

Raadsvoorstel

Opsteller

Abrahamse, Jan

Vergadering van

9 april 2024

Kenmerk

Z/24/068488 / D/24/140737

Portefeuillehouder

Jacques Rozendaal

Portefeuille

Onderwijs (incl. Huisvesting, leerplicht, leerlingenvervoer en passend onderwijs)

Onderwerp

Beperkte renovatie Coba Ritsema gymgebouw (Kalsbeek College)

Samenvatting

Het Coba Ritsema gymgebouw dateert van 1968. Door eerdere overwegingen over renovatie of verplaatsing (in 2016 en 2021) is het gebouw sinds 2016 niet meer onderhouden en niet aangepast aan de eisen van deze tijd. In 2022 (raadsvoorstel i.v.m. IHP d.d. 23 augustus 2022) was het geraamde bedrag tussen € 825.000,- en max. 1 mln. Het gymgebouw voldoet in elk geval nu niet aan de criteria voor veilig en gezond bewegingsonderwijs.

De capaciteit van het gymgebouw is noodzakelijk voor de voorgeschreven uren voor bewegingsonderwijs voor het Kalsbeek College. Een alternatief is er niet en de ontwikkeling van een duurzame oplossing kost tijd. Daarom is - in afwachting van een definitieve en duurzame oplossing - een beperkte renovatie urgent. Als uw raad besluit voor het beschikbaar stellen van een krediet van € 215.000,- kunnen de werkzaamheden voor 1 september uitgevoerd worden. De gebruiksduur van het gymgebouw wordt daarmee met 5, maximaal 10 jaar verantwoord verlengd. In die periode heeft de gemeente de gelegenheid om een duurzame oplossing te bedenken en te ontwikkelen voor het Coba Ritsema gebouw. Er zijn opties voor vervangende nieuwbouw op andere locaties. De huidige locatie van het gymgebouw heeft de potentie woningbouw. De gemeente heeft het economisch claimrecht van de locatie.

Gevraagd besluit

1. Een krediet te verstrekken aan het Kalsbeek College van 110% (= afgerond € 215.000,- incl. BTW) van het totale bedrag van de offertes (= € 195.400,-) voor de beperkte renovatie van het Coba Ritsema gymgebouw in de periode mei t/m juli 2024 aanstaande.
2. In het totaalbedrag van de kredietaanvraag (€ 215.000,-) de component van € 10.200,- te bestemmen voor de toepassing van wettelijke regelingen en provinciale afspraken over duurzaamheid en energiebesparing met een terugverdieneffect na circa 5 jaar.
3. Voor de beperkte renovatie uit te gaan van een gebruiksperiode van minimaal 5 en maximaal 10 jaar.
4. Het gevraagde krediet ten laste te brengen van het krediet 'Vernieuwing overige schoolgebouwen', op dit moment groot € 300.000,-

Inleiding

Het 'Krediet vernieuwing overige schoolgebouwen' was tot in 2023 begroot op circa 1,3 mln. Naar aanleiding van de herbegroting van investeringen hebben wij in de tweede helft van 2023 de kredietnoodzaak teruggebracht naar circa € 1.000.000,- waarbij het overschot van € 300.000,- kon terugvloeien naar de algemene middelen.

Het resterende kredietbedrag van € 1.000.000,- is bedoeld voor de aanschaf van het Bruggebouw (raadsbesluit 25 januari jl.) voor afgerond € 600.000,- (was geraamd: € 700.000,-) en voor de voorgenomen, beperkte renovatie van het Coba Ritsema gymgebouw van – destijds geraamd – maximaal € 300.000,-. Op basis van de aanbesteding en de recent ontvangen offertes voor de beperkte renovatie is het benodigde bedrag nu € 215.000,- all-in. In het 'Krediet vernieuwing overige schoolgebouwen' resteert na de beperkte renovatie dan nog € 185.000,-.

De beperkte renovatie is noodzakelijk en urgent, omdat het gymgebouw niet voldoet aan de eisen van veilig en gezond bewegingsonderwijs. In 2016 – en daarna 2021 – was het gymgebouw al onderwerp van overweging voor renovatie of vervangende nieuwbouw. Tot een eenduidig advies of voorstel kwam het niet, terwijl op onderdelen de die noodzaak er wel was.

Wettelijke regelingen en provinciale afspraken leiden tot de afweging om met de beperkte renovatie ook beperkt te investeren in duurzaamheid. Daarbij geldt de terugverdientijd met de richtlijn van circa 5 jaar. In het gevraagde krediet is rekening gehouden met die component duurzaamheid en/of de reële kans voor hergebruik van de daartoe bestemde voorzieningen.

Als uw raad positief besluit voor het beperkt investeren, kunnen de werkzaamheden in de periode mei t/m augustus uitgevoerd worden. Vanaf september a.s. beschikt het Kalsbeek College dan weer over het gymgebouw voor veilig en gezond bewegingsonderwijs voor minimaal 5 en maximaal 10 jaar.

Participatieproces

Het voorstel is tot stand gekomen in regie van de gemeente en in nauw overleg met het Kalsbeek College. Het schoolbestuur heeft begrip voor het verlengde gebruik van het gymgebouw, ook al blijft het na de beperkte renovatie een verouderd gymgebouw. Met het verlengde gebruik heeft de gemeente bedenken- en ontwikkeltijd voor een toekomstbestendig alternatief. Er zijn verschillende, nader te onderzoeken opties.

Wat willen we bereiken

Met het krediet voor de beperkte renovatie van het Coba Ritsema gymgebouw:

- voldoet de gemeente aan haar wettelijke plicht voor de facilitering van veilig en gezond bewegingsonderwijs (conform art. 76b Wet op het Voortgezet Onderwijs);
- wordt de gebruiksperiode voor de school met minimaal 5 en uiterlijk 10 jaar verlengd;
- voldoet de gemeente aan de wettelijke regelingen en provinciale afspraken over duurzaamheid en energiebesparing met een terugverdientijd van ongeveer 5 jaar en/of met de optie voor hergebruik na 5 jaar voor toepassing elders;
- 'koopt' de gemeente bedenktijd voor een toekomstbestendig alternatief voor het Coba Ritsema gymgebouw.

Wat gaan we daarvoor doen

Beschikbaar stellen van het beperkte renovatiekrediet van € 215.000,- aan het Kalsbeek College overeenkomstig de Wet op het voortgezet onderwijs 2020 art. 6.13.

Argumenten

1.1 Ten aanzien van het verstrekken van een krediet van 110% (= € 215.000,- incl. BTW) van het totale bedrag van de offertes

De beperkte renovatie is onderbouwd met offertes. Tijdens de werkzaamheden aan het verouderde gymgebouw kunnen onvoorziene situaties leiden tot meerkosten. Marktconform zijn eventuele meerkosten geraamd op 10%.

2.1 Ten aanzien van de component duurzaamheid ad € 10.200,- van het totaalbedrag

Uitgaand van een gebruiksperiode van 5 (maar maximaal 10) jaar is het merendeel van de investeringskosten terugverdiend. Na 5 jaar - en ook na 10 jaar - zijn de elementen (PV-panelen en warmtepomp voor douches) elders opnieuw toepasbaar.

3.1 T.a.v. de beperkte renovatie voor een gebruiksperiode van 5, maar maximaal 10 jaar

Het Kalsbeek College is bereid om voor de periode van 5 tot maximaal 10 jaar de uren voor bewegingsonderwijs te organiseren naar de mogelijkheden die er voor binnensport in Woerden zijn. Voor de gemeente is deze periode een redelijke termijn voor het bedenken, ontwikkelen en realiseren van een toekomstbestendig alternatief voor het Coba Ritsema gymgebouw.

4.1 T.a.v. de dekking uit het krediet 'Vernieuwing overige schoolgebouwen'

Het krediet is begroot op de voorgenomen investeringen voor het Bruggebouw (raadsbesluit 25 januari jl.) en de beperkte renovatie van het Coba Ritsema gymgebouw. Na realisatie van de beperkte renovatie resteert in dit krediet nog € 185.000,-

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

- Deze kredietaanvraag loopt vooruit op de rapportage van een onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve beschikbaarheid van sportaccommodaties voor het onderwijs en de verenigingen binnen de gemeente. Wij berichten u daarover voor het zomerreces. De kredietaanvraag voor beperkte renovatie van het Coba Ritsema gymgebouw heeft een lange aanloop (al in 2016), is nu urgent, maar verhindert niet de beleidsvorming voor de middellange of lange termijn.
- De beperkte renovatie ziet met name op de aspecten veiligheid en gezondheid zoals renovatie van kabels en leidingen, ventilatie, sanitair en voorkomen van condens- en schimmelvorming.
- De relatief grote afschrijving van maximaal € 215.000,- in 5 jaar is circa € 43.000,-/jaar (exclusief rentetoerekening) en daarmee relatief groot. Daar tegenover staat dat de voorgestelde, grondige renovatie (ca. 1 mln.) in het rapport van Rijnland Projectbureau met een afschrijving van 25 jaar uitkomt op een vergelijkbaar bedrag per jaar.
- Met het Kalsbeek College is afgesproken dat, als de gemeente de beperkte renovatie van het gebouw bekostigt, de school het buitenaanzicht van het gebouw voor de wijkbewoners verbetert. Dat omvat het schilderwerk, het visuele herstel van de entree en ook van het buitenterrein ter plaatse van de entree.
- Er zijn geen risico's voor verder gebruik na de beperkte renovatie. De in het rapport genoemde risico's met betrekking tot de constructie van het gebouw zijn door nader onderzoek uitgesloten.
- Alternatieve, tijdelijke oplossingen zijn er op dit moment niet.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het nu voorgestelde besluit betekent dat de raad een renovatiekrediet van € 215.000,- beschikbaar stelt voor de investering. Het hiervoor benodigde krediet in het 'Krediet Vernieuwing overige schoolgebouwen' was na aanpassing in 2023 geraamd op € 300.000,-. Het netto voordelig saldo voor de beperkte renovatie is daarmee nu € 85.000,-. In het 'Krediet Vernieuwing overige schoolgebouwen' resteert in totaal nog € 185.000,-. De toename van de schuldenquote is vrijwel nihil.

Het Coba Ritsema gymgebouw dateert uit 1968 en is volledig afgeschreven. Er zijn dus geen lopende kapitaalslasten meer. De nieuwe kapitaalslasten zijn als volgt:

Investeringsbedrag beperkte renovatie	€ 215.000,- (incl. BTW)				
rente	1,5%				
Afschrijving	5 jaar				
	2024	2025	2026	2027	2028
Boekwaarde	215.000,-	172.000,-	129.000,-	86.000,-	43.000,-
afschrijvingsbedrag	0	43.000,-	43.000,-	43.000,-	43.000,-
rente	0	2.580,-	1.935,-	1.290,-	645,-
Kapitaallasten/jaar	0	45.580,-	44.935,-	44.290,-	43.645,-

Communicatie

De omwonenden worden door het Kalsbeek College geïnformeerd over de werkzaamheden en de beperkte overlast.

Vervolgproces

Het Kalsbeek College is de opdrachtverstrekker en de bouwheer voor uitvoering van de werkzaamheden. Dit is conform de Wet op het voortgezet onderwijs 2020 art. 6.13.

Bevoegdheid raad

Artikel 76b (zorgplicht van de gemeente voor de huisvesting van het Voortgezet Onderwijs) en 147 lid 2 van de Gemeentewet.

Bijlagen

- Raadsbesluit D/24/140752.
- Rapport Rijnland Projectbureau (2021), D/24/140736.