Femke Boonen, femkeboonen@roermond.nl
Bereikbaar op	9408
Gerelateerde zaaknummers	
Medeadviseur(s)	P.J. Schroeten (CA)
Publicatiemoment B&W besluit	Ik geef publicatiemoment door per mail
Portefeuillehouder(s)	Weth. Pleyte

Bijlagen
Bijlage 1 - raadsinformatiebrief heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln.docx
BW voorstel - heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln.docx

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B&W vergadering openbaar	**1 oktober 2019**

Parafering			
Janneke van Happen, jannekevanhappen@roermond.nl	Akkoord		26-09-2019 14:11

Voorgesteld besluit

Het college wordt voorgesteld het eerdere besluit tot renovatie van Schöndeln te heroverwegen en aan de hand van een uit te voeren scenarioafweging uiterlijk in december 2019 tot een conclusie te komen en deze conclusie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Besluit

Het college heeft besloten:

1. het eerdere besluit tot renovatie van Schöndeln te heroverwegen en aan de hand van een uit te voeren scenarioafweging uiterlijk in december 2019 tot een conclusie te komen en deze conclusie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen;
2. de raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.



Bundel van de B&W vergadering openbaar van 1 oktober 2019

2.3 Heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln

Dossier 5616 voorblad.pdf

BW voorstel - heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln.docx

Bijlage 1 - raadsinformatiebrief heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln.docx

B&W vergadering openbaar

Dossiernummer	5616
Extern Zaak ID	27552-2017
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	1 oktober 2019
Agendapunt	2.3
Omschrijving	Heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln
Organisatieonderdeel	Welzijn
Eigenaar	Femke Boonen, femkeboonen@roermond.nl
Bereikbaar op	9408
Gerelateerde zaaknummers	
Medeadviseur(s)	P.J. Schroeten (CA)
Publicatiemoment B&W besluit	Ik geef publicatiemoment door per mail
Portefeuillehouder(s)	Weth. Pleyte

Bijlagen
Bijlage 1 - raadsinformatiebrief heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln.docx
BW voorstel - heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln.docx

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B&W vergadering openbaar	**1 oktober 2019**

Parafering			
Janneke van Happen, jannekevanhappen@roermond.nl	Akkoord		26-09-2019 14:11

Voorgesteld besluit

Het college wordt voorgesteld het eerdere besluit tot renovatie van Schöndeln te heroverwegen en aan de hand van een uit te voeren scenarioafweging uiterlijk in december 2019 tot een conclusie te komen en deze conclusie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

De raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Besluit

Het college heeft besloten:

1. het eerdere besluit tot renovatie van Schöndeln te heroverwegen en aan de hand van een uit te voeren scenarioafweging uiterlijk in december 2019 tot een conclusie te komen en deze conclusie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen;
2. de raad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Heroverweging renovatie van het Lyceum Schöndeln**
Zaaknummer: **27552-2017**
Datum: **26 augustus 2019**

Inleiding

Op 13 juni 2017 is door de gemeenteraad van Roermond een budget van € 6.456.000,-- in boekjaar 2019 beschikbaar gesteld voor de renovatie van het gemeentelijk monument Lyceum Schöndeln. Tijdens dezelfde vergadering heeft de gemeenteraad de motie 17M29 ‘Lyceum Schöndeln energieneutraal’ aangenomen, waarin de raad het college verzoekt om: “*een zgn. 'energieneutraal variant' te (laten) onderzoeken teneinde de bouwkundige aanpassingen van Lyceum Schöndeln te laten resulteren in een energieneutraal schoolgebouw;*”.

Op dit moment moeten we constateren dat een ‘energie neutrale variant’ niet goed realiseerbaar is, althans niet binnen de overige kaders van het raadsbesluit en/of redelijke financiële grenzen.

In dit voorstel wordt uw college daarom geadviseerd om het besluit tot renovatie van Lyceum Schöndeln te heroverwegen en dit te doen door een externe scenarioafweging te laten uitvoeren.

Argumenten

Aanleiding
Het pand Lyceum Schöndeln is meer dan 50 jaar oud. Het is een traditionele school met grote klaslokalen, brede gangen en een grote entree/hal. Het huidige onderwijs is minder klassikaal en vraagt om ruimte voor individueel werken en samenwerken in (kleine) groepen. Met betrekking tot de exploitatie van het gebouw leggen de energiekosten een onevenredig beslag op het schoolbudget. Gelet op bovenstaande wordt niet alleen vanuit onderwijshuisvesting naar het pand gekeken, maar ook vanuit de onderwijsvisies (inclusief de vereisten ‘gezonde school’).

Inzicht kosten renovatie leidt tot beschikbaar stellen krediet door raad
In 2017 trokken Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) en de gemeente de conclusie dat de bouwkundige, energetische en exploitabele toestand van het gebouw slecht is. Samen met de gemeente is daartoe een ontwikkelplan Platform Hoger Onderwijs opgesteld en geprojecteerd op locatie Schöndeln. Daarbij is het perspectief van de bestaande locatie vastgesteld en zijn concrete maatregelen voor renovatie en verduurzaming onderzocht. Hieruit bleek een benodigde investering van de gemeente Roermond van € 6.456.000,-. De gemeenteraad besloot op 13 juni 2017 tot het beschikbaar stellen van dit krediet per boekjaar 2019. Tevens werd een motie aangenomen waarin verzocht werd een ‘energie-neutrale variant’ te onderzoeken, teneinde een energieneutraal schoolgebouw te realiseren.

Aanvullend onderzoek: second opinion
Naar aanleiding van deze motie heeft de RO-groep in opdracht van SOML verder onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in februari 2018 afgerond. Daarna heeft veelvuldig ambtelijk overleg plaats gevonden met SOML/RO-groep. Reden hiervoor waren twijfels aan gemeentelijke kant over de volledigheid en kwaliteit van de voorstellen in het algemeen en ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten in het bijzonder.

Om een patstelling te voorkomen, is in december 2018 ambtelijk besloten een second opinion uit te laten voeren door Assay Plan- & Vastgoed Economie (Assay PVE). De voorliggende plannen zijn beoordeeld op volledigheid, kwaliteit en op haalbaarheid van in de motie gevraagde energieneutrale variant.

Second opinion fase 1
De second opinion fase 1 leidde, samengevat, tot volgende conclusies:

- In het onderzoek zijn ten aanzien van hetgeen daarin is beschreven geen grote financiële afwijkingen geconstateerd. Wel zijn er sterke twijfels over de volledigheid en de kwaliteit van de stukken.

- In de plannen komt het technische deel onvoldoende aan bod. Een bouwkundige opname en staat van het gebouw ontbreekt. De omschrijvingen zijn erg beperkt en niet op waarde in te schatten.

- Het door renovatie realiseren van een bijna energie neutraal gebouw (BENG), is alleen mogelijk door een substantieel hogere investering en aantasting van het monumentale karakter van het gebouw. Een bestaand gebouw van deze leeftijd naar een niveau brengen van een uitstekende nieuwbouw is een heel lastige en dure opgave. De kosten staan niet meer in relatie tot de baten en er is geen redelijke terugverdientijd.

Second opinion fase 2
Op basis van de eerste fase (eind januari 2019) is besloten een bezichtiging ter plekke te organiseren. Doel: meer informatie te verzamelen over de staat van het gebouw. De bezichtiging heeft plaats gevonden op woensdag 27 februari 2019.
De conclusie op hoofdlijnen is dat bij een renovatie van het bestaande gebouw er grote technische en financiële beperkingen zijn om te komen tot een goed eindresultaat. Het eindresultaat zal echter nooit het niveau van de in de motie genoemde energieneutraliteit halen.

Advies
Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat uitvoering van het raadsbesluit en de doelstelling van de motie niet goed te combineren zijn. Om tot een goed en haalbaar redelijk alternatief te komen wordt uw college voorgesteld om nieuwe scenario's (op hoofdlijnen) uit te werken, waarbij varianten van renovatie tot nieuwbouw aan bod komen.

Uw college wordt voorgesteld het eerdere besluit tot renovatie van Schöndeln te heroverwegen en aan de hand van een uit te voeren scenarioafweging uiterlijk in december 2019 tot een conclusie te komen en deze conclusie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Voorgesteld wordt de gemeenteraad terzake door middel van een raadsinformatiebrief te informeren.

Capaciteit:
Op dit moment beschikt de afdeling welzijn niet over capaciteit en kennis met betrekking tot onderwijshuisvesting. Ook de afdeling gebouwenbeheer heeft voor wat betreft toetsing van gebouwelijke maatregelen geen capaciteit beschikbaar.

Voorgesteld wordt het bureau dat op dit moment bij de gemeente is ingehuurd in het kader van het IHP en aanverwante onderwijshuisvestingsvragen eveneens in te zetten voor de scenario analyse als hier bedoeld en dit als meerwerk op hun opdracht te verantwoorden.

Financiële gevolgen

Er zijn geen extra onderwijshuisvestingsmiddelen beschikbaar voor de dekking van deze opdracht. Dit zal gaan leiden tot een budgetoverschrijding op onderwijsmiddelen. Afhankelijk van de totale overschrijding zal deze verantwoord moeten worden bij de jaarrekening 2019. De kosten voor deze opdracht van ci. € 10.000 kunnen worden geboekt op kostenplaats 62283 Beleid Onderwijshuisvesting.

Het betreft hier een uitwerking van een vraagstuk welke reeds een plek heeft in de begroting. In het kader van het besluit inzake de BIT betreft dit dus geen vraagstuk omtrent nieuw beleid.

uw nummer

uw datum

AAN
de leden van de gemeenteraad

ons nummer -
onze datum 1 oktober 2019
verzonden
inlichtingen bij F. Boonen
sector/afdeling RU / Plannen en Projecten
doorkiesnr. 0475 - 359 408

bijlage(n)
betreffende raadsinformatiebrief inzake scenarioanalyse heroverweging renovatie Lyceum Schondlen

Geachte leden,

Op 13 juni 2017 is door de gemeenteraad van Roermond een budget van € 6.456.000,-- in boekjaar 2019 beschikbaar gesteld voor de renovatie van het gemeentelijk monument Lyceum Schöndeln. Tijdens dezelfde vergadering heeft de gemeenteraad de motie 17M29 ‘Lyceum Schöndeln energieneutraal’ aangenomen, waarin de raad het college verzoekt om: “een zgn. 'energieneutraal variant' te (laten) onderzoeken teneinde de bouwkundige aanpassingen van Lyceum Schöndeln te laten resulteren in een energieneutraal schoolgebouw;”.

Op dit moment moeten we constateren dat een ‘energie neutrale variant’ niet goed realiseerbaar is, althans niet binnen de overige kaders van het raadsbesluit en/of redelijke financiële grenzen.
Het college heeft daarom besloten om het besluit tot renovatie van Lyceum Schöndeln te heroverwegen en dit te doen door een scenarioafweging te laten uitvoeren.

Argumenten
Het pand Lyceum Schöndeln is meer dan 50 jaar oud. Het is een traditionele school met grote klaslokalen, brede gangen en een grote entree/hal. Het huidige onderwijs is minder klassikaal en vraagt om ruimte voor individueel werken en samenwerken in (kleine) groepen. Met betrekking tot de exploitatie van het gebouw leggen de energiekosten een onevenredig beslag op het schoolbudget. Gelet op bovenstaande wordt niet alleen vanuit onderwijshuisvesting naar het pand gekeken, maar ook vanuit de onderwijsvisies (inclusief de vereisten ‘gezonde school’).

In 2017 trokken Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) en de gemeente de conclusie dat de bouwkundige, energetische en exploitabele toestand van het gebouw slecht is. Samen met de gemeente is daartoe een ontwikkelplan Platform Hoger Onderwijs opgesteld en geprojecteerd op locatie Schöndeln. Daarbij is het perspectief van de bestaande locatie vastgesteld en zijn concrete maatregelen voor renovatie en verduurzaming onderzocht. Hieruit bleek een benodigde investering van de gemeente Roermond van € 6.456.000,-. U besloot op 13 juni 2017 tot het beschikbaar stellen van dit krediet per boekjaar 2019. Tevens werd een motie aangenomen waarin verzocht werd een ‘energie-neutrale variant’ te onderzoeken, teneinde een energieneutraal schoolgebouw te realiseren.

Naar aanleiding van deze motie heeft de RO-groep in opdracht van SOML verder onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in februari 2018 afgerond. Daarna heeft veelvuldig ambtelijk overleg

plaats gevonden met SOML/RO-groep. Reden hiervoor waren twijfels aan gemeentelijke kant over de volledigheid en kwaliteit van de voorstellen in het algemeen en ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten in het bijzonder.

Om een patstelling te voorkomen, is in december 2018 een second opinion uit te laten voeren door Assay Plan- & Vastgoed Economie (Assay PVE). De voorliggende plannen zijn beoordeeld op volledigheid, kwaliteit en op haalbaarheid van in de motie gevraagde energieneutrale variant.

Hieruit is geconcludeerd dat het door renovatie realiseren van een bijna energie neutraal gebouw (BENG), alleen mogelijk is door een substantieel hogere investering en aantasting van het monumentale karakter van het gebouw. Een bestaand gebouw van deze leeftijd naar een niveau brengen van een uitstekende nieuwbouw is een heel lastige en dure opgave. De kosten staan niet meer in relatie tot de baten en er is geen redelijke terugverdientijd.

Besluit
Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat uitvoering van het raadsbesluit en de doelstelling van de motie niet goed te combineren zijn. Om tot een goed en haalbaar redelijk alternatief te komen heeft het college besloten om nieuwe scenario’s (op hoofdlijnen) uit te werken, waarbij varianten van renovatie tot nieuwbouw aan bod komen.
Hierbij wordt het eerdere besluit tot renovatie van Schöndeln heroverwogen en aan de hand van een uit te voeren scenarioafweging uiterlijk in december 2019 tot een conclusie te komen en deze conclusie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Wij hopen u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts M.J.D. Donders – de Leest