

Beleidsnota

portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed

18 26588|



Inhoud

Inleiding.....	3
Uitvoeringsprogramma 2020 – 2021	4
Initiatieven 2 tot 10 jaar.....	5
Portefeuilleplan middellange termijn	6
Bijlage 1: Toelichting MFA Hart van Zuid.....	7
Bijlage 2: Toelichting ver/nieuwbouw PRO-college.....	9
Bijlage 3: Toelichting MFA De Speelhoeve	10
Bijlage 4: Toelichting MFA Hernen	12
Bijlage 5: Toelichting aanpassing Maas Waal College	14
Bijlage 6: Toelichting verduurzaming gebouwdeel A - Het Mozaïek	15
Bijlage 7: Toelichting ver/nieuwbouw Zwembad de Meerval	17

Inleiding

In het portefeuilleplan 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.

Het portefeuilleplan bestaat uit 2 delen:

1. Het uitvoeringsprogramma in het eerste deel geeft inzicht in de projecten die in 2020 en 2021 worden uitgevoerd en waarvoor financiële dekking geborgd is; hetzij via de (onderhouds)begroting, hetzij via een investeringsaanvraag.
2. In het tweede deel worden initiatieven (beoogde projecten) voor de middellange termijn (2 – 10 jaar) gepresenteerd. Voor deze initiatieven is nog geen investeringsaanvraag gedaan.

Uitvoeringsprogramma 2020 – 2021

Het uitvoeringsprogramma 2020-2021 geeft een overzicht van alle projecten en ingrepen in de vastgoedportefeuille die worden uitgevoerd. Voor deze projecten/ingrepen is financiële dekking beschikbaar. Projecten/ingrepen met een kostenraming van minimaal €25.000,- zijn opgenomen.

Planmatig Onderhoud in 2020 (projecten > €25.000,-) – dekking vanuit onderhoudsfonds

- Het ketelhuis in 't Mozaïek wordt vervangen. Dit biedt een basis voor verdere verduurzaming;
- Gemeentewerf: dakvervanging (biedt mogelijkheid voor plaatsen zonnepanelen) + aanpassen van de warmte-installatie + vervangen verlichting --> leidt tot een verbetering naar energielabel A
- MFA Suikerberg: vervangen vloerafwerking
- Sporthal de Buizerd: plafondvervanging

Projecten door Raad geaccordeerd:

- Ontwikkeling MFA Batenburg - €2.950.000,-
- Renovatie museum-kasteel Wijchen - €2.800.000,-
- Verbouwing gymzaal Zandloper (Bergharen) – financiële dekking uit Incidenteel perspectief 2016-2017
- Renovatie toiletgroep dorps huis 't Balgoyke (Balgoy) - € 80.000,-

Duurzaamheid:

- Invoeren revolverend fonds (€ 50.000,- in 2020, €50.000,- in 2021 en €50.000,- in 2022).
- Start pilot met energie-coördinator (dekking: programma duurzaamheid)
- Zonnepanelen op MFA Suikerberg en sporthal Achterlo i.s.m. energie coöperatie Leur (uitgangspunt is budgetneutraliteit)

Wijzigingen in de portefeuille:

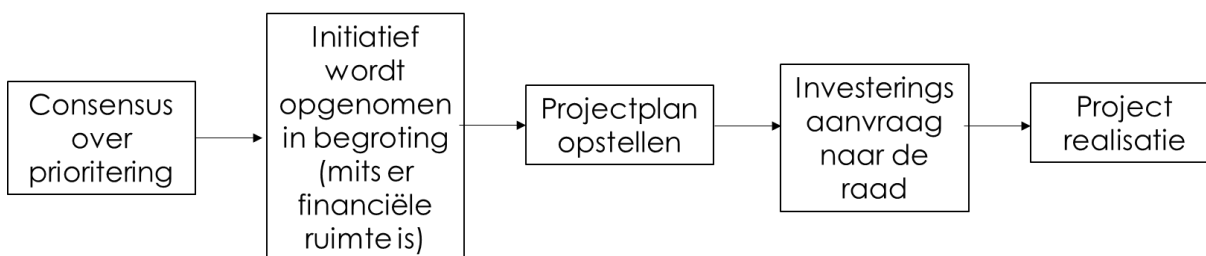
- Omroep Wijchen heeft het huurcontract in 't Mozaïek per eind 2019 opgezocht. Er wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om de GGD haar intrek te laten nemen in 't Mozaïek, voorwaarde is budgetneutraliteit.
- Een aantal objecten staat in de verkoop of zal op termijn herontwikkeld worden. De verwachting is dat in 2020 een aantal panden daadwerkelijk afgestoten wordt. Het betreft:
 - o Woeziksestraat 339
 - o Graafseweg 615-617
 - o Veenhof 1712
 - o De woningen in bezit van de gemeente zijn opnieuw aan de huidige huurders aangeboden. Mogelijk leidt dit tot daadwerkelijke verkoop en daarmee tot een krimp in de portefeuille.

Initiatieven 2 tot 10 jaar

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.

Samenhang met Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)

Het IHP onderwijs is in concept gereed en geeft vanuit onderwijskundig perspectief de gewenste prioritering van onderwijshuisvesting. Over de uitgangspunten en prioritering is consensus binnen de betrokken besturen en de gemeente. Een laatste overleg is gepland om in gezamenlijkheid het definitieve IHP vast te leggen. In Q2 zal het worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Vooruitlopend op de besluitvorming is de informatie uit het concept IHP verwerkt in dit portefeuilleplan.

Portefeuilleplan middellange termijn

1. Ontwikkeling MFA Hart van Zuid (inclusief nieuwbouw Zuiderpad)

Aanleiding: de voorzieningen in het centrum een impuls geven, nieuwe huisvesting voor school, heeft prioriteit in IHP onderwijs.

Geraamde investering: € 6.0 - € 11.0 miljoen

Status: gebiedsvisie wordt opgesteld.

2. Ver/Nieuwbouw PRO-college

Aanleiding: verouderd gebouw, heeft prioriteit in IHP onderwijs.

Geraamde investering: € 3.0 miljoen

Status: nog niet gestart

3. Ontwikkeling MFA Speelhoeve

Aanleiding: groot onderhoud en verduurzaming, functionele verbeterslag, heeft prioriteit in IHP Onderwijs.

Geraamde investering: € 7.0 – €9.0 miljoen (uitgaande van nieuwbouw)

Status: haalbaarheidsstudie uitgevoerd

4. Ontwikkeling MFA Hernen

Aanleiding: functioneel verbeteren en verduurzamen, heeft prioriteit in IHP onderwijs

Geraamde investering: € 3.0 - € 4.0 miljoen (uitgaande van nieuwbouw)

Status: haalbaarheidsstudie uitgevoerd

5. Aanpassing Maas Waal College

Aanleiding: bouwkundig slechte staat van Leemweg, verduurzaming Veenseweg, samenvoegen op 1 locatie, heeft prioriteit in IHP onderwijs

Geraamde investering: € ntb (mogelijk combinatie met doordecentralisatie)

Status: nog niet gestart

6. Verduurzamen Mozaïek – gebouwdeel A

Aanleiding: uitvoeren achterstallig onderhoud + verduurzamen

Geraamde investering: ntb

Status: haalbaarheidsstudie uitgevoerd

7. 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

N.B. In het IHP onderwijs zijn drie scholen genoemd die in 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 1: Toelichting MFA Hart van Zuid

Aanleiding

Wijchen-Zuid beschikt over een goed maar versnipperd voorzieningenhart met een winkelcentrum, een wijkcentrum, een school en sporthal. 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 buurt Huissteden, waarin de school stond.

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 dichter bij elkaar liggen 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 toekomstplan.

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 december 2017 is het opstellen van een 'Gebiedsvisie voor het voorzieningenhart'. Voorafgaand aan deze gebiedsvisie is wordt door de (investerende) partijen de financiële haalbaarheid van de planontwikkeling verder uitgewerkt alvorens zich te committeren aan de opgave. Streven is om in 2020 tot een

(intentie-) overeenkomst te komen met de woningcorporatie en de winkelcentrumeigenaren.

Er is nog geen concreet beeld van de uitkomst van dit traject en de benodigde investering door de gemeente. Vooralsnog wordt rekening gehouden met de nieuwbouw van een MFA met school, wijkcentrum en sporthal.

Financiële gevolgen

De realisatie van een MFA Hart van Zuid zal naar verwachting tussen de €6 en €11 miljoen kosten.

Bijlage 2: Toelichting ver/nieuwbouw PRO-college

Aanleiding

Pro College bestaat uit scholen voor praktijkonderwijs in Bommel, 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 bijna 60 jaar oud. De bouwkundige staat is slecht, de onderwijskundige situatie verouderd en het binnenmilieu met bijbehorende hoge exploitatiekosten is een grote zorg.

Huisvestingsonderzoek

Door het PRO college is een huisvestingsonderzoek (27-2-2019) laten uitvoeren. Dit heeft geresulteerd in een kostenraming voor vernieuwbouw van € 2.754.000,00 (prijsspeil 1-1-2020). Dat is exclusief de kosten voor de al dan niet (gedeeltelijke) vervangende huisvesting tijdens de vernieuwbouw. 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.

Tegenargumenten en risico's

Het aantal leerlingen op de locatie in Wijchen bedraagt ongeveer 80. Daarmee is het PRO college een relatief kleine school.

Financiële gevolgen

De investeringskosten voor vernieuwbouw zijn geraamd op circa €3,0 miljoen euro.

Bijlage 3: Toelichting MFA De Speelhoeve

Aanleiding

De huidige hoofdlocatie van de Speelhoeve dateert uit 1978 en is dus ruim 40 jaar oud. Technisch gezien is het gebouw toe aan groot onderhoud. 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 voormalig Samsam school op de Kraaijenberg. Op dit moment bedraagt het leerlingaantal 400. 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 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarin een aantal varianten is onderzocht.

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 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.

Financiële gevolgen:

Uitgaande van nieuwbouw, wat sterk de voorkeur heeft van de betrokkenen, zijn de investeringskosten geraamd op € 7,0 – € 9,0 miljoen.

Bijlage 4: Toelichting MFA Hernen

Aanleiding

De Mijlpaal in Hernen is het dorps huis 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 dorps huis.
- Variant 3: Nieuwbouw van dorps huis, school en gymzaal op de locatie van het huidige dorps huis.

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 Ownership (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 en 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 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.

Bijlage 5: 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. 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. Rooster technisch komt de school- in ieder geval voor de middellange termijn- enkele lokalen tekort. Het Maaswaal College heeft na afstoot van de tijdelijke 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 en binnen afzienbare tijd moet de schoolleiding een besluit nemen over de vervanging van de Cv-installatie in het gebouw en andere duurzaamheidskeuzes. 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 6: Toelichting verduurzaming gebouwdeel A - Het Mozaïek

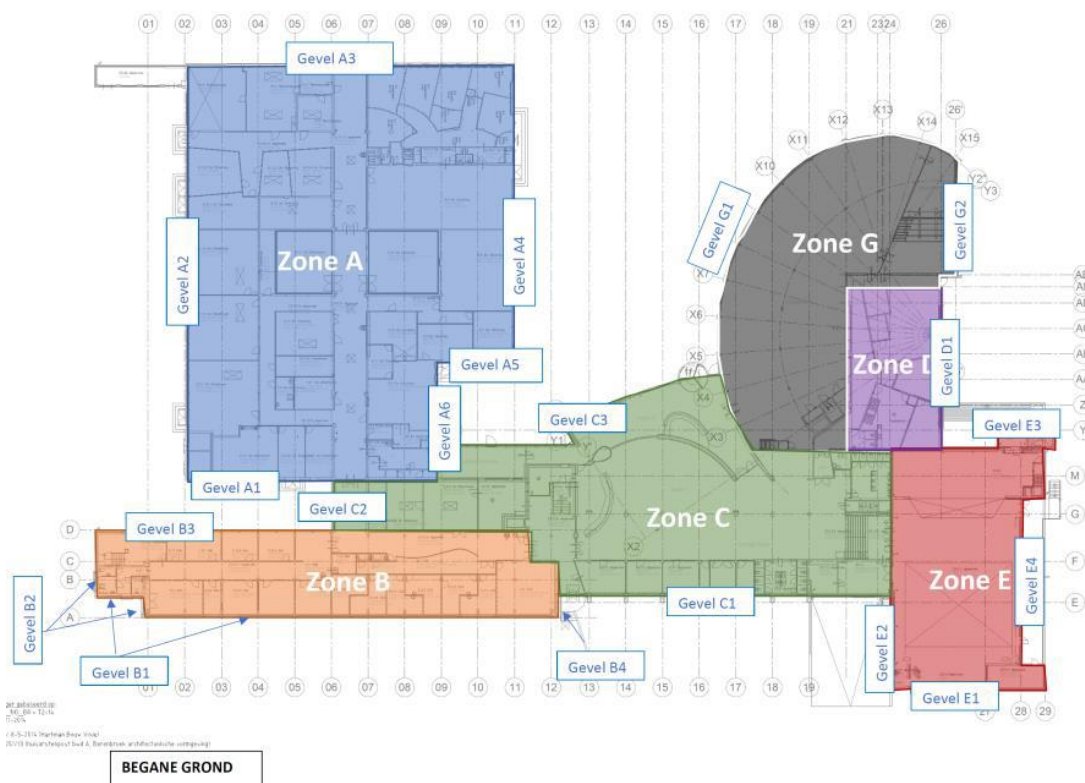
Aanleiding

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 en gasloos 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 't Mozaïek tot een bijna-energieneutraal en gasloos 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 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 concluderen dat deze aanpak werkt.

Achterstallig onderhoud 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

Nader te bepalen.

Bijlage 7: Toelichting ver/nieuwbouw Zwembad de Meerval

Aanleiding

Zwembad de Meerval is 25 jaar oud en heeft te kampen met teruglopend gebruik. Het 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

Een eerste stap is het uitvoeren van een behoefte-onderzoek om inzicht te 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