Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed 2021

Inhoud

1. Inleiding 2
2. Terugblik 2020 3
3. Uitvoeringsprogramma 2021 4
4. Initiatieven middellange termijn (tot 2030) 6

Bijlage 1a: Toelichting MFA Hart van Zuid 9
Bijlage 1b: Toelichting ver/nieuwbouw PRO-college 11
Bijlage 1c: Toelichting MFA De Speelhoeve 12
Bijlage 1d: Toelichting aanpassing Maas Waal College 14
Bijlage 1e: Toelichting verduurzaming Mozaïek 15
Bijlage 2a: Toelichting MFA Hernen 17
Bijlage 3a: Toelichting ver/nieuwbouw Zwembad de Meerval 19
Bijlage 3b: Toekomst gymzaal Zandloper (Bergharen) 20

1. Inleiding

In het Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed wordt gerapporteerd over projecten en initiatieven op de korte en middellange termijn. Het portefeuilleplan levert input voor de perspectiefnota en meerjarenbegroting van de gemeente Wijchen.

Het Portefeuilleplan bestaat uit 3 delen:

1. Terugblik op het afgelopen jaar: aan de hand van het Portefeuilleplan 2020 wordt gerapporteerd over voortgang en resultaten.

2. Het uitvoeringsprogramma korte termijn: dit deel geeft inzicht in de projecten die in 2021 worden uitgevoerd en waarvoor financiële dekking geborgd is; hetzij via de (onderhouds-)begroting, hetzij via een investeringsaanvraag.

3. Initiatieven middellange termijn: in het derde deel worden initiatieven (beoogde projecten) voor de middellange termijn (2 – 10 jaar) gepresenteerd. Voor deze initiatieven is nog geen investeringsaanvraag gedaan.

Het portefeuilleplan vastgoed is in 2020 voor het eerst opgesteld in zijn huidige vorm en aan de raad gepresenteerd samen met de kadernota vastgoed.

Het portefeuilleplan wordt jaarlijks herzien/aangepast en ter informatie aan de raad aangeboden. Als gevolg van wijzigende feiten en omstandigheden kan de volgorde van prioritering worden aangepast.

2. Terugblik 2020

In het jaar 2020 zijn een aantal (middel-)grote onderhoudsprojecten (> €25k) uitgevoerd/afgerond, bekostigd vanuit het onderhoudsfonds:

- Het ketelhuis in 't Mozaïek is vervangen. Dit biedt een basis voor verdere verduurzaming;
- Een deel van het dak van de gemeentewerf is vervangen. Het resterende deel zal in 2021 worden vervangen. Ook zijn alle lampen vervangen door LED verlichting.
- In MFA De Suikerberg (schoolgedeelte) is de vloerafwerking vervangen.
- De Mijlpaal heeft een kleine verbouwing ondergaan, waarbij onder andere de bar is vernieuwd en de verlichting is vervangen.
- In MFA Noorderlicht zijn alle "oude" klaslokalen voorzien van LED verlichting.
- Het kunstwerk 'Triskelion' is verplaatst van de Suikerberg naar 't Mozaïek, ivm de speelruimte voor de kleuters bij MFA de Suikerberg.

Ten aanzien van duurzaamheid zijn de volgende resultaten geboekt:

- Uit het revolverend fonds is een eerste investering bekostigd: de installatie van een warmtepomp in 't Mozaïek heeft plaatsgevonden.
- Er is een start gemaakt met een pilot met energie-coördinator (dekking: programma duurzaamheid) – De eerste resultaten bij 't Mozaïek laten zien dat een besparingspotentieel van 20% haalbaar is. Arcus, de gemeentewerf en het huis van gemeente zijn de volgende gebouwen die op duurzaamheid worden doorgelicht.
- De zonnepanelen op MFA Suikerberg en sporthal Achterlo zijn i.s.m. energie coöperatie Leur gerealiseerd;
- In het kader van de EED (Energie Efficiency Audit, een verplichting vanuit de EU) zijn alle gebouwen ge-audit op energieverbruik.
- In het schoolgebouw aan de Leemweg 121 is een ventilatiesysteem aangebracht; als gevolg van Covid-19 was het ontbreken van enige vorm van mechanische ventilatie niet langer acceptabel.

In 2020 hebben de volgende wijzigingen in de portefeuille plaatsgevonden:

- Er is uitvoering gegeven aan de opdracht van de raad om niet-beleidsondersteunend vastgoed te verkopen. Hierdoor is de vastgoedportefeuille verder afgenomen:
    - Het pand aan de Woeziksestraat 339 is verkocht.
    - De woningen in bezit van de gemeente zijn getaxeerd en opnieuw aan de huidige huurders aangeboden. Dit heeft geleid tot afstoot van de woningen aan Den Berg 4, Den Berg 4a en Den Berg 6. De huurder van de woning aan de Oosterweg 144 heeft afgezien van koop. Daarmee blijft de huidige huurconstructie in stand.

In bijlage 4 is een overzicht te vinden van de huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen (stand per 1/1/2021)

3. Uitvoeringsprogramma 2021

Het uitvoeringsprogramma 2021 geeft een overzicht van alle projecten en ingrepen in de vastgoedportefeuille die dit jaar worden uitgevoerd of in uitvoering. Voor deze projecten/ingrepen is financiële dekking beschikbaar.

Planmatig Onderhoud in 2021 (projecten > €25k – dekking vanuit onderhoudsfonds)

- In het **Huis van de gemeente** zal een gasmotorwarmtepomp vervangen worden door een elektrische warmtepomp.
- In de **gemeentewerf** worden cv-ketels, verdelers en luchtbehandelingskasten vervangen. Ook wordt het resterende deel van het dak vervangen (in 2020 is het eerste deel vervangen). Vervolgens kunnen hier zonnepalen geplaatst worden.
- In **wijkcentrum Zuiderpoort** zal de verwarmingsinstallatie worden vervangen
- Bij **MFA Suikerberg** wordt alle nood en evacuatie-verlichting vervangen. Het resterende deel van de vloeren wordt vervangen. Ook wordt hier een deel van het speelplein ingericht (n.a.v. het verplaatsen van het kunstwerk).
- Bij **MFA De Zandloper** en **MFA De Suikerberg** wordt de oude verlichting door LED vervangen.
- In **Arcus** wordt de gasboiler vervangen door een warmtepompboiler.
- De daken van het nieuwbouwdeel van het **Noorderlicht** worden vervangen.
- De kleedkamers van gymzaal **de Buizerd** worden gerenoveerd.
- De sportvloeren in **drie gymzalen** worden opgeknapt (Suikerberg – Slingert – Mijlpaal)
- In algemene zin worden de **brandmeld/inbraak/noodverlichting-installaties** op orde gebracht om de borgen dat ze voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving.

Projecten/ontwikkelingen:



- Ontwikkeling **MFA Batenburg** (budget: €2.950.000,-): de bouw is in het najaar van 2020 gestart. Oplevering is eind 2021 gepland.
- **Renovatie kasteel Wijchen** (budget: €3.800.000,-): de uitvoering is in september 2020 gestart. Oplevering is verwacht in het najaar van 2021.
- Verbouwing **gymzaal Zandloper** (dekking uit Incidenteel perspectief 2016-2017): Tijdens de planvoorbereiding is gebleken dat het budget niet toereikend is voor de gewenste ingrepen om de gymzaal om te bouwen voor evenementen. Daarom bespreken we nu de mogelijkheid om binnen het huidige budget een aantal minimale ingrepen uit te voeren, om de gymzaal voor de komende jaren goed te kunnen gebruiken. Vervolgens zal een verkenning van de toekomst van de gymzaal van De Zandloper worden uitgevoerd om voor de lange termijn (> 5 jaar) te bepalen welke ingrepen nodig zijn en welk budget daarvoor nodig is.
- Renovatie toiletgroep / uitbreiding keuken van dorpshuis **'t Balgoyke** (budget € 80.000,-): Door de corona-crisis is 't Balgoyke niet in staat om eigen middelen in te brengen die beoogd waren voor de verbouwing. Er wordt een aanvullend budget gevraagd aan de raad middels de perspectiefnota.
- Ontwikkeling **parkeergarage centrum** (budget TKWM): Met de start van de uitvoeringsfase van TKWM zal ook de nieuwe parkeergarage in voorbereiding komen. Deze parkeergarage wordt eigendom van de gemeente.

Duurzaamheid:

- Vervolg pilot met **energie-coördinator**: energiebesparing realiseren in de Gemeentewerf, Arcus en het Huis van de gemeente)
- Op de **gemeentewerf** worden zonnepanelen geplaatst. Hiervoor is SCE-subsidie toegekend. De rest van de benodigde investering wordt op basis van de beoogde terugverdientijd middels een voorfinanciering gedekt.
- Het **revolverend fonds** wordt ingezet om een duurzaamheidsingreep te bekostigen die niet vanuit de reguliere middelen gedekt kan worden. Er moet nog uitgewerkt worden in welk gebouw dit van toepassing zal zijn.

Wijzigingen in de portefeuille:

- Een aantal objecten staat in de verkoop of zal op termijn herontwikkeld worden. De verwachting is dat in 2020 een aantal panden daadwerkelijk afgestoten wordt. Het betreft:
    - Graafseweg 615-617 – beoogd voor herontwikkeling (woningbouw)
    - Veenhof 1712 – beoogd voor herontwikkeling (woon/zorg)
    - Oude gemeentekantoor (sloop tbv ontwikkeling TKWM)
- Met de ingebruikname van het kasteel, neemt het museum haar intrek weer in het kasteel en kom het middendeel van het **koetshuis** leeg te staan. Er wordt een voorstel ontwikkeld voor een nieuwe bestemming voor (een deel van) het koetshuis.



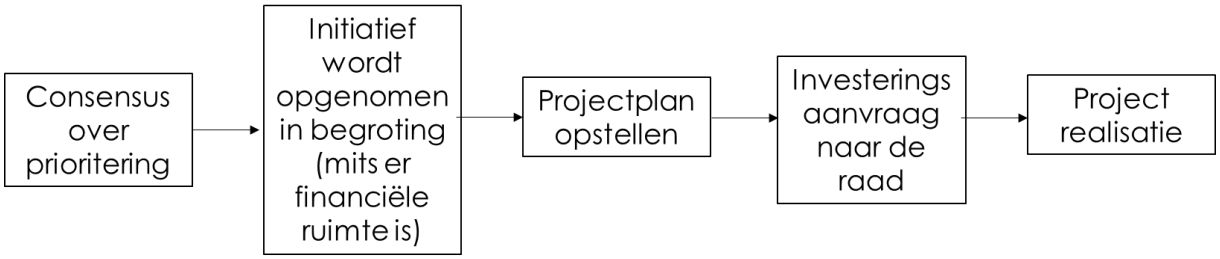


4. Initiatieven middellange termijn (tot 2030)

Uitgangspunten:

1. Een initiatief komt in het portefeuilleplan wanneer het een 'gewenst' project is.
2. Het college doet via dit portefeuilleplan een voorstel aan de gemeenteraad voor wat betreft prioritering van initiatieven.
3. Wanneer een initiatief bovenaan in de lijst staat, krijgt het betreffende project prioriteit. Dit betekent dat ambtelijke capaciteit gereserveerd wordt en dat op financieel vlak voorbereidingen worden getroffen via de Perspectiefnota en de Begroting.
4. Uiteindelijk dient de gemeenteraad per initiatief separaat een investeringsbesluit te nemen voordat een project daadwerkelijk start.

Dat levert het volgende processchema op:



Op de volgende pagina volgt een kort overzicht van de initiatieven, op volgorde van prioriteit. In de bijlagen wordt per initiatief een korte toelichting gegeven.

Hierbij maken we onderscheid in 3 categorieën:

- Beoogde projecten die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting en een beoogde start uitvoering hebben **binnen drie jaar**. Deze projecten hebben allemaal een vergelijkbare prioriteit en zullen binnen een aanzienlijke periode middels een investeringsaanvraag ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- Beoogde projecten die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting en een beoogde start uitvoering hebben over **drie jaar of later**:
- Beoogde projecten die nog niet zijn opgenomen in de meerjarenbegroting

Samenhang met Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)

Het IHP onderwijs is in 2020 door de raad vastgesteld en geeft vanuit onderwijskundig perspectief de gewenste prioritering voor onderwijshuisvesting.

Beoogde projecten opgenomen in meerjarenbegroting
(start uitvoering binnen 3 jaar)

1a. Ontwikkeling MFA Hart van Zuid (inclusief nieuwbouw Zuiderpad)
Aanleiding: de voorzieningen in het wijkhart een impuls geven, nieuwe huisvesting voor school en wijkcentrum, heeft prioriteit in IHP onderwijs.
Geraamde investering: € 11.0 miljoen
Status: Initiatieffase afgerond, intentieovereenkomst in de maak
Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

1b. Ver/Nieuwbouw PRO-college
Aanleiding: verouderd gebouw, heeft prioriteit in IHP onderwijs.
Geraamde investering: € 2.640 miljoen
Status: voorbereidingskrediet is aangevraagd
Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

1c. Ontwikkeling MFA Speelhoeve
Aanleiding: groot onderhoud en verduurzaming, functionele verbeterslag, heeft prioriteit in IHP Onderwijs.
Geraamde investering: € 7.0 - €9.0 miljoen
Status: haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De relatie met de woningbouwontwikkeling in Wijchen-west wordt in kaart gebracht.
Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

1d. Aanpassing Maas Waal College
Aanleiding: slechte bouwkundige staat van locatie Leemweg, verduurzaming Veenseweg, samenvoegen op 1 locatie, heeft prioriteit in IHP onderwijs
Geraamde investering: € 765k
Status: nog niet gestart
Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

1e. Verduurzamen Mozaïek
Aanleiding: uitvoeren achterstallig onderhoud + verduurzamen buitenschil
Geraamde investering: 910k
Status: haalbaarheidsstudie uitgevoerd, start definitiefase
Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

Beoogde projecten - opgenomen in meerjarenbegroting,
(start uitvoering voorzien > 3 jaar of later)

2a. Ontwikkeling MFA Hernen
Aanleiding: functioneel verbeteren en verduurzamen, heeft prioriteit in IHP onderwijs
Geraamde investering: € 3.0 miljoen
Status: haalbaarheidsstudie uitgevoerd
Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

Beoogde projecten
(investeringskosten nog niet opgenomen in meerjarenbegroting)

3a. Ver-/nieuwbouw zwembad
Aanleiding: het ontwikkelen van een visie op het zwembad is opgenomen in het coalitieakkoord
Geraamde investering: ntb
Status: behoefte-onderzoek wordt opgestart
Dekking: ntb

3b. Verkenning toekomst gymzaal Zandloper (Bergharen)
Aanleiding: Functionele verbeteringen, voldoen aan wet- en regelgeving.
Geraamde investering: ntb
Status: nog niet gestart
Dekking: ntb

N.B. In het IHP onderwijs zijn drie scholen genoemd die in de volgende periode van vier jaar (2025 – 2028) aandacht behoeven. Dit zijn Roncalli, Sint Jozef en de Viersprong. In een volgend IHP zullen deze initiatieven nader uitgewerkt worden en opgenomen worden in het portefeuilleplan.

Bijlage 1a: Toelichting MFA Hart van Zuid

Aanleiding
Wijchen-Zuid beschikt over een goed maar versnipperd voorzieningenhart met een winkelcentrum, een wijkcentrum, een school, een sporthal en zorg in de vorm van huisartsen, tandartsen en een apotheek. De gebouwen staan met de achterkanten naar elkaar waardoor verkeersafwikkeling tussen de gebouwen niet goed is. Iedere voorziening heeft zijn eigen uitdagingen.

De voormalige basisschool 't Palet had te maken met een terugloop van het aantal leerlingen door demografische ontwikkelingen en de beeldvorming over de buurten rondom de school.

De school is inmiddels gefuseerd tot samenwerkingsschool het Zuiderpad, maar de schoollocatie in Huissteden blijft onveranderd een aandachtspunt. Het wijkcentrum wordt weliswaar goed gebruikt maar is een gedateerd en gesloten gebouw. Er is onvoldoende ruimte voor nieuwe initiatieven en het bereikt een deel van (de kwetsbare) wijkbewoners niet. Het gebouw nodigt niet uit voor een gezellig kopje koffie, een praatje of een hulpvraag.

Het winkelcentrum heeft onderzoek gedaan naar de wensen van haar klanten. Hieruit komt naar voren dat de aantrekkelijkheid verbeterd wordt door o.a. een breder winkelaanbod en een ontmoetingsplek te realiseren.
De sporthal wordt minder gebruikt, mede door de terugloop van het leerlingenaantal van de basisschool en beperkte bruikbaarheid voor andere organisaties.

Ambities: Hoe ziet de wijk er over 10 jaar uit?
De ambitie is het voorzieningenhart te versterken, waardoor een plek ontstaat waar mensen elkaar ontmoeten, recreëren en ondersteuning krijgen bij hulpvragen. Een plek waar mensen hun dagelijkse boodschappen doen in een compleet, compact en comfortabel centrum. Een plek waar de bewoners uit de gehele wijk graag hun kinderen naar school en de kinderopvang brengen en waar ze terecht kunnen voor zorg en waar woonzorglocaties voor ouderen zijn toegevoegd. Een plek die inspringt op de vraag vanuit de wijk.

Fysieke aanpassingen moeten ertoe leiden dat de voorzieningen in samenhang elkaar versterken en dat de omgeving aantrekkelijker wordt. Het voorzieningenhart wordt nog meer een bruisende plek in de wijk.

Gebiedsvisie voor het voorzieningenhart
Bij het project Hart van Zuid zijn naast de gemeente Wijchen veel partijen betrokken. Gezamenlijk zetten zij zich in om dit project te realiseren. De gemeente Wijchen heeft in eerste instantie de regie gepakt en financieel bijgedragen om te komen tot een goed gedragen plan in de vorm van een routekaart voor de wijkontwikkeling 'Toekomst Hart van Zuid'.

Tegelijkertijd is zij ook deelnemer en heeft ze o.a. een verantwoordelijkheid als het gaat om de leefbaarheid in de wijk en fysieke ingrepen in de openbare ruimte, het wijkcentrum en de schoolgebouwen. De gemeente heeft aangegeven dat zij bereid is hierin te investeren.

Onderdeel van de huidige raadsopdracht van september 2019 is het opstellen van een 'Gebiedsvisie voor het voorzieningenhart'. De drie grond- en vastgoedeigenaren (Rialto

Vastgoedontwikkeling, Talis en de gemeente) hebben hiervoor een stedenbouwkundige structuur bedacht die past in de ambitie van de routekaart en die tegemoetkomt aan de globale eisen en wensen van alle andere betrokken partijen. De drie partijen willen samen investeren in een volgende fase van de planontwikkeling en zijn voornemens dit in een intentieverklaring vast te leggen. We willen het geheel medio 2021 voorleggen aan de raad voor besluitvorming. Bij positief besluit van de raad gaan we met alle betrokken partijen intensief aan de slag om tot concrete gebouwontwerpen te komen en realisatie overeenkomsten in 2022.

Financiële gevolgen

De realisatie van een MFA Hart van Zuid zal naar verwachting €11 miljoen kosten. In de meerjarenbegroting is hiervoor investeringsruimte gereserveerd. In de volgende planvormingsfase onderzoeken we ook in hoeverre we proceskosten kunnen optimaliseren binnen deze samenwerking.

Bijlage 1b: Toelichting ver/nieuwbouw PRO-college

Aanleiding
Pro College bestaat uit scholen voor praktijkonderwijs in Bemmel, Boxmeer, Wijchen en Nijmegen. Praktijkonderwijs is een vorm van voortgezet onderwijs, ingericht voor leerlingen die sterk zijn in praktische vakken. Deze leerlingen leren het meest wanneer ze 'leren door doen'.
Het onderwijs op Pro College Wijchen is kleinschalig, praktisch en sterk gericht op samenwerken. Leerlingen kunnen in Wijchen terecht voor praktijkopleidingen in de sector Economie. Daarnaast biedt met de extra opleiding Heftruckchauffeur aan.
Het schoolgebouw aan de Acaciastraat 68 te Wijchen stamt uit 1961 en is 60 jaar oud. De bouwkundige staat is slecht, de onderwijskundige situatie verouderd en het binnenmilieu met bijbehorende hoge exploitatiekosten is onder de maat.

Huisvestingsonderzoek
Door het PRO college is een huisvestingsonderzoek (27-2-2019) uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een kostenraming voor vernieuwbouw van € 2.754.000,00 (prijspeil 1-1-2020). Dat is exclusief de kosten voor de al dan niet (gedeeltelijke) vervangende huisvesting tijdens de ver/nieuwbouw. Deze kosten zijn mede afhankelijk van eventueel medegebruik in de omgeving van de locatie.

Argumenten
- In het IHP onderwijs heeft ver/nieuwbouw van het Pro college hoge prioriteit.
- Het Pro college bedient een specifieke doelgroep en de school is daarmee complementair aan de andere scholen in Wijchen.

Financiële gevolgen
Zoals in het IHP overeengekomen levert het schoolbestuur een eigen bijdrage vanwege extra investeringen in duurzaamheid. Hierdoor zijn de gemeentelijke investeringskosten voor vernieuwbouw geraamd op € 2.640.000 . Hiervoor is investeringsruimte gereserveerd in de meerjarenbegroting. Een voorbereidingskrediet is reeds door goedgekeurd door de gemeenteraad.



Bijlage 1c: Toelichting MFA De Speelhoeve

Aanleiding
De huidige hoofdlocatie van de Speelhoeve dateert uit 1978 en is dus ruim 40 jaar oud. Technisch gezien kan groot onderhoud hooguit nog een jaar of drie uitgesteld worden. Dit vraagt om snelle besluitvorming omtrent het toekomstscenario voor De Speelhoeve. Vanuit de gebruikers leeft de wens om het gebouw functioneel te verbeteren, zodat efficiënter gebruik gemaakt kan worden van het gebouw en het gebouw beter aansluit bij de eisen van eigentijds onderwijs.
Ten aanzien van duurzaamheid scoort de hoofdlocatie niet goed; het gebouw heeft energielabel D en is daarmee 1 van de slechts scorende gebouwen uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Een consequentie hiervan is dat de energielasten aanzienlijk zijn.

MFA De Speelhoeve biedt huisvesting aan meerdere organisaties in Wijchen-West:

- *Basisschool De Speelhoeve* maakt momenteel gebruik van 3 locaties: hoofdlocatie Blauwe Hof 40-03 (MFA De Speelhoeve), nevenlocatie Blauwe Hof 40-06 en de voormalige BS Samsam op de Kraaijenberg. Op dit moment bedraagt het leerlingaantal 371. De school heeft de wens om alle groepen te huisvesten op één locatie. Uitgangspunt is 350 leerlingen.
- *Kinderdagverblijf De Eerste Stap* maakt momenteel gebruik van de MFA en heeft de wens om in de toekomst een peutergroep, een groep kinderdagopvang/ buitenschoolse opvang en 2 groepen buitenschoolse opvang te huisvesten met aanvullende voorzieningen.
- *Wijkcentrum Wijchen-West* is het punt van toegang en beheert de wijkruimten en de gymzaal (avonduren en weekenden). Ten aanzien van de toekomst wenst het wijkcentrum dat de grotere ruimten (onder andere de aula) multifunctioneel te gebruiken zijn voor meerdere, uiteenlopende activiteiten. Daartoe dienen goede faciliteiten aanwezig te zijn: voldoende geluidwerend, te verduisteren, bergingen voor meubilair en te koppelen met flexibele wand. Ook de zichtbaarheid en toegang verdienen aandacht.
- *De Gymzaal* wordt overdag gebruikt door de school; in de avond en weekend ligt het beheer bij de wijkvereniging.

Haalbaarheidsstudie
Om te onderzoeken welke mogelijkheden er bestaan om de Speelhoeve zowel functioneel als op het gebied van techniek en duurzaamheid te verbeteren, is eind 2018 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarin een aantal varianten is onderzocht.

Deze haalbaarheidsstudie heeft onderzocht of het ruimtelijk mogelijk is om een MFA te realiseren en geeft een *globaal* beeld van de kosten. Het vormt dus niet de basis voor een ontwerp en is onvoldoende gedetailleerd voor een investeringsaanvraag.

Er zijn vijf varianten onderzocht:

- Variant 1: Noodzakelijke ingrepen plegen met behoud van de huidige locaties 40-03 en 40-06;
- Variant 2a: Renovatie en uitbreiding van 40-03 tot unilocatie;
- Variant 2b: Renovatie met behoud van dislocatie 40-06;
- Variant 3a: Nieuwbouw ter plaatse van 40-03;
- Variant 3b: Nieuwbouw ter plaatse van 40-06.

Het volgende overzicht geeft op hoofdlijnen weer hoe de verschillende varianten zich onderscheiden. In de laatste kolom staat het rapportcijfer dat de verschillende betrokkenen hebben toegekend aan de varianten.

		m2 BVO totaal	m2 BVO nieuwbouw	geraamde stichtingskosten (incl btw)	stichtingskosten (incl btw) / m2 BVO	beoordeling door gebruikers
variant 1	Noodzakelijke ingrepen	2800	0	€ 2.700.000	€ 964	3,6
variant 2a	renovatie tot unilocatie 40-06	3800	0	€ 7.400.000	€ 1.947	4,9
variant 2b	renovatie 40-03 en renovatie 40-06	3900	0	€ 7.000.000	€ 1.795	4,9
variant 3a	nieuwbouw tpv 40-03	3900	3900	€ 9.100.000	€ 2.333	7,7
variant 3b	nieuwbouw tpv 40-06	3900	3900	€ 8.700.000	€ 2.231	7,8

Argumenten

1. Nieuwbouw of renovatie van de Speelhoeve heeft prioriteit in het IHP onderwijs.

2. Het verbeteren van de Speelhoeve past binnen het portefeuillebeleid. In de kadernota vastgoed zijn de volgende beleidsregels opgenomen:

   Multifunctionele accommodaties voor het versterken van samenwerking
   We willen de samenwerking versterken tussen onze maatschappelijke partners die activiteiten aanbieden zoals: basisonderwijs, kinderopvang, recreatie, sociaal cultureel werk, sport, (gezondheids-)zorg en maatschappelijke diensten. We realiseren daarom waar mogelijk multifunctionele accommodaties (MFA's). We hebben met stichting Kans en Kleur een bestuurlijke afspraak dat zij hun leerlingen zo veel mogelijk huisvesten in MFA's;

   Gezamenlijk gebruik voor efficiënte benutting
   Accommodaties worden bij voorkeur zo breed mogelijk ingezet ten behoeve van alle inwoners van de gemeente Wijchen. Efficiënt en doelmatig gebruik dragen eraan bij dat publieke middelen doelmatig worden ingezet. Dat betekent automatisch dat we zo min mogelijk unieke voorzieningen inrichten voor specifieke doelgroepen. Multifunctionaliteit en gezamenlijk gebruik van ruimtes zijn dus belangrijke speerpunten;

3. De Speelhoeve is ruim 40 jaar oud en toe aan groot onderhoud. Dit biedt een natuurlijk moment om te verduurzamen.

4. De Speelhoeve is grote school en bedient een groot deel van Wijchen-west. Investeren in deze school heeft een grote impact op veel inwoners van Wijchen.

Tegenargumenten en risico's

1. Door nu *geen* project te starten, neemt het achterstallig onderhoud toe wat vooral installatietechnisch een risico gaat vormen.

2. Het Programma van Eisen, dat als basis heeft gediend voor het uitwerken van de verschillende varianten, is met name vanuit gebruikersperspectief ontwikkeld. In een volgende fase moet kritisch tegen het licht gehouden worden of het programma geoptimaliseerd kan worden. Dit zal mogelijk leiden tot lagere kosten.

3. De plannen voor grootschalige nieuwbouw in Wijchen-west kunnen een substantiële groei van het aantal basisschoolleerlingen betekenen. De vraag is of we met de varianten op deze ontwikkeling kunnen en/of moeten inspelen.

Financiële gevolgen:
Uitgaande van nieuwbouw, wat sterk de voorkeur heeft van de betrokkenen, zijn de investeringskosten geraamd op € 7,0 – € 9,0 miljoen. Hiervoor is investeringsruimte gereserveerd in de meerjarenbegroting.

Bijlage 1d: Toelichting aanpassing Maas Waal College



Aanleiding
De dislocatie van het Maaswaal College aan de Leemweg stamt uit 1959 en verkeert bouwkundig, onderwijskundig en qua binnenmilieu in een matige tot slechte staat. Bovendien is het qua exploitatie en energieverbruik een duur gebouw. Vanwege een binnenklimaat dat ver onder de maat was, is vorig jaar mechanische ventilatie in het gebouw aangebracht. Gelet op de prognoses van de school kan het gebruik van de dislocatie op termijn worden beëindigd.

Het aantal beschikbare lokalen in het hoofdgebouw aan de Veenseweg is, na de in 2019 uitgevoerde realisatie van de mediatheek, niet toereikend om alle leerlingen, ondanks de komende krimp, goed te kunnen opvangen. Roostertechnisch komt de school -in ieder geval voor de middellange termijn- lokalen tekort. Het Maaswaal College heeft na afstoot van de huisvesting aan de Leemweg en de twee huidige noodlokalen, behoefte aan 3 permanente lokalen wat neerkomt op ca. 300m² uitbreiding.

Daarbij speelt dat het gebouw aan de Veenseweg ruim 20 jaar oud is. Binnen afzienbare tijd moet de schoolleiding een besluit nemen over diverse duurzaamheidskeuzes en -investeringen. De schoolleiding wil bij voorkeur overgaan tot het toepassen van energie beperkende voorzieningen, zoals overschakelen op een gasloos gebouw, het toepassen van een warmtepomp en na-isolatie van het gebouw. Alle maatregelen zijn gericht om zo dicht als mogelijk in de buurt te komen van een BENG-gebouw.

Uitwerking
Het verdient aanbeveling om de kleine uitbreiding en de klimaat verbeterende maatregelen aan de Veenseweg gelijktijdig uit te voeren. Dat beperkt de overlast en bovendien kan de uitbreiding dan worden afgestemd op de gekozen verduurzaming en verwarmingssysteem van het hoofdgebouw.

Financiële gevolgen
Voor de aanpassingen op het gebied van duurzaamheid is de schoolleiding vanuit haar rol als juridisch eigenaar verantwoordelijk. De kosten voor uitbreiding zijn voor rekening van de gemeente.
Daarbij speelt dat de school en gemeente in gesprek zijn over de mogelijkheid tot doordecentralisatie. Beide partijen hebben de wens uitgesproken om te onderzoeken hoe de gewenste aanpassingen het best (haalbaar en betaalbaar) uitgevoerd kunnen worden.

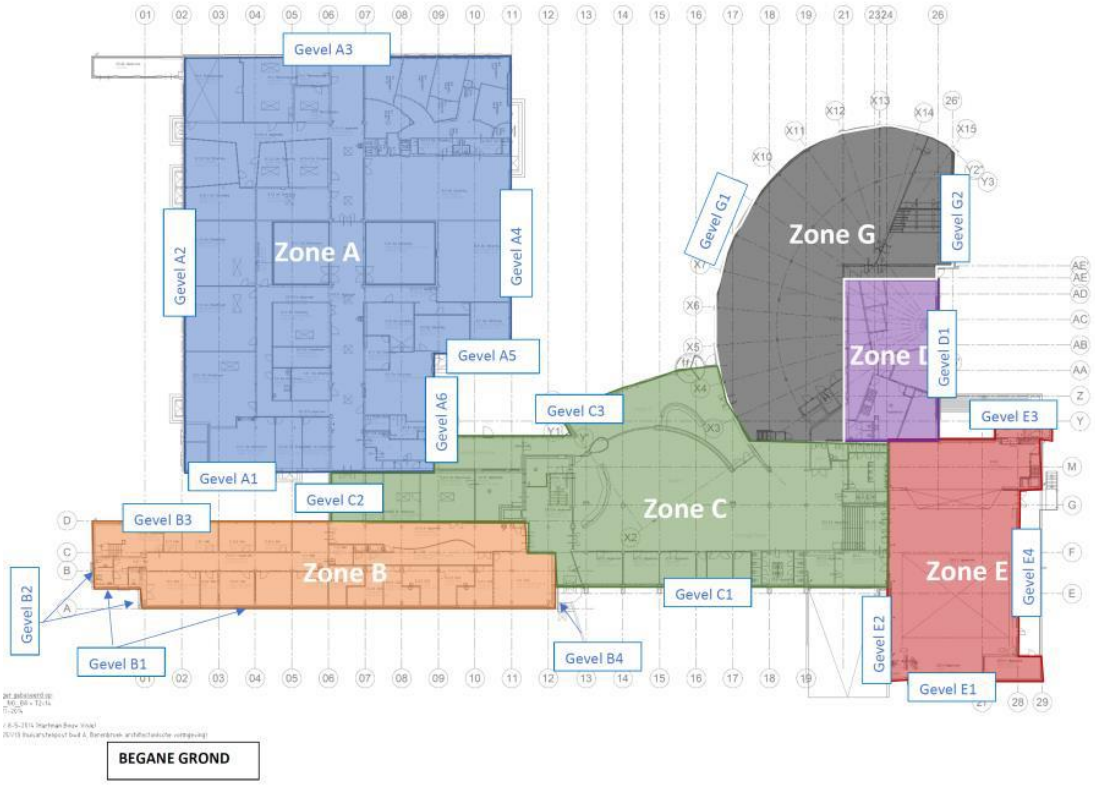
Bijlage 1e: Toelichting verduurzaming Mozaïek

Aanleiding
Het Mozaïek heeft een energielabel C en scoort energetisch relatief slecht ten opzichte van de rest van de Wijchense gebouwen. Bovendien staat de exploitatie van 't Mozaïek al een aantal jaren onder druk. Door het gebouw te verduurzamen, zullen de energielasten sterk afnemen, wat een positief effect heeft op het exploitatieresultaat.

Het multifunctionele centrum is gebouwd in 1960, bestaat uit 6 bouwdelen en had van oorsprong een onderwijsfunctie. In 2000 en 2014 is het gebouw gerenoveerd en deels uitgebreid. Daarnaast is in 2005 de dakbedekking vervangen.

De verschillende gebouwdelen zijn sterk verschillend wat betreft bouwtechnische kwaliteit en energieverbruik:

- Bouwdeel A bevat een huisartsenpraktijk, theaterschool en kantoorfuncties. Bouwdeel A is gebouwd in 1960 en door de jaren heen regelmatig intern verbouwd. De gebouwschil is grotendeels nog in oorspronkelijke staat.
- Bouwdeel B bevat voornamelijk kantoorfuncties en is ook gebouwd 1960. De zuidgevel is in 2014 grotendeels vernieuwd.
- Bouwdeel C bevat voornamelijk bijeenkomstfuncties op de begane grond en kantoorfuncties op de verdieping en is oorspronkelijk uit 1960. In 2014 is bouwdeel C grootschalig gerenoveerd en deels uitgebreid, waarbij de zuidgevel grotendeels is vernieuwd en op de begane grond een volledig nieuwe noordgevel en nieuw dak is aangebracht.
- In bouwdeel D was tot einde van dit jaar de Wijchense Omroep gehuisvest. Het bouwdeel is gebouwd in 1960 en voornamelijk intern verbouwd.
- In bouwdeel E is het theater gehuisvest. Het bouwdeel is oorspronkelijk gebouwd in 1960 en in 2000 grootschalig gerenoveerd.
- Bouwdeel G huisvest voornamelijk de Bibliotheek en is in 2014 nieuwgebouwd.



Haalbaarheidsstudie
Middels een haalbaarheidsstudie is in kaart gebracht wat nodig is om het gebouw bijna-energieneutraal te maken. Deze ingrepen zijn geraamd op €1,7 miljoen. Een deel van dit bedrag wordt gedekt vanuit het onderhoudsfonds, namelijk het vervangen van het ketelhuis voor een bedrag van € 300.000,-. De vervanging van het ketelhuis wordt in 2020 uitgevoerd.

Conclusie: het verduurzamen van het Mozaïek tot een bijna-energieneutraal gebouw vraagt om een extra investering van €1,4 miljoen (bovenop het gereserveerde middelen in het onderhoudsfonds).

Argumenten

1. Uitgaande van de beleidsregels ten aanzien van het verduurzamen van bestaand vastgoed, is het advies om gebouwdeel A en achtergevel bouwdeel B te verbeteren tot energielabel A. De technische staat van dit gebouwdeel is het slechtst, onder andere omdat groot onderhoud is uitgesteld.

   Voor verduurzaming van de rest van het gebouw maken we gebruik van natuurlijke momenten.

   Verduurzamen op natuurlijke momenten leidt tot steeds duurzamere gebouwen
   Het planmatig onderhoud vormt de basis voor het verduurzamen van de bestaande portefeuille. Door tijdig onderhoud te plegen en op natuurlijke momenten (de momenten waarop gepland onderhoud wordt uitgevoerd) onderdelen en installaties te vervangen voor duurzame alternatieven, is sprake van verduurzaming. De huidige kernportefeuille heeft bijna volledig een energielabel A heeft, wat bereikt is door het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud en daarbij steeds oog te hebben voor verduurzaming. We kunnen dus constateren dat deze aanpak werkt.

   Achterstallig ouderhoud herstellen
   Voor een aantal gebouwen is het planmatig onderhoud de laatste jaren uitgesteld. Bij deze gebouwen zien we door achterstallig onderhoud lagere energie-labels en dus een achterstand in verduurzaming. Zodra de mogelijkheid zich voordoet, zullen deze gebouwen aangepakt worden om tot energielabel A te komen.

Tegenargumenten en risico's
Niet van toepassing.

Financiële gevolgen
€890.000,- voor verduurzaming van gebouwdeel A + B

Bijlage 2a: Toelichting MFA Hernen

Aanleiding
De Mijlpaal in Hernen is het dorpshuis van Hernen. Functioneel is het gebouw, dat dateert uit 1980, in goede staat. Energetisch zijn onderhoud en verbetering dringend wenselijk en noodzakelijk. Het gebouw bevat ook een gymzaal voor bewegingsonderwijs en sportverenigingen. De Mijlpaal heeft energielabel C.

De Heilig Hartschool is de basisschool van Hernen. Het gebouw, met oorspronkelijk bouwjaar 1951, is technisch en functioneel in redelijke staat. De omvang van het totale gebouw is te groot voor het aantal leerlingen, nu en in de toekomst.

Met bovenstaande in het achterhoofd, is het plan ontstaan om een verkenning te doen naar de haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie. In zo'n MFA kunnen alle functies ondergebracht worden en ontstaat door samenwerking en het gezamenlijk gebruik van ruimten meerwaarde, zowel in functionele zin als in financiële zin. Deze wens is opgenomen in het coalitieprogramma van de gemeente Wijchen en dit plan wordt ondersteund door de leefbaarheidsgroepen van Hernen-Leur en Bergharen.

Haalbaarheidsstudie
Met het oog op de toekomst is voor MFA Hernen een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Deze haalbaarheidsstudie heeft tot doel om te onderzoeken of het ruimtelijk mogelijk is om een MFA te realiseren en geeft een *globaal* beeld van de kosten. Het vormt dus niet de basis voor een ontwerp en is onvoldoende gedetailleerd voor een investeringsaanvraag.

Er zijn 3 varianten onderzocht.
- Variant 1: Renovatie van de Mijlpaal, uitgebreid met een nieuwe gymzaal en de school
- Variant 2: Renovatie van de Heilig Hart school, uitgebreid met een nieuwe gymzaal en het dorpshuis.
- Variant 3: Nieuwbouw van dorpshuis, school en gymzaal op de locatie van het huidige dorpshuis.

In alle drie de varianten is sprake van een energieneutraal gebouw.
Variant 3 biedt de meeste ruimte voor functionele verbeteringen.

Onderstaand overzicht geeft op hoofdlijnen de kenmerken van de verschillende varianten. In de laatste kolom staat het rapportcijfer dat de verschillende betrokkenen hebben toegekend aan de varianten.



	m2 BVO totaal	m2 BVO nieuwbouw	stichtingskosten (incl btw)	stichtingskosten (incl btw) / m2 BVO	duurzaamheid	beoordeling
variant 1	1933	1293	€ 4.464.000	€ 2.309	energieneutraal gebouw	7,2
variant 2	1995	1313	€ 4.529.000	€ 2.270	energieneutraal gebouw	6,6
variant 3	1758	1758	€ 4.510.000	€ 2.565	energieneutraal gebouw	8,3

Argumenten

1. Het creëren van een MFA in Hernen past binnen het portefeuillebeleid.
   In het beleidskader vastgoed zijn de volgende ambities opgenomen:

   Behoud van dorpshuizen in de kerkdorpen
   In de kerkdorpen behouden we de dorpshuizen voor de versterking van de leefbaarheid en voor de sociale samenhang. Als de mogelijkheid zich voordoet en er sprake is renovatie of nieuwbouw dan wordt altijd onderzocht of het mogelijk is om een MFA te creëren samen met andere functies.

   Gezamenlijk gebruik voor efficiënte benutting
   Accommodaties worden bij voorkeur zo breed mogelijk ingezet ten behoeve van alle inwoners van de gemeente Wijchen. Efficiënt en doelmatig gebruik dragen eraan bij dat publieke middelen doelmatig worden ingezet. Dat betekent dus dat we zo min mogelijk unieke voorzieningen inrichten voor specifieke doelgroepen. Multifunctionaliteit en gezamenlijk gebruik van ruimtes zijn daarom belangrijke speerpunten

2. De technische staat van de school is matig tot slecht en in de komende periode is veel geld nodig voor onderhoud.

3. In de leefbaarheidsgroepen Hernen-Leur en Bergharen zijn afspraken gemaakt over het investeren in het voorzieningenniveau, om de leefbaarheid te bevorderen. Het creëren van een MFA past binnen deze doelstellingen.

4. Als we kijken naar de Total Costs of Owership (TCO) afgezet tegen het instandhouden van de huidige situatie, dan wordt duidelijk dat het samen gehuisvest zijn in een energie-zuinig pand, een fikse besparing oplevert van de jaarlijkse exploitatielasten.

5. In het IHP onderwijs heeft nieuwbouw van de Heilig Hartschool prioriteit.

Tegenargumenten en risico's

1. Kans & Kleur kan de school alleen openhouden met behulp van de kleine scholen toeslag. Wanneer deze toeslag vervalt, een beslissing waar de gemeente geen invloed op heeft, zal de school haar deuren sluiten. Dit levert een risico van leegstand op in de toekomst.

2. Het Programma van Eisen, dat als basis heeft gediend voor het uitwerken van de 3 varianten, is vanuit gebruikersperspectief ontwikkeld. In een volgende fase zal kritisch tegen het licht gehouden moeten worden of het programma geoptimaliseerd kan worden. Door te toetsen of alle gevraagde functies en ruimten noodzakelijk zijn, is het wellicht mogelijk om een compacter gebouw te realiseren dat kosten zal besparen. Met name de behoefte aan een nieuwe gymzaal is onderwerp van discussie. Dit vraag vraagt namelijk om een behoorlijke investering, terwijl er alternatieven denkbaar zijn.

Financiële gevolgen
Uitgaande van nieuwbouw, zijn de investeringskosten geraamd op € 3,0 – € 5,0 miljoen. Hiervoor is investeringsruimte gereserveerd in de meerjarenbegroting.

Bijlage 3a: Toelichting ver/nieuwbouw Zwembad de Meerval

Aanleiding
Zwembad de Meerval is 25 jaar oud en heeft te maken met licht teruglopend gebruik. Het bad wordt actief gebruikt door 3 verenigingen. Het zwembad bestaat uit een instructiebad (25 m) en een recreatief gedeelte.

Het college heeft in het coalitieakkoord opgenomen dat zij in het tweede deel van de collegeperiode een visie ontwikkelen voor de toekomst, met daarbij de volgende overweging: Zwembad De Meerval is een belangrijke voorziening in Wijchen. Dankzij het zwembad kunnen jong en oud zich op een gezonde en sportieve wijze vermaken. Het zwembad draagt dus bij aan een goed sportklimaat. Bovendien is het goed voor de recreatie. In de tweede helft van de collegeperiode ontwikkelen we een visie op een zwembad voor de toekomst. Dit doen we samen met onze inwoners en de verenigingen.

Advies/Vervolg
Inmiddels is opdracht verstrekt aan adviesbureau Synarchis om een behoefteonderzoek uit te voeren. Hiermee willen we inzicht krijgen in de behoefte vanuit inwoners en verenigingen aan zwemfaciliteiten. Op basis van de uitkomsten kunnen verschillende varianten uitgewerkt worden voor de toekomst van het zwembad.

Financiële gevolgen
Nader te bepalen



Bijlage 3b: Toekomst gymzaal Zandloper (Bergharen)

Aanleiding
In de nota ADSD (Anders Denken, Samen Doen 2017) heeft de gemeenteraad ingestemd met het reserveren van een richtinggevend krediet van € 500.000 voor het versterken van de sociale structuur in Hernen/Leur en Bergharen.

De betrokken partijen, dit zijn de leefbaarheidsgroepen voor Hernen-Leur en Bergharen, de besturen van De Mijlpaal, De Zandloper en Stichting Schaarweide, zijn het eens geworden over een besteding van de gereserveerde middelen.
Er zijn twee speerpunten benoemd: "sport en bewegen als smeerolie" en "sport en bewegen als medicijn voor gezonde burgers". Hierover wordt onder andere gezegd: "De huidige sportzalen in Hernen en Bergharen worden gebruikt om de vitaliteit in de dorpen te bevorderen, door bijvoorbeeld het faciliteren van beweegprogramma's voor verschillende doelgroepen en het faciliteren van de lessen bewegingsonderwijs, maar zijn daarnaast geschikt voor een sociaal-culturele functie zoals muziek-en theateruitvoeringen."

Een van de concrete acties uit de visie is dat er is nagedacht over het opknappen van de sportzalen op een zodanige manier dat deze ruimtes nog beter geschikt gemaakt kunnen worden voor beweegactiviteiten, maar tegelijkertijd ook beter benut kunnen worden voor muziek, theater, bijeenkomsten en festiviteiten.

Dit heeft geleid tot de volgende keuzes:
- Stichting De Zandloper zal na de verbouwing meer culturele evenementen organiseren, zonder in te boeten op haar sport- en spelaanbod.
- De Mijlpaal blijft het zwaartepunt voor de binnensport, zonder haar dorpshuisfunctie te beperken.
- Stichting Schaarweide blijft dé aanbieder van buitensport. Hiermee borgen de dorpen een compleet aanbod voor binnen- en buitensport en ruimte voor culturele evenementen dat toekomstbestendig is.

Op basis van een functioneel programma van eisen is geraamd dat een investering in de gymzaal van De Zandloper € 325k kost om de ruimte geschikt te maken voor culturele evenementen.
Vervolgens is een projectorganisatie ingericht om het project tot uitvoering te brengen. Bij de uitwerking van de plannen is echter gebleken dat de benodigde ingrepen omvangrijker zijn dan initieel werd gedacht. Dit wordt met name veroorzaakt door de installatietechnische kosten die een uitbreiding van de gymzaal met zich meebrengt.

Stand van zaken
Er is besloten om met de beschikbare middelen een aantal kleinere functionele aanpassingen door te voeren (extra doorgang maken naar buitensportveld, toiletgroep uitbreiden, extra bergruimte).
Hiermee kan niet gerealiseerd worden dat de gymzaal geschikt wordt gemaakt voor culturele evenementen voor grote groepen.

Om dit laatste op de (middel)lange termijn wel mogelijk te maken, is een grotere investering nodig. Er zal in eerste instantie een verkenning worden uitgevoerd om in kaart te brengen welke (on)mogelijkheden er zijn om de functionaliteit van de gymzaal te verbeteren en welke kosten die met zich meebrengt. Op basis hiervan kan een besluit genomen worden over de toekomst van de gymzaal van de Zandloper.

Financiële gevolgen
Nader te bepalen

BIJLAGE 4: overzicht kernportefeuille gemeente Wijchen

deelportefeuille	naam object	Adres	energielabel
dienstgebouw	Huis van de Gemeente	Kasteellaan 27	A
dienstgebouw	Gemeentewerf	K. Onnesstraat 13	C
beeldbepalend/monument	kasteel-raadhuis	Kasteellaan 9	nvt
beeldbepalend/monument	Koetshuis (fractiekamers)	Kasteellaan 13	nvt
beeldbepalend/monument	Beltmolen	Bronckhorstlaan 11	nvt
beeldbepalend/monument	Toren Balgoij	Torenstraat 22	nvt
beeldbepalend/monument	Woning Kasteellaan 11	Kasteellaan 11	nvt
beeldbepalend/monument	Woning + winkel Kasteellaan 15	Kasteellaan 15	nvt
maatschappelijke accommodatie	MFA De Speelhoeve	Blauwe hof 4003	D
maatschappelijke accommodatie	MFA Noorderlicht	Roerdompstraat 76	C
maatschappelijke accommodatie	MFA Suikerberg	Suikerbergseweg 2	A
maatschappelijke accommodatie	MFA De Zandloper	De Weem 1	A
maatschappelijke accommodatie	MFA De Brink	Brink 27	A
maatschappelijke accommodatie	MFA Batenburg		ntb
maatschappelijke accommodatie	Wijkcentrum Achterom	Homberg 2535	A
maatschappelijke accommodatie	Wijkcentrum Achterom	Homberg 2535	A
maatschappelijke accommodatie	Wijkcentrum OZO	Urneveldweg 10	A
maatschappelijke accommodatie	Wijkcentrum Zuiderpoort	Zuiderpoort 56	D
maatschappelijke accommodatie	Wijkcentrum Paschalishonk	Woeziksestraat 18	nvt
maatschappelijke accommodatie	Wijkcentrum Waaijershof - Niftrik	Lagestraat 19	A
maatschappelijke accommodatie	Dorpshuis De Oase - Alverna	Graafseweg 570	A
maatschappelijke accommodatie	Dorpshuis 't Balgoijke - Balgoij	Boomsestraat 2b	A
maatschappelijke accommodatie	Dorpshuis de Mijlpaal - Hernen	Tunnelpad 3	C
maatschappelijke accommodatie	De Hostert - Batenbrug	Grootestraat 9	nvt
maatschappelijke accommodatie	Mozaiek	Campuslaan 6	C
maatschappelijke accommodatie	BSO Lingert	Lingert 6006	ntb
maatschappelijke accommodatie	BSO Oudelaan	Oudelaan 2104	ntb
maatschappelijke accommodatie	Zwembad De Meerval	Meerdreef 6	A
maatschappelijke accommodatie	Arcus	Campuslaan 14	A
maatschappelijke accommodatie	De Slingert	Lingert 6010	A
maatschappelijke accommodatie	gymzaal Buizerd	Buizerdstraat 239	C
niet-beleidsondersteunend	Woning Oosterweg 144	Oosterweg 144	ntb
niet-beleidsondersteunend	woning Korte Smallesteeg	Korte smallesteeg 10	ntb
niet-beleidsondersteunend	berging woonwagenkamp	Ravensteinseweg 336	ntb
strategisch / tijdelijk	Graafseweg 615-617 - Alverna	Graafseweg 615-617	nvt
strategisch / tijdelijk	voormalig Pasch. School Veenhof	Veenhof 1712	nvt
strategisch / tijdelijk	voormalig gemeentekantoor	Kasteellaan 22-24	C
strategisch / tijdelijk	Het Molenhuis	Bronckhorstlaan 2	C