Datum raad	2 november 2023	Zaaknummer	2427449
Datum college	26 september 2023		
		Portefeuille	Sport, onderwijs, recreatie en toerisme J.T.M.M. van Gerwen
Onderwerp	Aankoop gymlokalen en N-vleugel van Koning Willem I College te Veghel		

Samenvatting
Het aankopen van zowel de gymzalen als ook de grotendeels leegstaande N-vleugel (= voormalig Pabo-gebouw) aan de Muntelaar 8-10 te Veghel geeft de gemeente de mogelijkheid om het capaciteitstekort van respectievelijk de binnensportverenigingen en de onderwijsinstellingen, die zich bezighouden met onderwijs aan nieuwkomers/anderstaligen, op de financieel meest aantrekkelijke manier op te lossen.
De kosten van de aankoop (incl. overdrachtskosten) en de noodzakelijke aanpassingen worden geraamd op een totaalbedrag van € 2.240.000,00 (incl. BTW). In verband met een eerder toegekend krediet voor de huisvesting van Gym- en Turnvereniging (GTV) Educa is nu een bedrag benodigd van € 2.134.500,00 (incl. BTW).

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 4 Onderwijs

Behandeling in commissie
12 oktober 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. In te stemmen met de aankoop per 1 januari 2024 van zowel de gymzalen van het Koning Willem 1 College als het voormalige Pabo-gebouw aan de Muntelaar 8-10 te Veghel, opdat het capaciteitstekort van respectievelijk de binnensportverenigingen en de onderwijsinstellingen, die zich bezighouden met onderwijs aan nieuwkomers/anderstaligen, wordt opgelost;
2. Voor de aankoop alsmede voor de noodzakelijke aanpassingen van beide gebouwen 2 kredieten van respectievelijk € 452.500 (gymzalen) en € 1.682.0000 (N-vleugel voormalig PABO-gebouw) incl. BTW beschikbaar te stellen. De kapitaallasten van deze investeringen (start afschrijving 2025) zijn al in de begroting 2024 e.v. verwerkt.
3. De eigenaarslasten van de N-vleugel ad € 4.450,00 ten laste te brengen van het van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2024 e.v.;

4. De structurele uitgaven en opbrengsten van € 60.000,00 en € 35.000,00 voor de exploitatie van de gymzalen per saldo ten laste te brengen van het van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2024 e.v..

Waarom naar de raad

In artikel 169, 4e lid van de Gemeentewet is bepaald, dat indien de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder d, e, f en g van de Gemeentewet ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, ons college geen besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
In onderhavige situatie gaat het om de bevoegdheid tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten (artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet).
Voorts is er nog geen krediet beschikbaar gesteld, hetgeen een besluit van uw raad vergt.

Aanleiding
Op het vlak van zowel binnensport als ook onderwijshuisvesting in de kern Veghel is gebleken dat er in een aantal gevallen onvoldoende capaciteit aanwezig is om in de behoefte/vraag van respectievelijk binnensportverenigingen en onderwijsinstellingen te kunnen voorzien. In onze zoektocht naar een oplossing voor het capaciteitstekort zijn we uitgekomen bij de gymzalen en de grotendeels leegstaande N-vleugel (= voormalige Pabo-gebouw) van het Koning Willem I College (KW1C) aan de Muntelaar 8-10 te Veghel.

<u>Aankoop gymzalen ten behoeve van binnensportverenigingen</u>
Het huurcontract met Laco voor GTV Educa is op 31 december 2022 geëindigd. Voor de herhuisvesting van Educa is in 2021 een huurovereenkomst gesloten met ROC de Leijgraaf voor het gebruik van de beide gymzalen van de school. In de huurovereenkomst is opgenomen dat de gymzalen in de tijdsblokken na schooltijd en in het weekend ook voor andere verenigingen mogen worden gebruikt. Met de afspraak dat Educa te allen tijde voorrang heeft zijn de gymzalen in 2021 in gebruik genomen door VC Skunk. Vanaf januari 2023 is Educa van de gymzalen gebruik gaan maken.
Inmiddels is ROC de Leijgraaf gefuseerd met het KW1C. Omdat in het kerncurriculum voor het mbo geen gymonderwijs meer is opgenomen en het KW1C 26.000 m² bvo moet afstoten is in het bestuurlijk overleg met het KW1C aangeboden om de gymzalen over te nemen. Het KW1C heeft de gymzalen laten taxeren en biedt deze voor de getaxeerde prijs van € 465.000,00 k.k. aan, met als voorwaarde dat onderwijsgebruik overdag altijd voorrang heeft. De gymzalen zijn ruim 20 jaren oud, recentelijk gerenoveerd en verkeren in goede staat. Om de gymzalen voor turnen geschikt te maken moeten enkele verankeringspunten worden aangebracht en de berging beter toegankelijk worden gemaakt. Tevens dient het toegangssysteem te worden aangepast om personele kosten (openen en sluiten) te voorkomen. De kosten voor de overname/aankoop (incl. overdrachtskosten) en de noodzakelijke aanpassingen worden geraamd op € 558.000,00 (resp. € 465.000,00 en € 93.000,00) incl. btw.

<u>Aankoop N-vleugel ten behoeve van onderwijs aan nieuwkomers</u>
Tot voor kort was nieuwkomersvoorziening “de Taalvijver” gevestigd in MFA “de Hintel”, waar men ruim 300 m² in gebruik had. “De Taalvijver” is met name het afgelopen jaar geconfronteerd met een forse groei van het aantal leerlingen, onder andere door de stroom vluchtelingen uit Oekraïne maar

zeker ook door de taakstelling die we als gemeente hebben in het huisvesten van statushouders en in de toekomst asielzoekers. “De Taalvijver” komt structureel ruimte te kort.
Omdat MFA “de Hintel” hier geen mogelijkheden voor biedt is gezocht naar een structurele oplossing voor het huisvestingsprobleem van de Taalvijver.

Deze oplossing is gevonden in de leegstaande N-vleugel van het KW1C aan de Muntelaar 8 te Veghel, waar voorheen de Pabo was gehuisvest. Omdat de verwachting is dat dit pand langdurig nodig is voor het huisvesten van de Taalvijver, wordt ingestoken op aankoop van dit pand in 2024. Omdat er per 1 augustus 2023 al sprake was van een acuut capaciteitsprobleem, heeft “de Taalvijver” via een tijdelijke huurconstructie op voormelde datum haar intrek genomen aan de Muntelaar 8.
De N-vleugel is qua capaciteit (15 lokalen) groter dan “de Taalvijver” nodig heeft (= 8 lokalen). Voor de overige lokalen en aanverwante ruimten is echter ook al een bestemming/invulling gevonden, die prima aansluit bij c.q. in het verlengde ligt van “de Taalvijver” en waardoor we thuisnabij onderwijs ook een boost geven:

1. Vijf lokalen worden ingezet om ISK (Internationale Schakel Klas) onderwijs 15-18 jaar mogelijk te maken. Vanaf 1 augustus 2023 is het onderwijs aan deze doelgroep verhuisd vanuit Uden naar het gebouw van het KW1C aan de Muntelaar. Door de komst van Alleenreizende Minderjarige Vluchtelingen (AMV) op locatie Boschvoort te Sint-Oedenrode is de beschikbare ruimte in het KW1C onvoldoende. Zij hebben meer lokalen nodig en kunnen daarvoor vijf lokalen gebruiken in de N-vleugel.
2. Eén lokaal en één extra lokaal via medegebruik worden ingezet voor de doelgroep ISK onderwijs 12-14 jaar. Deze kinderen gaan vanuit Veghel (en soms Sint-Oedenrode) nu nog naar ”het Hooghuis” in Oss. Het Fioretti College heeft inmiddels van het ministerie een ISK licentie verkregen om dit onderwijs te kunnen gaan verzorgen. Er is echter geen ruimte in het Fioretti College aanwezig. Vandaar dat dit onderwijs ook onderdak krijgt aan de Muntelaar 8.
3. Twee lokalen worden voor de duur van het schooljaar 2023-2024 verhuurd aan de Fontys Hogeschool Kind en Educatie, die voorheen permanent in dit gebouw was gehuisvest. Omdat Fontys maar gedurende twee dagen gebruik maakt, wordt één lokaal via medegebruik ingezet voor ISK-12-14 jaar.

Op termijn (vanaf het schooljaar 2024-2025) willen we ook bekijken of ruimten ingezet kunnen worden voor inburgeringslessen voor volwassenen, die nu op diverse plekken, waaronder het gemeentehuis, plaatsvinden. Ook gaan we onderzoeken of kinderopvang/buitenschoolse opvang in het pand mogelijk is, ten gunste van de doelgroepen die gebruik maken van het gebouw (denk aan buitenschoolse opvang voor kinderen van de Taalvijver en kinderopvang voor ouders die een inburgeringstraject volgen).

De kosten voor de aankoop (incl. overdrachtskosten) en de noodzakelijke aanpassingen van het pand worden geraamd op € 1.682.000,00 (resp. € 1.435.000,00 en € 247.000,00) incl. btw.

Argumenten

1a. Oplossing voor capaciteitsproblemen binnensport Veghel

De binnensportverenigingen in Veghel vragen al enkele jaren om meer binnensportruimte. Op dit moment zijn alle hiervoor geschikte eigen en schoolaccommodaties in gebruik genomen. De financieel meest aantrekkelijke mogelijkheid voor oplossing van dit probleem is overname

en uitbreiding van de gymzalen van het KW1C. Het KW1C staat welwillend tegenover latere overname van grond ten behoeve van uitbreiding van het gymzalencomplex.

1b. Oplossing voor capaciteitsprobleem onderwijs aan nieuwkomers

Er is binnen de bestaande onderwijshuisvestingscapaciteit in de kern Veghel geen mogelijkheid aanwezig om in de ruimtebehoefte van het onderwijs aan nieuwkomers te voorzien. De N-vleugel van het KW1C biedt die mogelijkheid nu en in de toekomst wel.

1c. Basis voor expertisecentrum taal/NT2 en thuisnabij onderwijs voor deze doelgroep

Door het huisvesten van zowel ISK 12-14 jaar en 15-18 jaar leggen we een stevige basis aan voor een soort expertisecentrum op het gebied van taal / NT2 in Veghel, waardoor thuisnabij onderwijs voor deze doelgroep beter gegarandeerd wordt.

1d. Financieel aantrekkelijke investering

Afgezet tegen nieuwbouw is aankoop van zowel de gymzalen als de N-vleugel de financieel meest aantrekkelijk investering; beide gebouwen verkeren in een redelijke (N-vleugel) tot goede staat (gymzalen).

De kapitaal- en exploitatielasten van de investering c.q. aankoop van de gymzalen staan in een gunstige verhouding tot de huurlasten voor Educa en Skunk (en zeker bij oplossing van het capaciteitstekort van de binnensport in Veghel).

Datzelfde geldt min of meer voor de aankoop van de N-vleugel; de exploitatielasten van het pand komen volledig voor rekening van de gebruikers. De kapitaallasten daarentegen worden deels gedekt door de huurinkomsten, die voor het ISK worden ontvangen. Voor “de Taalvijver” worden geen huurinkomsten ontvangen in verband met de wettelijke verplichting van de gemeente om in deze huisvesting te voorzien. De overige eigenaarslasten (verzekering en belasting) komen volledig voor rekening van de gemeente.

1e Ideaal gelegen locaties

Zowel de gymzalen als ook de N-vleugel zijn zeer goed bereikbaar (direct aan uitvalsweg en HOV-halte) en beschikken over meer dan voldoende parkeerruimte, ook voor de taxibusjes, die de leerlingen van “de Taalvijver” brengen/halen. De aanwezige parkeerruimte is ideaal voor een binnensportaccommodatie, in het bijzonder voor (bezoekers van) bezoekende sportverenigingen.

Voor de gymzalen geldt bovendien dat deze los staan van het hoofdgebouw van het KW1C, waardoor deze gymzalen qua gebruik standalone kunnen functioneren.

De N-vleugel zal na aankoop worden ‘afgekoppeld’ van het hoofdgebouw en na aanpassingen zelfstandig kunnen functioneren. Ook ligt de N-vleugel gunstig gelegen, zowel voor leerlingen van het ISK die met de bus komen als voor het leerlingenvervoer, de taxibusjes hebben voldoende ruimte op deze locatie.

Kanttekeningen

1. <u>Beperkt aantal aanpassingen reeds uitgevoerd</u>

   Om de start van “de Taalvijver” per augustus 2023 mogelijk te maken, was het noodzakelijk om op voorhand al een beperkt aantal aanpassingen uit te voeren, zoals extra lokaal creëren, aanpassing speellokaal e.d. Deze aanpassingskosten zijn ten laste gebracht van de subsidie, die van het Rijk ontvangen is voor de onderwijshuisvesting van ontheemde Oekraïners. De overige aanpassingen worden pas uitgevoerd nadat de aankoop is afgerond.

Communicatie

Alle betrokken partijen (de binnensportverenigingen, de gebruikers van de N-vleugel alsmede het KW1C) worden over het raadsbesluit geïnformeerd.

Participatie
Het gebruik en de aankoop van de gymlokalen en de N-vleugel is meerdere malen besproken met het KW1C. De geschiktheid van de gymlokalen is afgestemd met de binnensportverenigingen Educa en Skunk, terwijl dat voor de N-vleugel met de toekomstige gebruikers is gebeurd.

Duurzaamheid
De gymlokalen verkeren in goede staat en zijn recent gerenoveerd. De gymlokalen beschikken nog niet over energiebesparende maatregelen als zonnepanelen en andere mogelijkheden voor warmteopwekking. Dit zal op korte termijn worden onderzocht. Voorts zijn de gymlokalen zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
De technische installaties van de N-vleugel zijn na 20 jaar aan vervanging toe. Dit biedt de mogelijkheid om thans te investeren in een duurzaam en gasloos gebouw, waarbij ENG (= energieneutraal gebouw) het uitgangspunt is. Dit betekent dat ook nadrukkelijk wordt gekeken naar zonnepanelen. De investering in duurzaamheid is opgenomen in de noodzakelijke aanpassingskosten van de N-vleugel.

Financiële toelichting

Onderdeel gymzalen
De aankoopkosten en noodzakelijke aanpassingen van de gymlokalen bedragen in totaliteit € 558.000,00 (incl. overdrachtskosten en btw). Voor herhuisvesting van Educa is in het verleden reeds een krediet beschikbaar gesteld. Er is nu een extra bedrag van € 452.500,00 incl. btw benodigd. Hiervoor moet thans een krediet beschikbaar worden gesteld. Met de financiële consequenties hiervan (kapitaallasten) is in de begroting 2024 e.v. al rekening gehouden. Daarbij is uitgegaan van een investering van € 470.000,00 en een afschrijvingsperiode van 20 jaar (in afwijking van de Nota Waarderen en afschrijving Meierijstad).
De exploitatiekosten worden geraamd op € 60.000,00 en de huuropbrengsten op € 35.000 per jaar. De structurele uitgaven en opbrengsten van € 60.000,00 en € 35.000,00 zijn bij te ramen in de begroting 2024 e.v. Er is hiervoor geen dekking aanwezig. Daarom (de raad hierbij te adviseren) dit per saldo ten laste van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2024 e.v. te brengen.
Voorheen werd een exploitatievergoeding aan Laco betaald (€ 28.570,00) en daarnaast werd de huur, die door Educa aan Laco Veghel werd betaald, grotendeels door de gemeente gesubsidieerd (€ 26.000,00 per jaar). Deze kosten zijn reeds uit de begroting van 2023 verwijderd.

Onderdeel onderwijs aan nieuwkomers (N-vleugel)
De aankoopkosten en noodzakelijke aanpassingen van de N-vleugel bedragen € 1.682.000,00 Hiervoor moet thans een krediet beschikbaar worden gesteld.
Met de financiële consequenties hiervan (kapitaallasten en huurinkomsten van de ISK) is in de begroting 2024 e.v. al rekening gehouden. Daarbij is uitgegaan van een investering van
€ 1.700.000,00.

Verder is er nog sprake van eigenaarslasten van de aan te kopen N-vleugel. Het betreft verzekeringen tot een bedrag van ± € 1.250,00 en belastingen tot een bedrag van ± € 3.200,00. Totaal € 4.450,00 structureel. Hiervoor is geen dekking aanwezig binnen de bestaande begroting.

Daarom wordt voorgesteld dit bedrag ten laste te brengen van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2024 e.v.

De overige exploitatie- en gebruikerslasten van het pand komen volledig voor rekening van de gebruikers. Hiervoor zijn dus ook geen gemeentelijke budgetten benodigd.

Planning
De aankoop van en de werkzaamheden aan de gymzalen en de N-vleugel kunnen begin 2024 worden uitgevoerd.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen
1. Concept koopovereenkomst gymzalen en N-vleugel, opgesteld door RSP Makelaars (vertrouwelijk);
2. Overzicht van de noodzakelijke aanpassingskosten aan de gymzalen en N-vleugel (vertrouwelijk);
3. Taxatierapporten van de gymzalen en de N-vleugel, opgesteld door RSP Taxaties (vertrouwelijk).

Onderliggende documenten
Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 september 2023

Gelet op artikel 169, 4e lid van de Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de aankoop per 1 januari 2024 van zowel de gymzalen van het Koning Willem 1 College als het voormalige Pabo-gebouw aan de Muntelaar 8-10 te Veghel, opdat het capaciteitstekort van respectievelijk de binnensportverenigingen en de onderwijsinstellingen, die zich bezighouden met onderwijs aan nieuwkomers/anderstaligen, wordt opgelost;
2. Voor de aankoop alsmede voor de noodzakelijke aanpassingen van beide gebouwen 2 kredieten van respectievelijk € 452.500 (gymzalen) en € 1.682.000 (N-vleugel voormalig PABO-gebouw) incl. BTW beschikbaar te stellen. De kapitaallasten van deze investeringen (start afschrijving 2025) zijn al in de begroting 2024 e.v. verwerkt.
3. De eigenaarslasten van de N-vleugel ad € 4.450,00 ten laste te brengen van het van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2024 e.v.;
4. De structurele uitgaven en opbrengsten van € 60.000,00 en € 35.000,00 voor de exploitatie van de gymzalen per saldo ten laste te brengen van het van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2024 e.v..

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 november 2023

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij