

Raadsvoorstel: 2018 - 2293
Onderwerp: Uitvoering IHP-Oost De Regenboog, locatie
Retranchement 3

Datum: 23 januari 2019
Portefeuillehouder: R.P. van Doesburg
B & A / 7 februari Raadsvergadering: 21 februari
Programma: 5 Onderwijs
Opsteller: E. Hoogmoed
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja
Bijlagen: 3

Onderwerp:
Uitvoering IHP-Oost De Regenboog, locatie Retranchement 3.
Voorstel:
Wij stellen u voor: - Een investeringsbudget van € 275.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van een kinderopvangvoorziening, als onderdeel van de vervangende nieuwbouw (systeembouw), op de onderwijslocatie Retranchement 3. - De hieruit voortkomende kapitaallasten te dekken vanuit de jaarlijkse huuropbrengsten. - Deze financiële gevolgen te verwerken in een begrotingswijziging.
Aanleiding:
De gemeenteraad heeft medio 2017 het Integraal HuisvestingsPlan Gorinchem Oost vastgesteld (IHP-Oost). Dit IHP-Oost geeft een nadere invulling van de wijze van huisvesting van de basisscholen in Gorinchem-Oost. Onderdeel van deze besluitvorming is renovatie van het schoolgebouw Retranchement 3 voor De Regenboog. In het IHP Oost is ten behoeve van De Regenboog, locatie Retranchement een bedrag van € 850.000 toegekend. In de uitvoeringsgesprekken tussen de gemeente en het schoolbestuur zou nog een nadere overweging plaatsvinden over de definitieve uitvoering van dit toegekende IHP-budget, namelijk door middel van renovatie of vervangende nieuwbouw. Tijdens de gesprekken over de uitvoering van het genomen besluit in het IHP-Oost heeft het schoolbestuur de mogelijkheid onderzocht om het gebouw 'op maat' te maken door vervangende nieuwbouw in de vorm van systeembouw (semi-permanent). Met een aanvullend gemeentelijk budget van € 150.000 uit de beschikbare "knelpuntenpot" IHP Voortgezet onderwijs én een substantiële eigen bijdrage van ongeveer € 250.000 vanuit het schoolbestuur Logos kan vervangende nieuwbouw in de vorm van semi-permanente bouw worden gerealiseerd. Bedrijfseconomisch is dit een meer logische en tevens veel duurzamere oplossing. Gelijktijdig dient de huidige kinderopvangvoorziening ook in de vervangende nieuwbouw te worden meegenomen. De huidige voorschoolse SKG-voorziening wordt in de vervangende nieuwbouw meegenomen voor een bedrag van € 275.000. Voor dit laatstgenoemde bedrag dient de raad een investeringsbudget beschikbaar te stellen, waarvan de kapitaallasten 'budgettair neutraal' gedekt worden uit de jaarlijkse huuropbrengsten van de SKG.
Beoogde effect:
Vervangende nieuwbouw voor De Regenboog locatie Retranchement 3 was al in het toenmalige collegevoorstel opgenomen en was destijds actueel tijdens de besprekingen met het schoolbestuur. Het schoolgebouw kan dan geheel 'up to date' worden gemaakt qua indeling, omvang en te gebruiken materialen, installaties en dergelijke. Aangezien dit voor het schoolbestuur voordelen oplevert is Logos op grond van het te verwachten exploitatievoordeel bereid om een eigen bijdrage te leveren, zodat semi-permanente nieuwbouw mogelijk wordt. Verdere leegstand wordt op deze locatie voorkomen, omdat op maat wordt gebouwd.
Argumenten:
Het schoolgebouw van De Regenboog, locatie Retranchement 3 verkeert in een matige tot slechte staat. Vanaf 2010 is met het schoolbestuur Logos gesproken over renovatie of nieuwbouw van dit schoolgebouw.

Geconstateerd wordt dat het huidige schoolgebouw niet meer voldoet aan de minimale bouwkundige eisen die aan een schoolgebouw gesteld worden.

Met de renovatie kan geen schoolgebouw worden gerealiseerd, dat tenminste nog 25 jaar in stand kan worden gehouden. Bij een nadere uitwerking van de plannen is duidelijk naar voren gekomen dat met het uitvoeren van renovatie-achtige activiteiten, binnen het beschikbare bedrag, geen voorziening kan worden gerealiseerd met een levensduurverlenging van tenminste 25 jaar.

Bij vervangende nieuwbouw kan een voorziening worden gerealiseerd, die qua omvang exact passend is binnen de noodzakelijke bruto vloeroppervlakte die nu en op termijn nodig is voor deze locatie. Bij renovatie van het gebouw blijft de omvang van het schoolgebouw grotendeels intact. Het huidige schoolgebouw heeft een overcapaciteit. Bij de vervangende nieuwbouw wordt een gebouw met minder bruto vloeroppervlakte gerealiseerd. Op deze wijze wordt een deel van de huidige leegstand in Gorinchem Oost verminderd.

Met het realiseren van semi permanente huisvesting kan een schoolgebouw worden gerealiseerd met een levensduur van 30 tot 40 jaar. Het schoolbestuur Logos heeft de voorkeur om de vervangende nieuwbouw te realiseren in de vorm van semi-permanente huisvesting. Deze wijze van nieuwbouw is financieel aanmerkelijk voordeliger dan permanente huisvesting. De huidige materialen die worden gebruikt voor semi-permanente huisvesting zorgen voor een langere levensduur, duurzaamheid en een goed binnenklimaat. Een levensduur van 30 tot 40 jaar wordt gewaarborgd. Qua tijd kan deze huisvesting vrij snel worden opgeleverd (er is geen tijdelijke huisvesting nodig). Indien bij de uitwerking blijkt dat er wel tijdelijke huisvesting noodzakelijk is, zijn deze kosten inclusief verhuiskosten voor rekening van het schoolbestuur.

De beschikbaar gestelde gemeentelijke IHP-bijdrage van € 850.000 is niet voldoende om de vervangende huisvesting te realiseren. Uit een berekening van het schoolbestuur blijkt dat voor vervangende huisvesting in de vorm van semipermanente huisvesting een investering van € 1.466.192 inclusief sloopkosten noodzakelijk is. Aanvullend zijn er kosten van éénmalige afschrijving van de restant boekwaarde van het huidig schoolgebouw (€ 61.513). Binnen het IHP Voortgezet onderwijs is een aanvullend budget van € 150.000 beschikbaar voor het oplossen van onderwijsknelpunten.

Een investeringsbedrag is niet alleen voor het realiseren van onderwijsruimte nodig, maar ook voor het realiseren van een voorschoolse voorziening. In het huidige schoolgebouw is de SKG gehuisvest met voorschoolse voorzieningen. De wens is om dit ook in het nieuwe schoolgebouw te realiseren. De kosten voor het realiseren van de ruimte voor deze voorschoolse voorziening (160 m²) komen uit op € 275.000. De gemeente draagt hiermee zorg voor de initiële investering van de niet onderwijsruimte in het gebouw oftewel de SKG-voorziening. De hieruit voorkomende kapitaallasten worden in de vorm van een huurvergoeding/investeringshuur in rekening gebracht bij de gebruiker van deze ruimte. Met de SKG wordt hier een overeenkomst voor afgesloten.

Risico's:

- Aanbestedingsrisico.

Ten behoeve van een inschatting van de kosten is door Logos een offerte opgevraagd voor het realiseren van deze semi-permanente huisvesting. Bij de daadwerkelijke uitvoering zal een onderhandse aanbesteding bij tenminste twee bedrijven moeten plaatsvinden. Gelet op de huidige markt zijn de uitkomsten van deze aanbesteding mogelijk hoger dan de bedragen waarmee nu is gerekend. Dit risico ligt bij het schoolbestuur.

- Termijn huurovereenkomst SKG.

De af te sluiten huurovereenkomst met de SKG zal een langdurige looptijd hebben. Er blijft een risico dat op termijn een deel van het pand leeg komt te staan, wanneer de beoogde exploitant zijn bedrijfsvoering ter plaatse zou staken.

Financiën:Investeringskosten:

Raming (incl. sloopkosten € 62.315)	€ 1.466.192
Eenmalige afschrijving gebouw	<u>61.513</u> +
Totale investering	€ 1.527.705

Dekking investering:

Beschikbaar via IHP Oost	€ 850.000
Aanvullende bijdrage "knelpuntenpot"	150.000
Dekking door huur SKG	275.000 (dekking kapitaallasten via huur SKG)
Bijdrage schoolbestuur	<u>252.705</u>
Totale dekking	€ 1.527.705

Het voorgestelde investeringsbudget van € 275.000 zal door middel van een begrotingswijziging in de begroting worden verwerkt.

Participatie:

Met Logos is de voorgenomen besluitvorming besproken tijdens een overleg op 12 juni, 22 en 23 augustus 2018. De vertegenwoordigers van de scholen hebben in de LEA vergadering van 29 november 2018 ingestemd met deze invulling.

Communicatie:

Uw besluitvorming wordt aan het schoolbestuur in een beschikking medegedeeld. Deze planvorming wordt door het schoolbestuur Logos, na uw besluitvorming, met de omwonenden gedeeld.

Duurzaamheid:

Vervangende nieuwbouw in semi-permanente vorm is qua duurzaamheid optimaler dan renovatie. Het schoolgebouw kan dan geheel 'up to date' worden gemaakt qua indeling, omvang en te gebruiken materialen (bijv. up-to-date isolatiematerialen), zuinige installaties en dergelijke.

In het door de gemeenteraad op 18 mei 2017 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Gorinchem Oost zijn afzonderlijke budgetten voor optimalisatie en duurzaamheid van een aantal schoolgebouwen door de raad toegekend. Dit IHP vindt u in de bijlage. Geconstateerd wordt dat het toegekende budget uit 2017 niet is gebaseerd op (Bijna) Energieneutraal Gebouw oftewel ENG/BENG. Het verbeteren van de duurzaamheid van gebouwen is een prioriteit van de gemeente Gorinchem. Daarom verzoeken wij de bouwheer Logos om bij de aanbesteding voor deze vervangende nieuwbouw de score voor duurzaamheid zo zwaar mogelijk te wegen en om binnen het gegeven budget zoveel mogelijk te streven naar realisatie van de norm ENG dan wel BENG.

Vervolgproces:

Na besluitvorming zal het schoolbestuur Logos het bouwheerschap op zich nemen om over te gaan tot aanbesteding en verdere uitvoering.

Voordat de middelen daadwerkelijk beschikbaar worden gesteld, ligt er een getekende huurovereenkomst voor het gebruik van de voorschoolse ruimte in het gebouw voor een periode van 10 jaar.

Bijlagen:

- 1) Raadsvoorstel 2017-1787; besluitvorming 18 mei 2017,
- 2) Bijlage raadsvoorstel,
- 3) Notitie IHP Oost, voorstel drie schoolbesturen.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 23 januari 2019

Besluit:

- Een investeringsbudget van € 275.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van een kinderopvangvoorziening, als onderdeel van de vervangende nieuwbouw (systeembouw), op de onderwijslocatie Retranchement 3.
- De hieruit voortkomende kapitaallasten te dekken vanuit de jaarlijkse huuropbrengsten.
- Deze financiële gevolgen te verwerken in een begrotingswijziging.

Aldus besloten in de raadsvergadering van

Griffier,

Voorzitter,