

Renovatie van twee gymzalen en de sporthal Doorwerth

april 2017

GEMEENTE RENKUM

Opgesteld door: Rudy Jansen

RENOVATIE VAN TWEE GYMZALEN EN DE SPORTHAL DOORWERTH

1 Inhoudsopgave

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INHOUDSOPGAVE | 2 |
| 2 | INLEIDING..... | 3 |
| 2.1 | ALGEMEEN..... | 3 |
| 2.2 | GEBOUW STRATEGIEËN..... | 3 |
| 2.3 | BUDGET | 5 |
| 3 | GYMZALEN EN SPORTHALLEN | 6 |
| 3.1 | LANDELIJKE WETGEVING EN GEMEENTELIJK BELEID. | 6 |
| 3.1.1 | CAPACITEITSBEHOEFTE GEMEENTE RENKUM..... | 6 |
| 3.1.2 | ALGEMEEN | 9 |
| 3.1.3 | ONDERHOUDSTOESTAND | 11 |
| 3.2 | BASIS- EN OBJECTSTRATEGIE | 12 |
| 3.3 | SCENARIO'S | 12 |
| 3.4 | WENSEN | 14 |
| 3.5 | EXPLOITATIEKOSTEN | 15 |
| 3.6 | ONDERHOUDSKOSTEN | 15 |
| 4 | FINANCIËN..... | 16 |
| 5 | ADVIES..... | 17 |
| | BIJLAGE..... | 18 |
| | GYMZAAL WIJNAND VAN ARNHEMWEG..... | 18 |
| | GYMZAAL VAN SPAENWEG..... | 18 |
| | SPORTHAL DOORWERTH..... | 19 |

2 Inleiding

Om het maatschappelijk vastgoed van de gemeente goed te beheren is het nodig om kritisch naar de benodigde gebruiksbehoefte en het huidige gebouwenareaal te kijken. Lopen deze twee facetten nog met elkaar in de pas? Een vastgoedportefeuille is een dynamische portefeuille. Afhankelijk van de gewenste gebruiksbehoefte en de gebruiksduur moet constant worden gekeken of dit nog met het gebouwenareaal in verhouding is. In deze rapportage gaan we nader in op drie gymzalen in Oosterbeek, Wolfheze en de sporthal in Doorwerth. Voor deze panden moet de vraag worden beantwoord welke investeringen nodig zijn om deze gemeentelijke vastgoedobjecten voor langere termijn functioneel inzetbaar te houden.

2.1 Algemeen

Een natuurlijk moment om dit op objectniveau onder de loep te nemen, is als de levensduur van dit vastgoedobject haar einde nadert. Op dat moment moet een beslissing worden genomen wat met het vastgoedobject moet gebeuren. De technische levensduur ligt over het algemeen tussen de veertig en vijftig jaar.

De gebouwelementen die de gehele technische levensduur van een vastgoedobject meegaan zijn **niet** in de voorziening onderhoud gebouwen opgenomen. De voorziening bestaat uit het planmatig onderhoud wat binnen de termijn van 0-40 jaar gepland staat.

Daarnaast spelen de maatschappij en de exploitatiekosten een belangrijke rol om iets met een vastgoedobject te doen. Naast de afweging om te investeren in gebouwen dient gekeken te worden naar de exploitatie. Wat is het effect van het uitvoeren van (levensduur verlengend) onderhoud op de exploitatie. Een gebouw waar sprake is van achterstallig onderhoud verliest uiteindelijk ook zijn maatschappelijke waarde. Een gebouw met achterstallig onderhoud is vaak duurder in de exploitatie vanwege het verhoogde dagelijks onderhoud (storingen, lekkages, verstoppingen) en extra schoonmaakkosten.

Bij het investeren in een gebouw kijken we daarnaast ook naar andere terugverdienmodellen. Bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid kunnen wellicht bekostigd worden uit het voordeel in de energiekosten.

2.2 Gebouw strategieën

Heeft een gebouw de technische en economische levensduur bereikt na 40 jaar dan dient de keuze worden gemaakt op basis van de in de tabel hieronder beschreven basisstrategieën. Er moet dus een besluit worden genomen of de levensduur van dit pand kan/moet worden verlengd.

In essentie zijn er vier basisstrategieën, namelijk **doorexploiteren**, **aanpassen**, **afstoten** of **toevoegen** (nieuwbouw). In de meeste gevallen wordt na afloop van de levensduur gekozen voor aanpassen of toevoegen.

Basisstrategieën:

| Basisstrategie | Objectstrategie | Toelichting |
|-----------------|-----------------------|---|
| Doorexploiteren | Beheren | regulier beheer en onderhoud, zonder grote aanpassingen |
| Aanpassen | Kwaliteit aanpassen | functionaliteit verbeteren door renoveren ('upgraden') |
| | | functionaliteit aanpassen voor eenvoudiger gebruik ('downgraden' binnen kwaliteitsnorm). |
| | Prijs aanpassen | verhogen of verlagen. |
| | Functioneel aanpassen | aanpassen aan gebruikerswensen. |
| Afstoten | Slopen | gebouw afbreken en grond bouwrijp maken, mogelijk in combinatie met verkopen of (her-)ontwikkelen |
| | Verkopen | als individueel object, of in een pakket |
| Toevoegen | Ontwikkelen | zelf (laten) nieuw bouwen |
| | Aankopen | 'turnkey' aankopen |

De afgelopen jaren is de basisstrategie 'doorexploiteren' gehanteerd. Deze strategie kan zonder verdere maatregelen echter niet veel langer worden gehanteerd. Het merendeel van de installatieonderdelen en een aantal bouwkundige elementen zijn aan het einde van de technische levensduur. Denk hierbij aan gevelelementen, daken, wand / vloerafwerkingen en verschillende installatie.

Voor twee van de drie gymzalen en de sporthal wordt nu gekozen om de basisstrategie 'aanpassen' en objectstrategie 'kwaliteit aanpassen' te hanteren. Deze vastgoedobjecten zijn nodig voor het primair en voortgezet onderwijs. Bij één gymzaal is een sterke onderbezetting voor het primair onderwijs. Voor deze gymzaal wordt onderzocht of het gebouw een nieuwe functie krijgt of wordt afgestoten.

Alle gymzalen en de sporthal vervullen een maatschappelijk functie, omdat deze gebouwen ook nog verschillende (sport)verenigingen huisvesten.

De basisstrategie 'Toevoegen' door de gymzalen en de sporthal nieuw te bouwen is geen optie, omdat dit veel duurder is dan renoveren en levert geen meerwaarde voor het functionele gebruik van de gebouwen. Bovendien is renoveren duurzamer dan slopen en hetzelfde nieuw bouwen.

2.3 Budget

De budgetten voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud zijn structureel en lopen door in de gemeentelijke begroting. Voor het planmatig onderhoud, beschreven in de meerjaren onderhoudsprognose (MJOP), is een voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen aanwezig.

Budget voor renovatie is nooit geraamd en daarom niet beschikbaar in de begroting. Er is nog wel een budget 'reserve onderhoud gebouwen'. Het vervangen van onderdelen die een levensduur hebben van 40 jaar of langer zijn niet meegenomen in de MJOP en ook niet als budget beschikbaar in de voorziening groot onderhoud gemeentelijke gebouwen.

Bijvoorbeeld:

De wand- en vloertegels hebben een technische levensduur van minimaal 40 jaar. Het tegelwerk zit bij alle vier de gebouwen er meer dan 42 jaar op. Het vervangen is niet voorzien in het MJOP aangezien de levensduur van het tegelwerk de technische levensduur van het pand overstijgt.

Zoals in het voorbeeld weergegeven ontstaat een dilemma. Vandaar dat het vervangen van het tegelwerk als renovatie wordt gezien.

Een reguliere MJOP gaat om het bij in stand houden van de huidige situatie. Hierbij is geen rekening gehouden met gewijzigde wet en regelgeving en/of gewijzigde inzichten van de gebruiker. Bij levensduur verlengend onderhoud wordt goed gekeken naar de te verwachten levensduur. De gemeentelijke begrotingsregels die hiervoor gelden zijn:

- Bouwkundige investering worden afgeschreven in 40 jaar
- Installatietechnische investeringen worden afgeschreven in 20 jaar

In de praktijk blijkt dat de gehanteerde afschrijvingstermijn samenhangt met de gepleegde investering, de status van het pand en het beoogde doel. Investeringen die de levensduur verlengen kunne de te verwachten exploitatieperiode overschrijden.

3 Gymzalen en sporthallen

De gemeente is eigenaar van zeven gymzalen en twee sporthallen in de gemeente. De gymzalen liggen verspreid in de Renkumse dorpen. Drie gymzalen in Oosterbeek, twee in Renkum, één in Wolfheze en één in Doorwerth.

De gemeente Renkum heeft twee sporthallen, de Rijnkom in Renkum en een sporthal in Doorwerth. De sporthal in Renkum wordt gesloopt en maakt plaats voor het MFC 'Doelum'. Met de komst van MFC 'Doelum' zijn de gymzalen aan de Bramstreeflandweg en de Maatweg overbodig geworden. Deze twee locaties worden anders bestemd.

3.1 Landelijke wetgeving en gemeentelijk beleid.

De gemeente Renkum heeft een zorgplicht als het gaat om huisvesting scholen en lokalen bewegingsonderwijs. Een en ander is vastgelegd in de vigerende verordening voorzieningen huisvesting onderwijs dat is vastgesteld in mei 2015. De gymzalen en sporthallen zijn hier in eerste instantie voor gebouwd. Dit is nog steeds het uitgangspunt.

De leerling prognoses laten zien dat de leerlingenaantallen de komende jaren teruglopen. Echter voor zover nu is te overzien blijft de benodigde capaciteit voor bewegingsonderwijs de komende jaren nagenoeg gelijk.

3.1.1 Capaciteitsbehoefte gemeente Renkum

Voor de berekening van de capaciteitsbehoefte is uitgegaan van de leerling prognoses 2016 (peildatum leerling telling oktober 2015). In tabel 1 is de situatie weergegeven voor het Primair Onderwijs (PO). In tabel 2 voor het speciaal onderwijs en tabel 3 voor het Voortgezet Onderwijs (VO).

Tabel 1 ruimtebehoefte PO

| PRIMAIR ONDERWIJS | | | | | | |
|--|-------------------------------------|------------|--------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------|
| School/kern | aanspraak totaal uren gym 2015-2016 | Capaciteit | Over- ondercapaciteit | aanspraak totaal uren speellokaal 2015-2016 | Over- ondercapaciteit herberekend | |
| kengetallen | BOVENBOUW | | | ONDERBOUW | | Speellokaal aanwezig |
| Bemulphus | 10,5 | | | n.v.t. | | ja |
| Paasberg | 9 | | | n.v.t. | | ja |
| Subtotaal | 19,5 | 26 | 6,5 | | 6,5 | |
| De Marlijn | 16,5 | | | n.v.t. | | ja |
| Marienborn | 7,5 | | | n.v.t. | | ja |
| Subtotaal | 24 | 26 | 2 | | 2 | |
| Totaal Oosterbeek | 43,5 | 52 | 8,5 | | 0 | 8,5 |
| Dorendal | 10,5 | | | n.v.t. | | ja, in nieuwbouw |
| Wegwijzer | 3 | | | n.v.t. | | ja, in nieuwbouw |
| Totaal Doorwerth | 13,5 | 26 | 12,5 | | 0 | 12,5 |
| Don Boscoschool | 4,5 | | | | 2,25 | ja 1 in nieuwbouw ipv 2 |
| Dr Jac. P. Thijsseschool | 3 | | | | 2,25 | ja 1 in nieuwbouw ipv 2 |
| Dr A. Schweitzer | 6 | | | | 2,25 | ja 1 in nieuwbouw ipv 2 |
| Vita Vera | 6 | | | | 3,35 | ja 1 in nieuwbouw ipv 2 |
| Pr. Beatrixschool | 9 | | | | 3,35 | ja |
| Airborneschool | 6 | | | | 4,5 | ja |
| Totaal Renkum | 34,5 | 78 | 43,5 | | 17,95 | 25,55 |
| Pr. Beatrixschool disl. | 3 | | | n.v.t. | | ja |
| Totaal Wolfheze | 3 | 26 | 23 | | 0 | 23 |
| TOTAAL RENKUM | 94,5 | 182 | 87,5 | | 17,95 | 69,55 |
| werkelijk rooster ligt in alle kernen hoger dan de norm excl. Sportverenigingen | | | | | | |

Aanvullende informatie primair onderwijs

Voor het PO zijn in Oosterbeek twee gymzalen aanwezig, de gymzaal van Spaenweg en de gymzaal de Dennenborgh. De behoefte is berekend op de norm zoals eerder beschreven. Landelijk speelt er een discussie om het aantal normatieve klokuren bewegingsonderwijs te verhogen. In de praktijk zien we bij veel scholen nu ook dat ze meer uren aanvragen dan de norm. Zo lang de capaciteit het toestaat worden deze uren op dit moment ingeroosterd.

Als we een doorkijk geven naar 2027 dan zien we in Oosterbeek wel een afname van het leerlingaantallen, maar is er nog steeds behoefte aan 2 gymlokalen.

Ook worden de lokalen bewegingsonderwijs ingezet voor sportverenigingen en maakt de school voor speciaal onderwijs de Brouwerij (volledig door gedecentraliseerd) gebruik van de gymzaal bij de Dennenborgh, aangezien zij niet alle uren kwijt kunnen in de eigen gymzaal aan de Utrechtseweg! Deze uren zijn in deze memo niet meegenomen.

Conclusies en aanbeveling PO

Oosterbeek:

- iets overcapaciteit o.b.v. ruimtebehoefte bewegingsonderwijs. Tevens maakt de school voor speciaal Onderwijs gebruik van de gymzaal bij de Dennenborgh. Alle gymzalen zijn ook in gebruik door verenigingen. *Huidige capaciteit handhaven.*

Doorwerth:

- overcapaciteit bij PO, bij planuitwerking nieuwbouw school dient onderzoek gedaan te worden of het benodigde speellokaal (volledig/deels) kan worden ondergebracht in de gymzaal.

Wolfheze:

- Zeer forse overcapaciteit. Voor PO zijn maar drie klokuren nodig in de gymzaal. *Deze gymzaal niet handhaven, en het primair onderwijs doorverwijzen naar een andere gymzaal.* Een mogelijke optie die nog nader onderzocht moet worden is de aanwezige gymzaal op het terrein van Pro Persona. Belangrijk zijn ook de andere gebruikers van deze gymzaal. Deze zullen worden door verwezen naar een andere sportlocatie en/of naar de gymzaal van Pro Persona.

Renkum/Heelsum:

- Overcapaciteit voor bewegingsonderwijs, maar voor sportverenigingen en andere activiteiten is deze capaciteitsbehoefte benodigd.

Tabel 2 ruimtebehoefte speciaal (voorgezet) onderwijs

| SPECIAAL ONDERWIJS | | | |
|--------------------|-------------------------------------|------------|--------------------------|
| School | aanspraak totaal uren gym 2015-2016 | Capaciteit | Over- ondercapaciteit |
| De Vaart | 11,25 | 40 | |
| Vierbeek College | 76,5 | 40 | |
| Totaal SO | 87,75 | 80 | -7,75 |

Aanvullende informatie speciaal onderwijs.

Het Speciaal Onderwijs zit op twee locaties, te weten de Wijnand van Arnhemweg en locatie Pluryn. Op beide locaties is een gymzaal aanwezig, waarvan alleen de gymzaal aan de Wijnand van Arnhemweg ons eigendom is. De behoefte is berekend op de norm zoals eerder beschreven.

De gymzaal aan de Wijnand van Arnhemweg wordt ook ingezet voor sportverenigingen. Deze uren zijn in deze memo niet meegenomen. In 2027 zien we een iets lagere ruimtebehoefte, maar zijn er nog steeds twee gymzalen nodig.

Conclusies en aanbeveling

O.b.v. de normberekening is er een geringe ondercapaciteit voor het totale speciaal onderwijs, maar *er zijn nog steeds twee gymzalen nodig.*

Tabel 3 ruimtebehoefte VO

| VOORTGEZET ONDERWIJS | | | | |
|----------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| School | aanspraak totaal uren gym 2015-2016 | ruimtebehoefte in m2 Bvo | capaciteit vierkante meters Bvo | Onder - overcapaciteit |
| Dorenweerd College | 92,84 | 1310 | 1176 | -134 |

Aanvullende informatie voortgezet onderwijs

Het Dorenweerd college maakt naast hun eigen gymzaal gebruik van de gemeentelijke sporthal Doorwerth. De behoefte is berekend op de norm zoals eerder beschreven. De ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in vierkantemeters Bvo. Dit is conform de prognoses van Pronexus.

Ook wordt de sporthal Doorwerth gebruikt door verschillende sportverenigingen.

Conclusies en aanbeveling

- O.b.v. berekening in normuren is er overcapaciteit. O.b.v. ruimtebehoefte in m2 Bvo is er ondercapaciteit. In de praktijk zijn beide accommodaties volledig vol gepland. Onderbrengen van PO lijkt niet realistisch.

Ondanks de ondercapaciteit die ontstaat, is *de sporthal Doorwerth voor het VO zeker nodig.*

Medegebruik

Als de scholen geen gebruik maken van de gymzalen en de sporthallen worden ze door verschillende (sport)verenigingen structureel of op incidentele basis gehuurd. De verhuur van de panden loopt terug. Dit heeft meerdere oorzaken. Eén van die oorzaken is dat een aantal gebouwen erg gedateerd zijn.

3.1.2 Algemeen

De drie gymzalen en de sporthal die ouder zijn dan 40 jaar staan hieronder genoemd. De gymzaal Dennenborgh in Oosterbeek is 10 jaar oud en de gymzaal Mozartlaan in Doorwerth is negen jaar oud.

1. Gymzaal Wijnand van Arhemweg te Oosterbeek, 42 jaar geleden gebouwd
2. Gymzaal van Spaenweg te Oosterbeek, 42 jaar geleden gebouwd
3. Gymzaal Balijeweg te Wolfheze, bouwjaar 41 jaar geleden gebouwd
4. Sporthal Dalweg te Doorwerth, bouwjaar 47 jaar geleden gebouwd

De vastgoedstrategieën voor de gymzalen en de sporthal Doorwerth is verder uitgewerkt in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 3 is een financiële vertaalslag gemaakt voor de verschillende scenario's per gebouw.

Gymzaal Wijnand van Arnhemweg

Deze gymzaal is in 1975 gelijk gebouwd met de school die naast de gymzaal staat. De gymzaal is primair gebouwd voor het bewegingsonderwijs voor het basisonderwijs. Later is de school veranderd van een basisschool naar een school voor speciaal onderwijs. Ook is deze gymzaal in gebruik door verschillende (sport)verenigingen. Momenteel wordt de gymzaal gebruikt door onderstaande gebruikers/ huurders.

- Vierbeek College (speciaal onderwijs)
- Koningskinderen (BSO)
- Rhonrad vereniging
- Gymvereniging Bato
- Bootcamp Oosterbeek

Gymzaal van Spaenweg

Deze gymzaal is in 1975 gebouwd en staat pal naast de Brede school Oosterbeek laag (BOL). De gymzaal is primair gebouwd voor het bewegingsonderwijs voor het basisonderwijs. Deze gymzaal wordt tevens gebruikt door verschillende (sport)verenigingen. Momenteel wordt de gymzaal gebruikt door onderstaande gebruikers/ huurders.

- De Marlijn (basisonderwijs)
- Mariënborn (basisonderwijs)
- Gymvereniging Bato
- Bootcamp
- Onder ons
- MHCO
- Vollvo
- Kreijtz
- Golden

Gymzaal Baljeweg

De gymzaal Baljeweg staat achter de school de Prinses Beatrix School in Wolfheze. Deze gymzaal is gebouwd in 1976. De gymzaal is primair gebouwd voor het bewegingsonderwijs voor het basisonderwijs. Deze gymzaal wordt gebruikt door verschillende (sport)verenigingen. Momenteel wordt de gymzaal gebruikt door onderstaande gebruikers/ huurders.

- Pr. Beatrixschool (basisonderwijs)
- 50+ sport
- Odio

- Iriszorg
- MHCO
- Wodanseck

Sporthal Doorwerth

De sporthal in Doorwerth is gebouwd in 1970. De sporthal is op te delen uit twee zaaldelen bestaande uit 1/3 en 2/3 deel. De sporthal is destijds gebouwd voor het primair onderwijs. Nu wordt de sporthal voornamelijk gebruikt door het Doreweerd college en verschillende (sport)verenigingen. Momenteel wordt de gymzaal gebruikt door onderstaande huurders.

- Dooreweerd college (voortgezet onderwijs)
- Nuovo
- MHCO
- BC Duo
- Diverse particulieren

3.1.3 Onderhoudstoestand

Uit verschillende bronnen is informatie verzameld om een goed inzicht in huidige status van het gebouw te hebben. Deze informatiebronnen zijn;

- Beheerssoftware voor gebouwen. Dit dossier geeft o.a. inzicht in het verstrijken van de technische levensduur van gebouwelementen.
- Het facilitair management en informatie systeem. Dit systeem registreert de meldingen van storingen, lekkages, klachten en vandalisme schade.
- Schouw van bevindingen ter plaatse.

Gymzalen

De gymzalen zijn alle drie van bijna hetzelfde bouwjaar en de gebouwen zijn altijd onderhouden volgens het principe sober en doelmatig. Vernieuwen en verduurzamen van de bestaande bouwkundige elementen aan de schil hebben niet of nauwelijks plaats gevonden. Aan de binnenzijde is alleen het nodige onderhoud gepleegd. Een upgrading aan de binnenzijde heeft niet plaats gevonden. De gymzalen zien er gedateerd uit en nodigen niet uit om te gaan sporten.

Sporthal Doorwerth

Ook de sporthal is altijd onderhouden volgens het principe sober en doelmatig. Vernieuwen en verduurzamen van de bestaande bouwkundige elementen aan de schil hebben niet of nauwelijks plaats gevonden, m.u.v. de entree deur. Deze is enkele jaren geleden vervangen voor een automatische schuifdeur. Aan de binnenzijde zijn in de loop der ook diversen bouwkundige elementen vervangen, zoals de binnendeuren en het plaatsen van een mindervalide toilet. Een echte upgrading aan de binnenzijde heeft niet plaats gevonden. De sporthal ziet er schoon en verzorgd uit maar oogt erg gedateerd.

3.2 Basis- en objectstrategie

De gymzalen van Spaenweg, de gymzaal Wijnand van Arnhemweg en de Sporthal Doorwerth zijn nog zeker nodig voor het bewegingsonderwijs. De meeste optimale keuze is het aanpassen van gebouw door middel van een kwaliteitsimpuls aan deze gebouwen te geven. Dit betekent de basis- en objectstrategie Aanpassen, kwaliteit Aanpassen, ofwel renoveren van deze gebouwen.

De gymzaal Balijeweg in Wolfheze is nog maar voor drie uur per week nodig voor het bewegingsonderwijs. Voor deze uren is in een andere gymzaal nog plaats (bijvoorbeeld in MFC Doelum). Ook de uren voor de andere gebruikers kunnen onder de andere gymzalen worden verdeeld. Wellicht niet meer op dezelfde tijd als zij nu gewend zijn. Op dit moment vinden verkennende gesprekken plaats met Pro Persona of het mogelijk is om van hun sportfaciliteiten gebruik te maken.

De basis- en objectstrategie voor de gymzaal Balijeweg is voor gebruik als gymzaal 'Afstoten'.

3.3 Scenario's

Om de gebouwen te upgraden voor minimaal de komende twintig jaar, zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken dragen mede bij om inzicht te krijgen in de uit te voeren scenario's en de kosten die per scenario. Ook wordt inzicht gekregen wat de verwachte (lagere) energie en (lagere) onderhoudskosten zijn. Dit is financieel verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

- Onderstaande onderzoeken zijn uitgevoerd:
- Asbestinventarisatie Type A

- Nen 3140 keuring (electrische installatie)
- Condiëtiemeting en gebrekenlijst opstellen
- Kostenraming per scenario
- Duurzaamheidsonderzoek
- Kosten- batenanalyse tussen verduurzamen en exploitatie

Nog uit te voeren onderzoeken:

- Gymzaal van Spaenweg
 - Inspectie van de Kwaaitaal vloeren (begane grond).
 - Indien nodig plan van aanpak en kostenraming.
- Gymzaal van Spaenweg en sporthal Doorwerth.
 - Dakconstructie onderzoeken of het dak sterk genoeg is zonnepanelen te plaatsen.

Werkwijze

Voor elk gebouw zijn vier scenario's gemaakt. De scenario's zijn cumulatief opgebouwd, waardoor een goed beeld ontstaat in de te maken extra kosten en daar waar mogelijk besparingen

- Scenario 1 in standhouden volgens huidige MJOP
- Scenario 2 Levensduur verlengen (renovatie)
- Scenario 3 Duurzaam levensduur verlengen (renovatie)
- Scenario 4 Duurzaam ++ (hogere energie reductie en/of energie opwekking).

3.3.1.1 Scenario 1 In standhouden

Met het scenario 'in standhouden' wordt het reguliere onderhoud volgens de MJOP voortgezet. Scenario 1 zorgt er niet voor het gebouw langdurig functioneel te houden. Voor de twee gymzalen en de sporthal is dit niet het gewenste scenario.

3.3.1.2 Scenario 2 levensduur verlengen

Bij dit scenario worden de gebouwen gerenoveerd en zijn ze weer functioneel voor minimaal de komende twintig jaar. In dit scenario wordt niet echt gekeken om de gebouwen energie zuiniger te maken. In dit scenario wordt weinig verduurzaamd en de energiekosten blijven gaan niet omlaag. Wel gaan de exploitatiekosten die betrekking hebben op het onderhoud behoorlijk naar beneden.

Aangezien de gemeente haar maatschappelijk vastgoed ook wil verduurzamen is dit niet het gewenste scenario voor de twee gymzalen en de sporthal.

3.3.1.3 Scenario 3 Duurzaam levensduur verlengen

Ten opzichte van scenario twee wordt de buitenschil voorzien van een goede isolatie. Ook worden de gebouwen voorzien van led-verlichting en daar waar mogelijk de warmte- en luchtinstallatie geoptimaliseerd. Dit scenario levert een behoorlijk exploitatie voordeel in het toekomstige onderhoud en energie. Door te kiezen voor dit scenario geeft de gemeente invulling aan de duurzaamheidsambitie klimaatneutraal in 2040. Concreet gaat het om maatregelen om de CO₂ uitstoot te reduceren, minder fossiele brandstoffen te gebruiken en bewustwording van energieverbruik.

Energieopwekking en energiereductie door bijvoorbeeld zonnepanelen en een warmte-terugwinunit is in dit scenario niet meegenomen. De kosten wegen niet op tegen de lage energievoordelen.

Conclusie:

Voor de gymzaal Wijnand van Arnhemweg, is scenario drie het meest optimale scenario.

De dak van de gymzaal Wijnand van Arnhemweg is niet geschikt voor zonnepanelen en / of zonnecollectoren, omdat teveel schaduw op het dak valt. (bron: www.zonatlas.nl)

3.3.1.4 Scenario 4 Duurzaam ++ reductie / opwekking

Scenario 4 wijkt in beginsel niet veel af van scenario drie. Het grote verschil is dat het opwekken van energie en extra isolatie wel genoeg voordelen oplevert in de exploitatie.

Voor de gymzaal van Spaenweg en de sporthal Doorwerth is het plaatsen van zonnepanelen zinvol en voor de sporthal Doorwerth is het aan brengen van een warmte- terugwinunit op de luchtbehandelingskast mogelijk. Beide mogelijkheden geven een goede energiereductie.

Conclusie:

Voor de gymzaal van Spaenweg en de sporthal Doorwerth is scenario vier de beste keuze.

3.4 Wensen

Vanuit de gebruikers wordt al enkele jaren de vraag gesteld wanneer de gymzalen en sporthal Doorwerth worden gerenoveerd.

Een sportruimte die niet modern en fris oogt, is niet uitnodigend om in te sporten. In een gedateerde gymzaal waar vaak mankementen / storingen zijn, die daardoor niet of beperkt kan worden gebruikt, willen de gebruikers op den duur niet meer verblijven.

De akoestiek in de sporthal Doorwerth laat erg te wensen over. Al enkele jaren zijn klachten geuit, door de vakleerkrachten van het Dorenweerd college over de slechte akoestiek in de sporthal. De gemeente heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren waarin dit wordt bekrachtigd. In het renovatieplan is het akoestisch verbeteren van de sporthal meegenomen.

3.5 Exploitatiekosten

Exploitatie kosten voor een gebouw zijn onder te verdelen in verschillende kosten, nl;

- Vaste kosten (verzekering, rente en afschrijving, belastingen e.d.)
- Energiekosten (elektriciteit, warmte, water en andere energiebronnen)
- Onderhoudskosten (dagelijks onderhoud, schoonmaakkosten, onvoorziene kosten zoals vandalisme)
- Beheerskosten (interne kosten zoals administratie, boekingen, roosters opstellen en facturatie)

De kosten voor energie en onderhoud hebben een directe relatie met de huidige staat van het gebouw. Voor de vaste kosten en de beheerskosten is dit voor een gebouw minder van belang. De volledige exploitatie kosten zijn voor rekening van de gemeente.

De gebouwen zijn de afgelopen 40 jaar niet of nauwelijks verduurzaamd, hetgeen hoge stookkosten geeft. Door de buitenschil van het gebouw energetisch te verbeteren en het plaatsen van nieuwe verwarmingsinstallatie, gaan de stookkosten flink omlaag.

De bestaande armaturen zijn voorzien van conventionele tl-lampen en zijn niet automatisch gestuurd op beweging en lichtsterkte. De hoge elektriciteitskosten komen door de oude armaturen en doordat de verlichting (aan/uit) afhankelijk is van de gebruikers. Door te verlichten met Led verlichtingsarmaturen aangestuurd door bewegingsmelders, wordt een besparing geleverd op de energiekosten.

De daken van de van Spaenweg en de sporthal Doorwerth lenen zich qua ligging in de omgeving goed voor het leggen van zonnepanelen (bron: www.zonatlas.nl). Zonnepanelen geven grote reductie op de CO2 reductie en energiekosten.

3.6 Onderhoudskosten

Door materialen te kiezen met weinig onderhoud, gaat zowel het planmatig onderhoud als de dagelijkse onderhoudskosten per bruto vloeroppervlakte naar beneden. Het toekomstige onderhoud is inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een duurzame meerjaren onderhoud prognose (DMJOP). Het financiële voordeel is de huidige jaarlijkse dotering in de voorziening gemeentelijke gebouwen minus de nieuw te verwachte jaarlijkse dotering.

4 Financiën

Hieronder is per gebouw en per scenario een financiële uitwerking gemaakt in de te verwachten renovatiekosten.

Gymzaal Wijnand van Arnhemweg

| Scenario | In stand houden | Levensduur verlenging | Duurzaam levensduurverlenging | Duurzaam ++ reductie / opwekking | Totaal |
|--|-----------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 1. Basis aanpassen (planmatig onderhoud) | € 93.296 | | | | € 93.296 |
| 2. Levensduur verlenging (renovatie werkzaamheden) | € 93.296 | € 182.361 | | | € 275.657 |
| 3. Duurzaam levensduurverlenging | € 93.296 | € 182.361 | € 63.720 | | € 339.376 |
| 4. Duurzaam ++ | € 93.296 | € 182.361 | € 63.720 | € - | € 339.376 |

Gymzaal van Spaenweg

| Scenario | In stand houden | Levensduur verlenging | Duurzaam levensduurverlenging | Duurzaam ++ reductie / opwekking | Totaal |
|--|-----------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 1. Basis aanpassen (planmatig onderhoud) | € 105.125 | | | | € 105.125 |
| 2. Levensduur verlenging (renovatie werkzaamheden) | € 105.125 | € 189.064 | | | € 294.189 |
| 3. Duurzaam levensduurverlenging | € 105.125 | € 189.064 | € 61.074 | | € 355.263 |
| 4. Duurzaam ++ | € 105.125 | € 189.064 | € 61.074 | € 44.272 | € 399.535 |

Sporthal Doorwerth

| Scenario | In stand houden | Levensduur verlenging | Duurzaam levensduurverlenging | Duurzaam ++ reductie / opwekking | Totaal |
|--|-----------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------|
| 1. Basis aanpassen (planmatig onderhoud) | € 249.734 | | | | € 249.734 |
| 2. Levensduur verlenging (renovatie werkzaamheden) | € 249.734 | € 580.653 | | | € 830.388 |
| 3. Duurzaam levensduurverlenging | € 249.734 | € 580.653 | € 225.513 | | € 1.055.901 |
| 4. Duurzaam ++ | € 249.734 | € 580.653 | € 225.513 | € 71.840 | € 1.127.741 |

5 Advies

Om het huidige gebruik van de twee gymzalen en de sporthal Doorwerth langdurig in stand te houden is renoveren van deze gebouwen onvermijdelijk. Alleen zijn verschillende scenario's mogelijk om dit te doen. Zowel de landelijke overheid als de gemeente Renkum is van mening dat alleen renoveren zonder duurzame maatregelen te treffen, niet meer van deze tijd is. Zeker als het gebouwen betreffen die nog vele jaren dienst moeten doen.

Er is goed onderzocht waar het kantelpunt zit tussen verduurzamen en het op te leveren rendement. Voor de gymzaal Wijnand van Arnhemweg, stellen wij voor om voor scenario drie te kiezen. Voor gymzaal van Spaenweg en de Sporthal Doorwerth stellen wij voor om voor scenario vier te kiezen.

Kijkend naar het huidige staat van het gebouw, de urgentie om de functionaliteit te verbeteren en het verlagen van de exploitatielasten komen we tot onderstaande uitvoeringsjaren.

Uitvoeringsjaar renovatie:

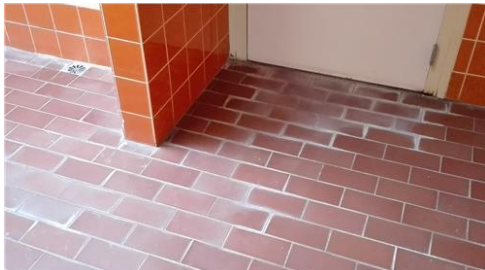
- Sporthal Doorwerth in 2018
- Gymzaal Wijnand van Arnhemweg in 2020
- Gymzaal Van Spaenweg in 2021

Bijlage

Gymzaal Wijnand van Arnhemweg



Gymzaal van Spaenweg





Sporthal Doorwerth

