

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Haalbaarheidsonderzoek IHP KWC
Portefeuillehouder:	D. Bijvoet
Datum college besluit:	21 mei 2024
Behandelend ambtenaar:	Pieter Otte
Registratienummer:	GZDGCB1474069/1474384

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 28 september 2023 het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) vastgesteld. Vanwege de grote financiële impact van het IHP is ervoor gekozen om het IHP gefaseerd uit te voeren, waarbij de meest urgente school als eerste is uitgewerkt in een haalbaarheidsonderzoek. Voor ons als gemeente ligt er hierin een wettelijke taak. Het eerste haalbaarheidsonderzoek is die voor het Koningin Wilhelmina College (KWC). Bij het KWC ligt de hoogste urgentie vanwege de leeftijd, het binnenklimaat en de staat van deze bouwdelen. In het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende scenario's uitgewerkt. Het college stelt de gemeenteraad voor om een aantal delen van het gebouw te vernieuwen en een deel te verduurzamen. Op deze manier krijgt het KWC weer een duurzaam gebouw met een passend binnenklimaat waarmee het KWC zijn onderwijsvisie kan waarmaken. Daarnaast is in lijn met de aangenomen [motie "Mixer maar"](#) voor het gedeelte bewegingsonderwijs een haalbaarheidsonderzoek gedaan om Sporthal Interwey te integreren met de gymzalen op de KWC locatie. Hiermee wordt meervoudig en multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk gemaakt.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het haalbaarheidsonderzoek KWC vast te stellen en daarbij de keuze te maken om bouwdeel 1 en bouwdeel 2 te vernieuwen, bouwdeel 3 niet te verduurzamen en toevoeging van integratie Sporthal Interwey op de KWC-locatie (op basis van scenario 4) en dit uit te werken in een investeringskrediet voor de uitvoering. (GZDGCB1474069/1474160)
2. De financiële consequenties om bouwdeel 1 en bouwdeel 2 te vernieuwen, bouwdeel 3 niet te verduurzamen en toevoeging van integratie Sporthal Interwey op de KWC-locatie (op basis van scenario 4) mee te nemen in de begroting 2025-2028.
3. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de voorbereidingsfase ter hoogte van € 3.350.000,- lopende in 2025 en 2026 en te verwerken in de begroting 2025-2028.

Argumenten

1.1 *Het haalbaarheidsonderzoek is in samenspraak met het schoolbestuur uitgevoerd door een erkend extern bureau.*

Na vaststelling van het IHP in september 2023 is samen met HEVO het haalbaarheidsonderzoek voor het KWC opgesteld. De afgelopen tijd is er een zorgvuldig proces doorlopen en is er regelmatig afstemming geweest met het KWC. Het schoolbestuur kan zich vinden in het voorkeursscenario zoals opgenomen in dit raadsvoorstel.

1.2 *We stellen een aangepast scenario 4 voor namelijk het niet verduurzamen van bouwdeel 3 en wel vernieuwen van bouwdeel 1 en 2 en integreren van sporthal Interwey. Dit vanwege kostenbesparing.*

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende benodigde aanpassingen voor het KWC opgenomen:

- Vernieuwing van bouwdeel 1 & 2
- Vernieuwing van de 4 reeds aanwezige gymzalen
- Verbetering van de implementatie van het agora-onderwijs

Het haalbaarheidsonderzoek heeft zich gericht op het onderscheid tussen noodzakelijke en wenselijke ingrepen binnen de kwaliteitskaders van het IHP. Daarnaast is er gekeken naar de relatie tussen de benodigde investeringen, het budget in het IHP en de kwaliteit van het eindresultaat. Naar aanleiding van de motie "mixen maar" is het haalbaarheidsonderzoek uitgebreid met het onderzoek naar de mogelijkheid om samen met de nieuwbouw van de gymzalen een multifunctionele sporthal te realiseren op het terrein van het KWC waardoor de huidige sporthal Interwey niet meer nodig is.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn 8 scenario's onderzocht, maar kent op basis van kosten en realisatie 3 realistische scenario's. Hieronder de voor- en nadelen per scenario.

Scenario	Voordelen	Nadelen
1. Nieuwbouw van bouwdeel 1 & 2, verduurzaming van bouwdeel 3 en toevoeging van de sporthal (scenario 4) Totale kosten: € 49.359.000 *exclusief voorgestelde bezuiniging van de verduurzaming van bouwdeel 3 € 3.510.000	• Minder en efficiënter gebruik van ruimte dan het huidige gebouw • Mogelijkheid om een multifunctioneel, flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren • Behoud en goede integratie van bouwdeel 3 • Minimale wijziging van het bestemmingsplan • Realisatie van alle kwaliteitsambities door middel van nieuwbouw • Voldoende en logische ruimte voor een integraal sportcomplex	• Tijdelijke huisvesting nodig voor groot deel van de lokalen; • Er dient tijdelijk elders bewegingsonderwijs gegeven te worden; • Langere doorlooptijd door eerst slopen en vervolgens pas bouwen;

2. Nieuwbouw van bouwdeel 1, renovatie van bouwdeel 2, verduurzaming van bouwdeel 3 en toevoeging van de sporthal (scenario 6) Totale kosten: € 49.910.000	• Nieuwbouw deels op schoolplein, beperkte tijdelijke huisvesting noodzakelijk; • Nieuwe bouwdeel geheel aanpasbaar aan gewenste onderwijsconcept.	• Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.; • Beperkte ruimte voor het schoolplein.; • Loskoppelen installaties bouwdeel 1 en 2 is fout- en storingsgevoelig. • Tijdelijke huisvesting nodig
3. Nieuwbouw van bouwdeel 1, 2 & 3 en toevoeging van de sporthal (scenario 7) Totale kosten: € 46.945.000 *boekwaarde op bouwdeel 3 van €982.000,-	• Minder en efficiëntere meters dan huidige gebouw; • Geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk; • Bouwen 'met de winkel open' (volgtijdelijk); • Middels nieuwbouw zijn alle kwaliteitsambities haalbaar; • Kans om een multifunctioneel, flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren; • Voldoende en logische ruimte voor integraal sportcomplex.	• Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk; • Nieuwbouw komt verder te liggen van locatie Gershwinhof en dichterbij de woningen aan de overkant van de straat; • Een deel van de bestaande sportvelden wordt gebruikt voor de nieuwbouw. • Afboeken van de boekwaarde van bouwdeel 3 (€982.000,-)

Uit bovenstaande overzicht komt scenario 4 als beste naar voren, Echter, bouwdeel 3 is in goede staat (bouwjaar 2007) en voldoet aan de wensen op o.a. binnenklimaat, frisse scholen en duurzaam gebouw. Het is nu niet nodig om dit deel te verduurzamen. Hiermee besparen we €3.510.000,- Dit betekent dat de investering van het aangepast scenario 4 €45.498.000 wordt.

1.3 Door de Sporthal Interwey te integreren op de KWC-locatie geven we uitvoering aan de motie "Mixen maar".

In de voorziene ontwikkeling op de KWC-locatie, is het noodzakelijk om huisvesting te realiseren voor bewegingsonderwijs (5 gymzalen). Deze gymzalen worden op dit moment slechts overdag gebruikt. Het bestuur van KWC ondersteunt het principe van optimaal ruimtegebruik en is akkoord met het medegebruik van haar sportvoorzieningen door verenigingen in de avonden en weekenden.

Onderzocht is of er meerwaarde is om Sporthal Interwey te integreren op de KWC locatie:

- Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat sloop en herbouw van Sporthal Interwey op zowel de korte als lange termijn tot een gunstiger exploitatieresultaat leidt. De huidige exploitatie van Sporthal Interwey kent een structureel negatief exploitatieresultaat. Daarbij komt nog dat tot de voorziene herontwikkeling in 2036 voor zo'n € 3,8 mln. geïnvesteerd moet worden in grootschalig onderhoud en noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen. Het is efficiënter deze investeringen te plegen in nieuwbouw van de sportvoorziening.
- De sloop van de oude sporthal en het daarmee vrijspelen van de oude locatie geeft diverse mogelijkheden voor het realiseren van een nog te bepalen opgave.

- Door het medegebruik van sportzalen van het KWC, is verhoudingsgewijs een kleine extra investering nodig (2 zalen) om tot een grote sporthal te komen, waarin het volledige programma van de huidige sporthal Interwey kan worden gehuisvest. Dat betekent ook dat er voldoende ruimte is voor het bewegingsonderwijs van het PO en de eventuele ontwikkelingen binnen dat onderwijs.
- De integratie van sportvoorzieningen leidt uiteindelijk tot een sporthal met daarnaast nog extra zalen voor diverse sportactiviteiten. Hierdoor krijgt de sportvoorziening een kwaliteitsimpuls wat bijdraagt aan de sportambities van KWC.
- Door het samenvoegen van de diverse sportvoorzieningen is er een bijkomend voordeel dat er meer ruimte voor de verenigingen ontstaat, plus dat de nieuwbouw mogelijkheden biedt om aan te sluiten bij de laatste ontwikkelingen op sportgebied.

2.1 De kosten worden meegenomen bij de begroting 2025-2028.

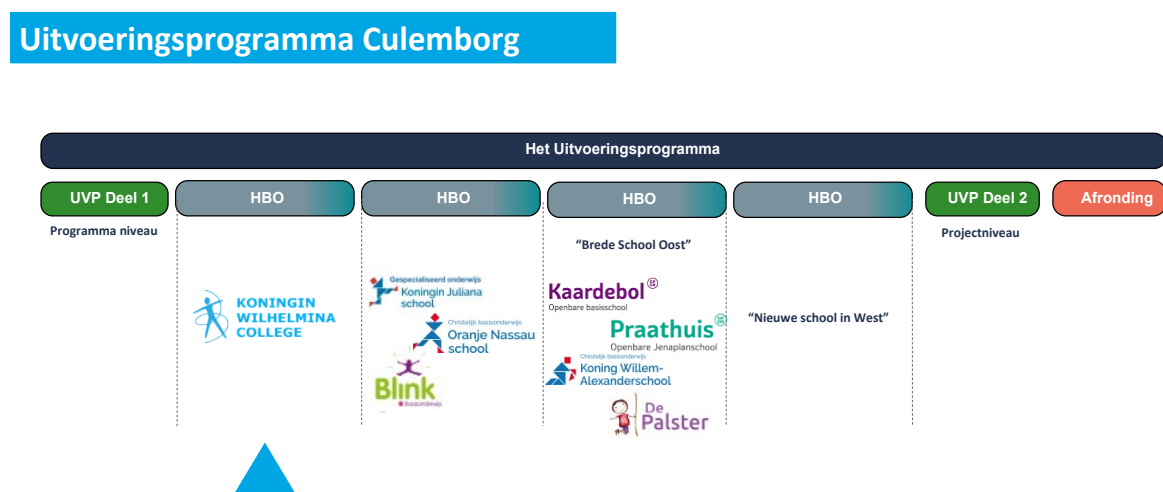
In Spoor 2 wordt bekeken op welke manier we financiële middelen vrij kunnen spelen voor realisatie van het IHP, te beginnen met het KWC. Het benodigde investeringskrediet voor de uitvoering vragen we aan na de aanbestedingsfase. Het voorziene bedrag voor realisatie van het geschetste scenario wordt meegenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028 dat in het najaar ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Op deze manier zijn de gevraagde middelen onderdeel van ons meerjarenperspectief en houden we rekening met het gevraagde budget.

3.1. Het investeringskrediet voor de voorbereiding wordt aangevraagd.

Om de voorbereiding (het opstellen van het programma van eisen en de ontwerpfase) te kunnen starten wordt er voor 2025 een krediet aangevraagd van € 3.350.000,- waarvan de rente wordt meegenomen in de kapitaalslasten van 2029. Ook dit wordt meegenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028.

4.1 Planning en proces

Waar staan we op dit moment in het uitvoeringsprogramma:



Een indicatieve planning:

Fase 1	Haalbaarheidsonderzoek (ligt nu aan u voor)	Q1 en Q2 2024
Fase 2	Programma van eisen	Q3 2024
Fase 3	Ontwerpfase	Q4 2024 tot Q2 2025
Fase 4	Aanbesteding en bouwvoorbereiding	Q2 2025 tot Q4 2025
	Aanvraag investeringskrediet voor de uitvoering (raadsbesluit)	Q3 2025
Fase 5	Uitvoering en oplevering (Sloop en bouw per fase)	Q1 2026 tot Q3 2028
Fase 6	Ingebruikname en inhuizing	Q4 2028
	Kapitaallasten gaan lopen	2029

Kanttekeningen

1.1 De kosten voor realisatie van het project wegen zwaar op de begroting.

We hebben als gemeente de wettelijke verplichting voor het zorgen van goed onderwijshuisvesting. Hierdoor staan we nu voor een grote investering in onze onderwijsgebouwen. Er is gekeken naar de meest urgente gebouwen en naar een meest efficiënte uitvoering hiervan.

1.2 Onzekerheid van de bouw prijzen en rekenrente.

Op dit moment rekenen we met 3% rekenrente. Gezien de onzekerheid in de financiële markt zou de rente kunnen oplopen. Ook de inflatie is een onzekere factor voor de uitvoering van een bouwproject

1.3 Er rust nog een boekwaarde op bouwdeel 3.

Wanneer er gekozen wordt voor sloop van bouwdeel 3 is het goed om te weten dat er op dit bouwdeel nog een boekwaarde zit van € 982.000,-

1.4 Onderzocht is of het verplaatsen van het KWC naar de stationsomgeving -of andere locatie- een reële optie is.

Het verplaatsen van het KWC gebouw aan de Beethovenlaan is onderzocht. De uitwerking hiervan is verwerkt in scenario 8 in het rapport van het haalbaarheidsonderzoek KWC. Het beoogde voordeel van vrijkomende grond op de huidige locatie voor nieuwbouw vervalt omdat de grond eigendom is van stichting KWC. In dit scenario is niet meegenomen dat de Gershwinhof dan ook verplaatst moet worden, aangezien deze leerlingen ook gebruik maken van de BINASK lokalen. Dit vraagt om een behoorlijk aantal extra benodigde m2 en extra investeringskosten. De Gershwinhof is een relatief nieuw gebouw, met een restwaarde van €2.661.000. Tezamen met de boekwaarde van bouwdeel 3 ad €982.000 zouden we ruim 3,6 mln euro moeten afboeken. Vervolgens moet het aantal m2 benodigd voor vervanging van Gershwinhof in het nieuwe scenario meegenomen worden. In het IHP is aangegeven dat Gershwinhof pas na 20 jaar aan (ver)nieuwbouw toe is. Het aantal m2 BVO dat benodigd is: 4359m2. In het IHP is berekend dat de totale investeringskosten bijna 20mln euro is voor alleen KWC Gershwinhof.

Kosten, Baten, Dekking

De financiële consequenties per scenario zijn op hoofdlijnen en op basis van kengetallen, in beeld gebracht. Alle scenario's zijn daarbij vergeleken met het budget conform IHP. Tevens is rekening gehouden met 3,5% eigen bijdrage van het schoolbestuur over de investeringskosten van de vierkante meters voor onderwijs die we gebruiken voor de dekking van de kosten voor tijdelijke huisvesting. Met in acht name van de eigen bijdrage vallen alle scenario's binnen de financiële budgetten zoals opgenomen in het IHP.

Gezien de goede staat en de leeftijd van bouwdeel 3 (BJ 2007) stellen wij scenario 4 voor waarbij de verduurzaming van bouwdeel 3 niet uitgevoerd wordt. Dit levert een bezuiniging op van € 3.510.000,-

Om de lasten voor de gemeente te dempen zullen we dit project indienen voor het SPUK onderwijshuisvesting. Daarnaast proberen we subsidie binnen te halen voor het verduurzamen.

Scenario 4a - Nieuwbouw Bouwdelen 1 & 2 exclusief verduurzaming				
Investeringskosten	Sloopkosten	Tijdelijke huisvesting	Verduurzaming bouwdeel 3	Resterende opslag*
€ 30.401.000	€ 520.000	€ 2.451.000	€ 0	€ 3.092.000
Totale kosten	Budget cf. IHP		Besparing t.o.v. IHP	Procentueel
€ 36.464.000	€ 39.376.000		€2.912.000	7,4%
			+ Eigen bijdrage schoolbestuur	
			€ 1.064.000	10,1%
Integratie sport – Nieuwbouw 4 Gymzalen en toevoegen 1 Sporthal				
Investeringskosten	Resterende opslag*			
€8.213.000	€821.000			
Totale kosten	Budget cf. IHP		Besparing	Procentueel
€9.034.000	€9.462.000		€428.000	4,5%

Hieronder een overzicht met de gevolgen voor de begroting.

Totale investering: (excl verduurzaming bouwdeel 3) 3% rente						
		2025	2026	2027	2028	2029
Fase 2 tm 3 PvE en Ontwerp		3.350.000				
fase 4 tm 6 Bouwfase tm oplevering			11.909.100	11.909.100	15.878.800	
Rente investeringen		50.250	229.640	411.721	656.079	
Totaal investering		3.400.250	15.538.990	27.859.812	44.394.691	
<i>Kapitaallasten</i>						
Afschrijvingslasten						887.894
rente						1.331.841
Totaal structurele kapitaallasten KWC						2.219.735
<i>Exploitatielasten sporthal</i>						
Variabele exploitatielasten gymzaal		172.000	172.000	172.000	172.000	120.000
Dotatie onderhoudsvoorziening (nieuw)						100.000
Vaste kosten (ozb, verzekering afschrijving rente)		33.000	33.000	33.000	33.000	19.800
Beheerderskosten		80.000	80.000	80.000	80.000	48.000
Kapitaallasten duurzaamheidsinvesteringen		55.000	55.000	55.000	55.000	
Huuropbrengsten		-130.000	-130.000	-130.000	-130.000	-120.000
Totaal exploitatielasten sporthal		210.000	210.000	210.000	210.000	167.800
<i>Kosten tijdelijke huisvesting</i>						
tijd huisvesting 12/33 van € 2.541.000			924.000	924.000	693.000	
Overige kosten (elektra etc)			10.000	10.000	10.000	
Eigen bijdrage schoolbestuur			-800.000	-264.000		
Lasten in begroting tijd huisvesting			134.000	670.000	703.000	
Totaal lasten begroting		210.000	344.000	880.000	913.000	2.387.535
Reeds opgenomen in begroting		344.000	344.000	344.000	1.476.153	1.466.448
Verschil		-134.000	-	-536.000	563.153	-921.087

Wat betreft sporthal Interwey hebben we een bestaand scenario van een exploitatie van de sporthal Interwey tot 2036, plus het realiseren van de noodzakelijke sportvoorzieningen op de KWC-locatie in 2028.

Wanneer sporthal Interwey wordt samengevoegd met de gymzalen van KWC ontstaat er een structureel voordeel in de begroting vanaf 2029 van € 176.200,- Vanaf 2025 tot en met 2028 zal dan de jaarlijkse dotatie van € 134.000,- in de onderhoudsvoorziening voor sporthal Interwey kunnen stoppen.

De eventuele opbrengsten van een herontwikkeling van de oude Interwey locatie zijn niet meegenomen in de analyse van de genoemde jaarbedragen.

Personele en/of Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en Burgerparticipatie

Na besluitvorming wordt verdere afstemming gezocht met het bestuur van KWC en worden de gebruikers van de sporthal Interwey geïnformeerd omtrent de uitwerking van het plan en de status ervan.

Bijlagen

1. Haalbaarheidsonderzoek rapport Hevo GZDGCB1474069/1474160
-

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1474069/1474384

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Het haalbaarheidsonderzoek KWC vast te stellen en daarbij de keuze te maken om bouwdeel 1 en bouwdeel 2 te vernieuwen, bouwdeel 3 niet te verduurzamen en toevoeging van integratie Sporthal Interwey op de KWC-locatie (op basis van scenario 4) en dit uit te werken in een investeringskrediet voor de uitvoering.
(GZDGCB1474069/1474160)
 2. De financiële consequenties om bouwdeel 1 en bouwdeel 2 te vernieuwen, bouwdeel 3 niet te verduurzamen en toevoeging van integratie Sporthal Interwey op de KWC-locatie (op basis van scenario 4) mee te nemen in de begroting 2025-2028.
 3. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de voorbereidingsfase ter hoogte van € 3.350.000,- lopende in 2025 en 2026 en te verwerken in de begroting 2025-2028.
-

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 24 juni 2024.

De griffier

De voorzitter

D. van der Harst

G. van Grootheest