

Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Terugblik 2021.....	3
3.	Uitvoeringsprogramma 2022	4
4.	Initiatieven middellange termijn (tot 2030).....	6
	Bijlage 1a: Toelichting MFA Hart van Zuid	9
	Bijlage 1b: Toelichting MFA De Speelhoef	10
	Bijlage 1c: Toelichting aanpassing Maas Waal College	11
	Bijlage 2a: Toelichting MFA Hernen	12
	Bijlage 3a: Toelichting verduurzaming Mozaïek.....	13
	Bijlage 3b: Toelichting ver/nieuwbouw Zwembad de Meerval.....	15
	Bijlage 3c: Toekomst gymzaal Zandloper (Bergharen)	16
	Bijlage 4: overzicht vastgoedportefeuille gemeente Wijchen.....	17

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 2021 wordt gerapporteerd over voortgang en resultaten.
2. Het uitvoeringsprogramma korte termijn: dit deel geeft inzicht in de projecten die binnen 3 jaar 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 (tot 2030) 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 van initiatieven worden aangepast.

2. Terugblik 2021

In het jaar 2021 zijn een aantal (middel-)grote onderhoudsprojecten (> €25k) uitgevoerd/afgerond, bekostigd vanuit het onderhoudsfonds:

- In de **gemeentewerf** zijn cv-ketels, verdelers, het gebouwbeheersysteem en luchtbehandelingskasten vervangen. Ook is het resterende deel van het dak vervangen.
- In **wijkcentrum Zuiderpoort** is de verwarmingsinstallatie vervangen.
- Bij **MFA Suikerberg** is alle nood en evacuatie-verlichting vervangen. Het resterende deel van de vloeren is vervangen.
- Bij **MFA De Zandloper** (gymzaal) is de oude verlichting door LED vervangen.
- De daken van het nieuwbouwdeel van het **Noorderlicht** zijn vervangen.
- De sportvloeren in **drie gymzalen** zijn opgeknapt (Suikerberg – Slingert – Mijlpaal)
- In algemene zin zijn de **brandmeld/inbraak/noodverlichting-installaties** op orde gebracht om te borgen dat ze voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving.
- Het kasteel heeft een nieuwe lift en aanschijnverlichting gekregen;

Ten aanzien van duurzaamheid zijn de volgende resultaten geboekt:

- De pilot met de **energie-coördinator** heeft een vervolg gekregen, gericht op het realiseren van energiebesparing in de Gemeentewerf, Arcus en het Huis van de gemeente). In 2021 zijn grote besparingen gerealiseerd op zowel het gas- als elektraverbruik.
- Op de **gemeentewerf** zijn zonnepanelen geplaatst. Hiervoor is SCE-subsidie toegekend. De rest van de benodigde investering is op basis van de beoogde terugverdientijd middels een voorfinanciering gedekt.
- Het **revolverend fonds** is ingezet om "oude" T8 verlichting te vervangen voor LED-verlichting in **MFA de Suikerberg**.

Wijzigingen in de portefeuille:

- Het Molenhuis is in gebruik genomen door de Huischmeesters ten behoeve van jongerenhuisvesting

In bijlage 4 is een overzicht te vinden van de huidige vastgoedportefeuille van de gemeente Wijchen (stand per 1/1/2022)

3. Uitvoeringsprogramma 2022

Het uitvoeringsprogramma 2022 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 2022 (projecten > €25k – dekking vanuit onderhoudsfonds)

- **Huis van de Gemeente:** het ombouwen van de W-installatie, het verbeteren van de buitenschil en het vervangen van de opritverwarming in de parkeerkelder
- **Gymzaal de Buizerd:** het vervangen van de dakbedekking en het renoveren van de kleedkamers. Deze laatste ingreep was gepland in 2021, maar wegens capaciteitsproblemen bij de aannemer doorgeschoven naar 2022.
- Het plaatsen van een zonneboiler en het vervangen van verlichting naar LED op **sportcampus Arcus**
- Het plaatsen van een nieuwe beweegbare bodem en tegelwerk in het wedstrijdbad van zwembad **De Meerval**.
- Onderhoudswerkzaamheden in Dorpshuis 't Ballegoyke
- Onderhoudswerkzaamheden in MFA de zandloper Bergharen
- Bij **MFA Suikerberg** wordt een deel van het speelplein ingericht (n.a.v. het verplaatsen van het kunstwerk). Dit was oorspronkelijk gepland in 2021, maar omdat de school hiervoor een subsidie wilde aanvragen (die helaas niet is toegekend) is de uitvoering doorgeschoven naar 2022.

Lopende projecten/ontwikkelingen:

- Verbouwing **gymzaal Zandloper** (functionele aanpassingen, dekking uit Incidenteel perspectief 2016-2017): In verband met vleermuisonderzoek loopt het project 1 – 1,5 jaar vertraging op. Er wordt alvast begonnen met een aantal deelprojecten waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.
- Renovatie toiletgroep / uitbreiding keuken van dorps huis **'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 is een aanvullend budget toegekend middels de perspectiefnota. Uitvoering vindt plaats in voorjaar 2022.
- 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.
- Ver/Nieuwbouw **PRO-college** (gemeentelijke bijdrage volgens IHP € 2,64 miljoen): Het project is in uitvoering, bouwheerschap ligt bij het schoolbestuur. Door de prijsstijgingen in de bouw is extra budget toegekend van € 372.051. Oplevering/ingebruikname is voorzien eind 2023. De school heeft tijdelijk haar intrek genomen in het oude schoolgebouw aan de Veenhof 1712. Als het PRO College het tijdelijke onderkomen verlaat, komt deze locatie beschikbaar voor herontwikkeling. Daarover zijn afspraken gemaakt met Talis.



Duurzaamheid:

- In 2022 is wederom budget beschikbaar vanuit het **revolverend fonds**. In samenspraak met team duurzaamheid zal besloten worden welke ingrepen in dit jaar worden gefinancierd.

Wijzigingen in de portefeuille:

- De voormalige schoolgebouwen aan de **Graafseweg 615-617** zijn verkocht aan een ontwikkelaar. De feitelijke levering vindt plaats zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is vastgesteld.
- Het **oude gemeentekantoor** zal dit jaar gesloopt worden in het kader van de ontwikkeling van TKWM. Het leegstandsbeheerovereenkomst met Ad Hoc is opgezegd per eind februari 2022.
- Totdat het **koetshuis** in zijn geheel beschikbaar is voor herontwikkeling, wordt de huidige situatie gehandhaafd. De kunstkring neemt tot die tijd het middendeel in gebruik.
- De voormalige **MOB-bunkers** aan de Vredelaan komen in eigendom van de gemeente Wijchen. Naar verwachting wordt de koop in de loop van 2022 bekrachtigd.
- **MFA Batenburg** is in gebruik genomen en opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan van de gemeente.

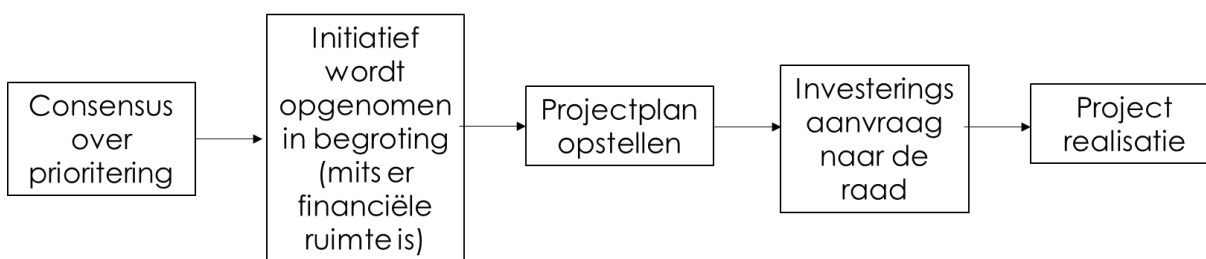


4. Initiatieven middellange termijn (tot 2030)

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, masterplan in de maak. Voorbereidingskrediet is toegekend.

Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

1b. Ontwikkeling MFA Speelhoeve

Aanleiding: groot onderhoud en verduurzaming, functionele verbetering, 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. Voorbereidingskrediet is toegekend.

Dekking: beoogde kapitaalslasten zijn opgenomen in meerjarenbegroting

1c. Aanpassing Maas Waal College

Aanleiding: afstoten van dislocatie Leemweg en onderbrengen in beperkte uitbreiding van de locatie Veenseweg. Heeft prioriteit in IHP onderwijs.

Geraamde investering: € 765k (prijsspeil 2020)

Status: initiatieffase; we onderzoeken de randvoorwaarden vanuit ruimtelijke ordening

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 lagere 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. Verduurzamen Mozaïek

Aanleiding: uitvoeren achterstallig onderhoud + verduurzamen gebouw

Geraamde investering: ntb

Status: Haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Aanvullend wordt een onderzoek uitgevoerd naar de maatschappelijke meerwaarde van 't Mozaïek.

Dekking: ntb

3b. Ver-/nieuwbouw zwembad

Aanleiding: in overeenstemming met het coalitieakkoord is een toekomstvisie met ontwikkelingsvarianten aan de raad gepresenteerd. In de gemeenteraad is breed draagvlak voor een uitgebreide renovatie.

Geraamde investering: € 4,1 miljoen (prijspeil 2021).

Status: variantenstudie is uitgevoerd, voorkeursscenario door raad vastgesteld

Dekking: ntb

3c. Verkenning toekomst gymzaal Zandloper (Bergharen)

Aanleiding: Functionele verbeteringen, voldoen aan wet- en regelgeving, uitbreiding capaciteit

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.

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.

Stand van zaken

In opdracht van de raad is een 'Gebiedsvisie voor het voorzieningenhart' opgesteld. 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 gebiedsvisie is in 2021 vastgesteld door de raad. In vervolg hierop wordt een masterplan ontwikkeld waar alle betrokken partijen intensief aan deelnemen om tot concrete gebouwontwerpen te komen en realisatie overeenkomsten.

Financiële gevolgen

De realisatie van een het maatschappelijk vastgoed zal naar verwachting €11 miljoen kosten. In de meerjarenbegroting is hiervoor investeringsruimte gereserveerd. De raad heeft in 2021 een voorbereidingskrediet goedgekeurd.

Bijlage 1b: 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 twee 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.

Stand van zaken

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing bij de ver/nieuwbouw van MFA Speelhoeve:

1. Het initiatief ligt vooralsnog bij de gemeente. Zij is opdrachtgever voor het opstellen van een Programma van Eisen en stelt hiervoor budget beschikbaar. De definitieve keuze voor het bouwheerschap wordt in samenspraak met Kans & Kleur bepaald.
2. Met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Wijchen-West is de vraag ontstaan of de Speelhoeve een rol gaat spelen in de opvang van de kinderen die uit de nieuwbouwprojecten in Wijchen-West komen. Zoals het er nu naar uitziet, aan de hand van leerlingenprognoses, ligt het in de rede dat Wijchen-West voldoende omvang krijgt voor een eigen basisschool. Een en ander is afhankelijk van besluitvorming in de gemeenteraad. Dat zou betekenen dat de Speelhoeve in zijn huidige omvang op de huidige locatie behouden blijft. Om een goede afweging te maken, brengen we in kaart welke alternatieven er zijn en wat dit betekent voor (tijdelijke) opvang van leerlingen uit de nieuwe wijk. In samenspraak met alle betrokkenen zal vervolgens een goed gefundeerde keuze gemaakt worden.
3. Ditzelfde geldt voor de afweging nieuwbouw, renovatie of transformatie. Het haalbaarheidsonderzoek uit 2018 geeft de voorkeur aan nieuwbouw, voornamelijk vanwege een hoger duurzaamheidsniveau. Ook deze keuze moeten we goed gefundeerd kunnen maken.

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.

In september 2021 heeft de raad ingestemd met een voorbereidingskrediet.

Bijlage 1c: Toelichting aanpassing Maas Waal College

Aanleiding

De dislocatie van het Maaswaal College aan de Leemweg stamt uit 1959 en verkeert bouwkundig, onderwijskundig 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. Roosterteknisch 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 klimaatverbeterende 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. Beide partijen onderzoeken hoe de gewenste aanpassingen het best (haalbaar en betaalbaar) uitgevoerd kunnen worden. Daarbij speelt dat de school en gemeente sinds begin 2022 in gesprek zijn over de mogelijkheid tot doordecentralisatie.

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.



Stand van zaken

Met het oog op de toekomst is voor MFA Hernen een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Deze haalbaarheidsstudie had 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 drie varianten uitgewerkt.

In het IHP onderwijs heeft nieuwbouw van de Heilig Hartschool een lagere prioriteit dan de eerder genoemde projecten.

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 verduurzaming Mozaïek

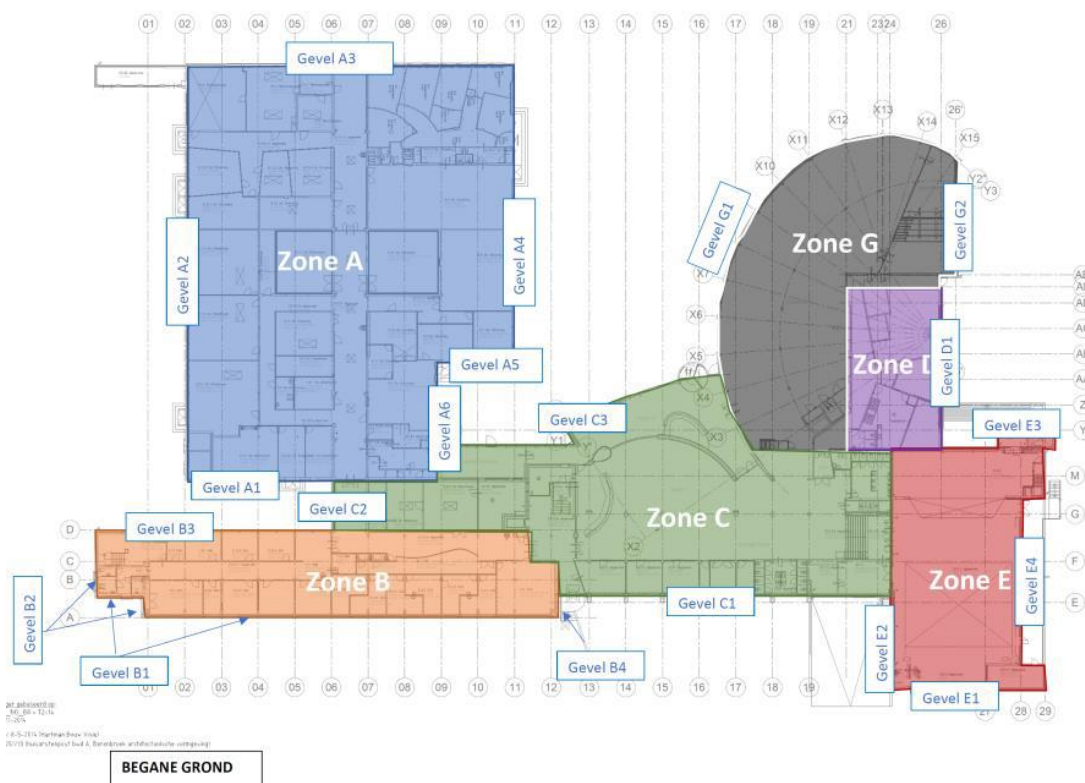
Aanleiding

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.



Stand van zaken

Om beter inzicht te krijgen in de benodigde ingrepen en bijbehorende kosten, hebben we de technische kwaliteit van het gebouw en de installaties laten onderzoeken. Er ligt een haalbaarheids-rapport van de noodzakelijke technische ingrepen met een investeringsraming. Deze verduurzamingsimpuls vraagt om een forse investering. Tot op heden was het uitgangspunt dat de benodigde investeringen voor het verduurzamen gedekt zouden kunnen worden op basis van een voorfinanciering, aangevuld met subsidies. Inmiddels is duidelijk dat dat niet haalbaar is.

Daarom laten we nu in beeld brengen wat de maatschappelijke meerwaarde van het gebouw met haar huidige functies is en welke aanpassingen eventueel mogelijk zijn, zodat een duurzaamheidsimpuls gerechtvaardigd is en bijdraagt aan een toekomstbestendig gebouw in de breedste zin van het woord.

De slotvraag is welke reële varianten er zijn, gelet op de kwaliteitseisen en investeringskosten. Uiteindelijk leidt dit tot een voorkeursvariant die we aan u zullen voorleggen.

De gemeenteraad is eind 2021 middels een informatienota geïnformeerd over de stand van zaken.

Financiële gevolgen

Nader te bepalen

Bijlage 3b: Toelichting ver/nieuwbouw Zwembad de Meerval

Aanleiding

Zwembad de Meerval is 30 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.

Stand van zaken

Door adviesbureau Synarchis is een toekomstvisie opgesteld. Daaruit zijn vijf ontwikkelingsvarianten naar voren gekomen. De gemeenteraad heeft in een meningsvormende vergadering in december 2021 een brede voorkeur laten blijken voor de variant 'uitgebreide renovatie'. In het voorjaar 2022 zullen we de raad een beslisnota voorleggen. Daarna kan de gekozen variant uitgevoerd worden.

Financiële gevolgen

De uitgebreide renovatievariant is geraamd op € 4,1 miljoen.



Bijlage 3c: 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 smeeroil" 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 vastgoedportefeuille gemeente Wijchen

deelportefeuille	naam object	Adres	energielabel
dienstgebouw	Huis van de Gemeente	Kasteellaan 27	A
dienstgebouw	Gemeentewerf	Kamerlingh Onnesstraat 13	A
beeldbepalend	kasteel-raadhuis	Kasteellaan 9	nvt
beeldbepalend	Koetshuis	Kasteellaan 13	nvt
beeldbepalend	Beltmolen	Bronckhorstlaan 11	nvt
beeldbepalend	Toren Balgoij	Torenstraat 22	nvt
beeldbepalend	Woning Kasteellaan 11	Kasteellaan 11	nvt
beeldbepalend	Woning + winkel Kasteellaan 15	Kasteellaan 15	
technisch/openbaar	Kiosk bergharen	Dorpsstraat ong	nvt
technisch/openbaar	Kiosk alverna + kelder	Heumenseweg ong	nvt
technisch/openbaar	pompgebouw 'riolering Alverna	Graafseweg 778	nvt
technisch/openbaar	pompgebouw 'riolering Wijchen	Gagelvenseweg 10	nvt
technisch/openbaar	pompgebouw 'riolering Niftrik	Lagestraat 41 / de beemd 25	nvt
technisch/openbaar	pompgebouw 'riolering Bergharen	Grotestraat 17	nvt
technisch/openbaar	parkeergarage station	Stationsweg	nvt
technisch/openbaar	parkeergarage Oostflank	Burgemeester van Thielhof	nvt
technisch/openbaar	parkeergarage Europaplein	Europaplein	nvt
maatschappelijke accommodatie	MFA De Speelhoeve (hoofdgebouw)	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	Hoppenhofstraat 2	A
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	monument
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	Mozaiek	Campuslaan 6 / Oosterweg 179	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 Smallestee	Korte smallestee 10	ntb
niet-beleidsondersteunend	berging woonwagenkamp	Ravensteinseweg 336	ntb
tijdelijk vastgoed	Graafseweg 615-617 - Alverna	Graafseweg 615-617	nvt
tijdelijk vastgoed	voormalig Pasch. School Veenhof	Veenhof 1712	nvt
tijdelijk vastgoed	voormalig gemeentekantoor	Kasteellaan 22-24	C
strategisch / tijdelijk	Het Molenhuis	Bronckhorstlaan 2	C