

De gemeenteraad van Wijchen

15 AZ 141

Beslisnota

De Zandloper / aanpassingen gebouw

Wijchen, 26 mei 2015

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het verzoek van Stichting De Zandloper om installatietechnische en bouwkundige aanpassingen aan het gebouw in te willigen (vooruitlopend op de beslisnota over maatschappelijk vastgoed) en in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 162.000.
2. De investering te dekken uit de Algemene reserve.
3. Hiervoor een afschrijvingsreserve in te stellen "Investering Zandloper 2015"
4. Het onderhoudsfonds Gebouwen vanaf 2016 jaarlijks te doteren met :
 - * € 5.750 voor de investering;
 - * € 1.250 voor onderhoudskosten;
 - ...en voor rentederving € 3.820 op te nemen.
5. Deze dotaties aan het onderhoudsfonds en de rentederving mee te nemen als onontkoombare kostenuitzettingen in de begroting 2016.

Inleiding

Kulturhus De Zandloper in Bergharen is een multifunctionele accommodatie die in 2007 is opgeleverd om ruimte te bieden aan het pedagogisch concept "brede school". Destijds is basisschool Wingerd aan de Dorpsstraat via een bouwkundige uitbreiding verbonden met de gymzaal aan de Weem. Het kulturhus biedt onderdak aan de bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk, de biljartvereniging en diverse culturele en maatschappelijke organisaties en bestaat uit twee verdiepingen. We ontvingen in maart 2014 een rapport van het bestuur over diverse tekortkomingen die duidelijk en dringend om een oplossing vragen. De Zandloper heeft in essentie met drie problemen te kampen: de temperatuur, het geluid (akoestiek) en de ventilatie.

Beoogd effect

Stichting De Zandloper in staat stellen haar kulturhus optimaal te verhuren en te exploiteren, waarbij alle (onderwijs-)ruimten voldoen aan essentiële klimatologische en akoestische eisen.

Argumenten

1.1 Installaties van de Wingerd zijn in 2008 niet aangepast

De installaties die de schoollokalen op de bovenverdieping aansturen zijn in 2008 niet aangepast op de nieuwe installaties van het kulturhusgedeelte. Gevolg is dat de lokalen door slechte ventilatie veel te warm worden en niet voldoen aan Arbonormen. De schooldirectie heeft hier vaker aandacht voor gevraagd. Het rapport van De Zandloper uit februari 2014 bevat een duidelijke onafhankelijke technische analyse van het probleem.

Hoewel de school verantwoordelijk is voor planmatig onderhoud, betreft het een verbetering van de initiële investering, los van periodiek onderhoud. We kunnen dus geen bijdrage van het schoolbestuur verwachten.

1.2 Kulturhus stookt de bovenverdieping buiten de lestijden

Gevolg van de gebrekkige aansturing is dat de schoollokalen op de bovenverdieping verwarmd worden op de CV-ketel van het kulturhusdeel, zelfs als de school dicht is. De energiekosten zijn onnodig hoog. Door de aansturing van de installaties te wijzigen is een forse besparing mogelijk. We monitoren dat de komende jaren in relatie tot onze subsidieverlening.

1.3 Bezoekers in de foyer en grote vergaderruimte ervaren geluidsoverlast

Door de open trapverbinding tussen grote vergaderruimte beneden (nr. 048) en de bovenverdieping met open gang en open creatieve ruimte ('t Ei / nr. 095) is sprake van interne geluidsoverlast. Gevolg is dat deze ruimten feitelijk niet tegelijk gebruikt kunnen worden. Door het dicht maken van de open trapverbinding zijn de ruimten tegelijk verhuurbaar.

1.4 De technische maatregelen concreet in beeld gebracht

Na overleg met De Zandloper komen we tot de volgende oplossingen:

- a. installaties op de bovenverdieping (schooldeel) apart aansturen,
- b. aanpassing van Priva-systeem met temperatuurregeling per lokaal,
- c. aanbrengen van automatische screens op de ramen.

We ramen de kosten van deze urgente noodzakelijke maatregelen voor kwalitatief goede onderwijshuisvesting op € 117.677 inclusief btw.

1.5 Er zijn twee bouwkundige varianten concreet in beeld

Er zijn twee bouwkundige varianten in beeld. Onze variant I waarbij we:

- a. de creatieve ruimte dicht zetten met een dubbele deur en
- b. het trappengat bij ruimte nr. 048 dicht zetten met een dubbele deur en een glazen dichte wand langs de balustrade van de vide. De tribune-trap blijft gehandhaafd. Geraamde kosten: € 47.195 incl. btw.

De voorkeursvariant Variant II van Stichting De Zandloper waarbij de:

- a. creatieve ruimte dicht gezet wordt met een dubbele deur en
- b. ruimte nr. 048 voorzien wordt van een plafond / vloer gelijk aan de bovenverdieping met een glazen wand ter vervanging van de balustrade en vide. De tribunetrap vervalst. Kosten € 102.067 inclusief btw.

Variant II is vooral duurder door constructieve ingrepen en aanpassing van de installaties. In de bijlage treft u een kostenraming.

1.6 Functionele aanpassingen zonder aantasting van de architectuur

We hebben De Zandloper geïnformeerd dat aanpassingen bespreekbaar zijn, mits deze functioneel zijn en de interne logistiek en architectuur van het pand minimaal aantasten. We zijn van mening dat variant II functioneel te veel ingrijpt op de inrichting onder meer door de noodzaak van een kolom in de grote vergaderruimte 0.48. Aangezien de school in augustus 2015 een lokaal terug geeft aan Stichting De Zandloper voor verhuur aan derden vervalt het argument voor een extra verdiepingvloer boven ruimte 0.48. We kiezen daarom voor variant I.

1.7 Plan inclusief een quickscan op energie en akoestiek

Met het oog op duurzaam investeren hebben we een quickscan gevraagd op energie en akoestiek. Volgens Stichting De Zandloper is een forse besparing op energie mogelijk. Dat zien we graag onderbouwd. Op het thema gezondheid laten we toetsen in hoeverre de interne geluidsoverlast daadwerkelijk afneemt.

Energiebesparing in combinatie met betere verhuurmogelijkheden leidt tot minder exploitatiekosten en dus uiteindelijk tot een lagere budgetsubsidie.

1.8 Stichting De Zandloper draagt bij aan (bouwkundige) investeringen

De stichting denkt voor € 25.000 aan fondsen te verwerven en is bereid op de bouwkundige aanpassingen in zelfwerkzaamheid voor € 10.000 bij te dragen. Dit aspect verwerken we financieel in de volgende beslisnota.

2.1 Er is geen dekking binnen de lopende begroting 2015

Het krediet voor deze aanpassingen kan niet gedekt worden uit het onderhoudsfonds gebouwen. Dat is namelijk bedoeld voor planmatig onderhoud. Noch kan deze investering uit de lopende begroting gedekt worden.

3.1 t/m 5.1: Geen argumenten.

Kanttekeningen

1.1 Voer geen wijzigingen door die naderhand om-niet blijken te zijn

We gaan direct aan de slag met de installaties maar plegen geen ingrepen die achteraf tevergeefs blijken te zijn. U besluit namelijk mogelijk eind 2015 over investeren in De Zandloper (met name de binnensport) ter versterking van de sociale structuur in Bergharen.

1.2 Beslisnota gemeentelijk maatschappelijk vastgoed slaat de piketpalen

We leveren u na de zomer de beslisnota over het maatschappelijk vastgoed gegeven u opdracht om taakstellend te bezuinigen op de onderhoudskosten. Met de nota komt antwoord op de vraag welke panden u in welke onderhoudsconditie wenst aan te houden én welke duurzame investeringen bespreekbaar kunnen zijn. Er liggen of komen uit meerdere dorpskernen investeringsverzoeken die een integrale afweging verlangen.

1.3 We investeren niet in een extra scheidingswand bij de entree

De stichting wil bij de entree een extra flexibele scheidingswand tussen de gang en de foyer. Dan kunnen bezoekers de gymzaal en het biljARTHOME bereiken als er geen toezicht van de beheerder is. We vinden een investering van € 26.000 niet in verhouding staan tot het vermeende probleem van toezicht.

Financiën

Uitgaande van voorkeursvariant I komt de investering op in totaal € 161.944. Aangezien niet zeker is of de stichting de beoogde fondsen werkelijk verwerft, vragen we een krediet van € 162.000. We verrekenen eventuele fondsen met dit krediet.

We dekken de investering ten laste van de Algemene reserve / afschrijvingsreserve. Om vanaf 2016 extra onderhoud te kunnen plegen (à € 1.250 per jaar) en over 20 jaren de installaties te kunnen vervangen (à € 5.750), moeten we jaarlijks € 7.000 aan het Onderhoudsfonds Gebouwen toevoegen. De onttrekking van € 162.000 uit de algemene reserve veroorzaakt ook een lager renteresultaat in de meerjarenbegroting. Zowel de dotaties als het renteresultaat dienen als onontkoombare kosten mee te worden genomen in de begroting van 2016.

Uitvoering

1. We treden op als opdrachtgever voor alle werken in overleg de stichting voor wat betreft hun zelfwerkzaamheid.
2. Stichting De Zandloper is verantwoordelijk voor de subsidieverwerving en de communicatie naar haar huurders en bezoekers.

Burgerparticipatie

Stichting De Zandloper werft subsidies.

Bijlagen

* Financieel overzicht van geraamde kosten

Gerelateerde stukken

1. Rapport De Zandloper en de toekomst, opgesteld door Stichting De Zandloper, voorlopig rapport opgesteld n.a.v. tekortkomingen en toekomstplannen, februari 2014.
2. Beslisnota Versterking sociale structuur Bergharen-Hernen, 15-IZ-069 van 16 april 2015.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

15 AZ 141

Raadsbesluit

De Zandloper / aanpassingen gebouw

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: het budgetrecht van de raad;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
26 mei 2015

besluit:

1. Het verzoek van Stichting De Zandloper om installatietechnische en bouwkundige aanpassingen aan het gebouw in te willigen (vooruitlopend op de beslisnota over maatschappelijk vastgoed) en in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 162.000.
2. De investering te dekken uit de Algemene reserve.
3. Hiervoor een afschrijvingsreserve in te stellen "Investering Zandloper 2015"
4. Het onderhoudsfonds Gebouwen vanaf 2016 jaarlijks te doteren met:
 - * € 5.750 voor de investering;
 - * € 1.250 voor onderhoudskosten;
 - ..en voor rentederving € 3.820 op te nemen.
5. Deze dotaties aan het onderhoudsfonds en de rentederving mee te nemen als onontkoombare kostenuitzettingen in de begroting 2016.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 9 juli 2015.

De voorzitter,

De griffier,