
Onderwerp Sloop en renovatie delen Raayland College

Zaaknummer	2300003461	Teammanager	Chantal Strous
B & W datum	31 oktober 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Roger Hoeijmakers	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 20 oktober 2023

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter bespreking aanbieden aan Commissie Leven

ADVIES

De raad voorstellen om:

1. Kennis te nemen van het vrijvallen van het budget ter grootte van € 390.000 nu de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond;
2. Een aanvullend investeringskrediet van € 204.000 beschikbaar te stellen in verband met de indexering op de renovatiekosten van gebouw C5;
3. Akkoord te gaan met een gewijzigde indeling van het gebouw en een aanvullend investeringskrediet van € 495.000 beschikbaar te stellen in verband met het renoveren van 300 m2 aan onderwijsruimte grenzend aan gebouw C5.

Inleiding

Op 30 juni 2022 heeft de raad middels twee besluiten ontwikkelingen in gang gezet rondom onderwijshuisvesting in Venray, op het terrein van het Raayland College. Enerzijds is het Raayland College gerecentraliseerd en is er budget beschikbaar gesteld voor de sloop van een gedeelte van het gebouw. Anderzijds is besloten om op deze locatie vervangende nieuwbouw voor Focus/Spectrum te realiseren. Op 31 maart heeft de raad een besluit genomen om het beschikbaar gestelde slooppkrediet aan te vullen, om dat de verwachte kosten hoger waren. Tijdens de zomervakantie is de sloop uitgevoerd waarbij de planning strak is gehanteerd, om zo gereed te zijn voordat het schooljaar 2023-2024 weer begon. De sloop heeft geleid tot aanpassing van de renovatieplannen. Ongeveer 300 m² van het te slopen deel bleek in goede constructieve staat en kan relatief eenvoudig worden gerenoveerd en hergebruikt. Daarmee wordt een mogelijkheid geboden om functies anders in te delen en alle gebouwen op te waarderen, om een zo goed en efficiënt mogelijke huisvesting te realiseren.

Beoogd resultaat

Vanuit de ambitie op onderwijsbeleid is iedereen welkom met zijn of haar eigen talenten en behoeften. Dit vraagt om een breed onderwijslandschap met een aanbod waarin voor iedereen plek is. We maken een goede verbinding tussen onderwijs, samenleving en bedrijfsleven mogelijk.

Argumenten**1.1 De sloop was complex en omvangrijk maar is goed verlopen en ruim binnen budget gebleven**

De sloop was een complexe operatie omdat er 2 delen van het gebouw gesplitst moesten worden (inclusief alle kabels en leidingen) en bij aanvang van het schooljaar de school weer moest functioneren. De sloop heeft in totaal circa 10 weken in beslag genomen en is goed gegaan. Onvoorziene zaken zoals extra aangetroffen asbest hebben niet tot vertraging geleid. Nu de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond blijkt er een budget te resteren. Oorzaken voor het overschot zijn een scherpe aanbesteding, het handhaven van 300 m² bvo (van de te slopen 7.600 m² bvo), het niet verleggen van de waterleiding en het handhaven van de muur tussen schoolterrein en omwonenden.

2.1 De indexering kan nu worden bepaald

In het raadsbesluit op de recentralisatie heeft de raad een budget beschikbaar gesteld voor de renovatie van een deel van het Raayland, vleugel C5. Dit is gedaan op basis van de VNG-norm, aangevuld met een budget i.v.m. de ontkoppeling van installaties tussen gebouw C en B. Ten tijde van het raadsbesluit op de renovatie van Raayland College was er geen goede mogelijkheid om de indexering op de renovatiekosten te bepalen. Door de onzekere tijd waren en zijn kostenstijgingen zeer fors. Destijds is een voorlopige index aangehouden van 2,5% per jaar vanaf prijspeil 1-1-2022. De index is nu goed te bepalen, omdat op dit moment de aanbesteding voor de renovatie wordt afgerond.

2.2 Index hoger dan VNG-norm

In de verordening onderwijshuisvesting wordt verwezen naar het indexeren van normbedragen voor bouwkosten op basis van de VNG norm.

Deze index bedraagt 5,49% van 1-1-2022 naar 1-1-2023. Vervolgens bedraagt de index 12,72% van 1-1-2023 naar 1-1-2024. Gezien het moment van aanbesteding (Q4 2023) is het index percentage vanaf 1-1-2023 bepaald op 10%. Het bedrag aan indexering wordt samen met het basiskrediet als taakstellend voor de planontwikkeling meegegeven. Pas na de uitvoering is duidelijk wat de daadwerkelijke kosten zijn.

- 3.1 Een klein extra deel renoveren levert grote meerwaarde op*
Zoals vermeld bleek de bouwkwaliteit van het deel aangrenzend aan C5 beter dan voorzien. Daarop heeft Raayland College ons verzocht om mee te denken in behoud van dit gedeelte. Het betekent dat de gebouwen van het Raayland College efficiënter kunnen worden benut. Argumenten daarvoor zijn:
- 3.1.1 Beter te anticiperen om schommelende leerlingaantallen*
Door de personeelskamer naar dit deel te verplaatsen, wordt ruimte gewonnen in gebouw A en kan beter geanticipeerd worden op schommelende leerlingenaantallen.
- 3.1.2 Onderwijshuisvesting Raayland College efficiënter*
Door de personeelskamer naar dit deel te verplaatsen is door Stichting LVO het plan opgevat om gebouw A, B en F opnieuw in te delen. Daarmee zijn er circa 15 lokalen extra gemaakt, waarmee de totale onderwijshuisvesting efficiënter qua opzet wordt en daarmee is de aanpassing van de plannen doelmatig.
- 3.1.3 Lagere investeringskosten door hergebruik en werk met werk maken*
Hergebruik van kozijnen uit het gesloopte gedeelte maakt dat de investeringskosten voor renovatie van dit deel voordelig uitvallen. Ook het meenemen van deze extra vierkante meters vloeroppervlak kan nu tegen lagere kosten dan een zelfstandige uitbreiding van dezelfde omvang.
- 3.1.4 Positief op gebied van circulariteit en duurzaamheid*
Vanuit circulariteit en duurzaam hergebruik is het behoud van dit gedeelte positief. Dit gedeelte wordt voorzien van een groen dak ten behoeve van de klimaatadaptatie (berging regenwater en bestrijding hittestress).
- 3.2 Stichting LVO / Het Raayland College investeert zelf mee*
Het schoolbestuur investeert ruim € 600.000 in de renovatie van C5 en het extra deel. Dit vanuit de wetgeving op onderwijshuisvesting, waarbij schoolbesturen zelf aan de lat staan voor o.a. inrichting, beveiliging en verhuiskosten. Maar ook vanuit de wens tot toekomstbestendigheid van haar gebouw op onderwijskundig gebied.
- 3.3 Stichting LVO / Het Raayland College toont commitment op de plannen*
Het schoolbestuur heeft reeds bijna € 500.000 geïnvesteerd in de herinrichting van haar gebouwen, deels door het verdwijnen van gebouw C. Ook dragen zij bij aan renovatie van het extra deel, waardoor het een gezamenlijke inspanning wordt. Het schoolbestuur laat hiermee zien dat zij, hoewel zij formeel nog niet in het IHP zijn opgenomen, haar (financiële) bijdrage aan onderwijshuisvesting serieus neemt.

Kanttekeningen of risico's

2.1 Subsidiemogelijkheden

Vanuit de subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed is een aanvraag gedaan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland om in aanmerking te komen voor subsidie op de renovatie. Het subsidieplafond was niet hoog genoeg om alle aanvragen in den lande te honoreren. Daarom is door de Rijksdienst geloot. Helaas is de aanvraag van gemeente Venray voor renovatie van het Raayland College daarbij niet ingeloot.

Communicatie

Communicatie naar aanleiding van dit besluit zal worden in nauw overleg met het schoolbestuur vormgegeven. Voor het gehele project Raayland Focus Spectrum is in samenwerking met de

schoolbesturen een communicatieplan opgesteld. De communicatie met belanghebbenden in de wijk maakt hier onderdeel van uit.

Financiële gevolgen

Op basis van de financiële eindstand bij de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden valt er een budget vrij ter grootte van € 390.000. De kapitaallasten vallen daarom ook lager uit voor het onderdeel sloop.

De benodigde extra index bedraagt €204.000 en de extra investering voor aanpassing van de renovatieplannen bedraagt € 495.000.

De extra benodigde middelen zijn daarmee € 204.000 + € 495.000 – € 390.000 = € 309.000.

De kapitaallasten worden, overeenstemmend met het besluit op recentralisatie over een termijn van 20 jaar, afgeschreven. In de recentralisatie is namelijk aangesloten op de afschrijvingstermijn op de overige gehandhaafde bebouwing van het Raayland College.

De financiële gevolgen van dit raadsvoorstel voor de begroting zijn daarmee als volgt:

	2024	2025	2026	2027
Vervallen afschrijvingslasten i.v.m. resterend budget sloop	-/- € 24.570	-/- € 24.317	-/- € 24.063	-/- € 23.810
Afschrijvingslasten aanvulling index en extra budget deel renovatie	€ 44.037	€ 43.583	€ 43.128	€ 42.674
Saldo	€ 19.467	€ 19.266	€ 19.065	€ 18.864

Ondanks dat het hier om een gering saldo gaat, is het benodigde budget wel in dit voorliggend raadsvoorstel beschreven aangezien het hier een investering betreft. Voorgesteld wordt om het saldo meerjarig rechtstreeks ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

Na afronding van de renovatie dient het schoolbestuur een verantwoording in te dienen over de ingezette middelen, waarbij een accountantsverklaring wordt verlangd.

Bijlagen

- Raadsvoorstel Sloop en renovatie delen Raayland College
- Raadsbesluit Sloop en renovatie delen Raayland College
- Bijlage 1 Financieel overzicht berekening index en renovatiebudget

Naslagwerk

Raadsvoorstel Recentralisatie Raayland College d.d. 30 juni 2022

Onderwerp Sloop en renovatie delen Raayland College

Zaaknummer 2300003271

Steller Roger Hoeijmakers

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Raad datum 12 december 2023

Teammanager Chantal Strous

Portefeuillehouder Daan Janssen

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter bespreking

Voorstel

1. Kennis te nemen van het vrijvallen van het budget ter grootte van € 390.000 nu de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond;
2. Een aanvullend investeringskrediet van € 204.000 beschikbaar te stellen in verband met de indexering op de renovatiekosten van gebouw C5;
3. Akkoord te gaan met een gewijzigde indeling van het gebouw en een aanvullend investeringskrediet van € 495.000 beschikbaar te stellen in verband met het renoveren van 300 m2 aan onderwijsruimte grenzend aan gebouw C5.

Inleiding

Op 30 juni 2022 heeft uw raad middels twee besluiten ontwikkelingen in gang gezet rondom onderwijshuisvesting in Venray, op het terrein van het Raayland College. Enerzijds heeft u het Raayland College gerecentraliseerd en budget beschikbaar gesteld voor de sloop van een gedeelte van het gebouw. Anderzijds heeft u besloten om op deze locatie vervangende nieuwbouw voor Focus/Spectrum te realiseren. Op 31 maart heeft u een besluit genomen om het beschikbaar gestelde slooppkrediet aan te vullen, om dat de verwachte kosten hoger waren. Tijdens de zomervakantie is de sloop uitgevoerd waarbij de planning strak is gehanteerd, om zo gereed te zijn voordat het schooljaar 2023-2024 weer begon. De sloop heeft geleid tot aanpassing van de renovatieplannen. Ongeveer 300 m² van het te slopen deel bleek in goede constructieve staat en kan relatief eenvoudig worden gerenoveerd en hergebruikt. Daarmee wordt een mogelijkheid geboden om functies anders in te delen en alle gebouwen op te waarderen, om een zo goed en efficiënt mogelijke huisvesting te realiseren.

Beoogd resultaat

Vanuit de ambitie op onderwijsbeleid is iedereen welkom met zijn of haar eigen talenten en behoeften. Dit vraagt om een breed onderwijslandschap met een aanbod waarin voor iedereen plek is. We maken een goede verbinding tussen onderwijs, samenleving en bedrijfsleven mogelijk.

Argumenten

1.1 *De sloop was complex en omvangrijk maar is goed verlopen en ruim binnen budget gebleven*

De sloop was een complexe operatie omdat er 2 delen van het gebouw gesplitst moesten worden (inclusief alle kabels en leidingen) en bij aanvang van het schooljaar de school weer moest functioneren. De sloop heeft in totaal circa 10 weken in beslag genomen en is goed gegaan. Onvoorziene zaken zoals extra aangetroffen asbest hebben niet tot vertraging geleid. Nu de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond blijkt er een budget te resteren. Oorzaken voor het overschot zijn een scherpe aanbesteding, het handhaven van 300 m² bvo (van de te slopen 7.600 m² bvo), het niet verleggen van de waterleiding en het handhaven van de muur tussen schoolterrein en omwonenden.

2.1 *De indexering kan nu worden bepaald*

In het raadsbesluit op de recentralisatie heeft uw raad een budget beschikbaar gesteld voor de renovatie van een deel van het Raayland, vleugel C5. Dit is gedaan op basis van de VNG-norm, aangevuld met een budget i.v.m. de ontkoppeling van installaties tussen gebouw C en B. Ten tijde van het raadsbesluit op de renovatie van Raayland College was er geen goede mogelijkheid om de indexering op de renovatiekosten te bepalen. Door de onzekere tijd waren en zijn kostenstijgingen zeer fors. Destijds is een voorlopige index aangehouden van 2,5% per jaar vanaf prijspeil 1-1-2022. De index is nu goed te bepalen, omdat op dit moment de aanbesteding voor de renovatie wordt afgerond.

2.2 *Index op basis van de VNG-norm*

In de verordening onderwijshuisvesting wordt verwezen naar het indexeren van normbedragen voor bouwkosten op basis van de VNG norm.

Deze index bedraagt 5,49% van 1-1-2022 naar 1-1-2023. Vervolgens bedraagt de index 12,72% van 1-1-2023 naar 1-1-2024. Gezien het moment van aanbesteding (Q4 2023) is het index percentage vanaf 1-1-2023 bepaald op 10%. Het bedrag aan indexering wordt samen met het basiskrediet als taakstellend voor de planontwikkeling meegegeven. Pas na de uitvoering is duidelijk wat de daadwerkelijke kosten zijn.

- 3.1 Een klein extra deel renoveren levert grote meerwaarde op*
Zoals vermeld bleek de bouwkwaliteit van het deel aangrenzend aan C5 beter dan voorzien. Daarop heeft Raayland College ons verzocht om mee te denken in behoud van dit gedeelte. Het betekent dat de gebouwen van het Raayland College efficiënter kunnen worden benut. Argumenten daarvoor zijn:
- 3.1.1 Beter te anticiperen om schommelende leerlingaantallen*
Door de personeelskamer naar dit deel te verplaatsen, wordt ruimte gewonnen in gebouw A en kan beter geanticipeerd worden op schommelende leerlingenaantallen.
- 3.1.2 Onderwijsruimte Raayland College efficiënter*
Door de personeelskamer naar dit deel te verplaatsen is door Stichting LVO het plan opgevat om gebouw A, B en F opnieuw in te delen. Daarmee zijn er circa 15 lokalen extra gemaakt, waarmee de totale onderwijsruimte efficiënter qua opzet wordt en daarmee is de aanpassing van de plannen doelmatig.
- 3.1.3 Lagere investeringskosten door hergebruik en werk met werk maken*
Hergebruik van kozijnen uit het gesloopte gedeelte maakt dat de investeringskosten voor renovatie van dit deel voordelig uitvallen. Ook het meenemen van deze extra vierkante meters vloeroppervlak kan nu tegen lagere kosten dan een zelfstandige uitbreiding van dezelfde omvang.
- 3.1.4 Positief op gebied van circulariteit en duurzaamheid*
Vanuit circulariteit en duurzaam hergebruik is het behoud van dit gedeelte positief. Dit gedeelte wordt voorzien van een groen dak ten behoeve van de klimaatadaptatie (berging regenwater en bestrijding hittestress).
- 3.2 Stichting LVO / Het Raayland College investeert zelf mee*
Het schoolbestuur investeert ruim € 600.000 in de renovatie van C5 en het extra deel. Dit vanuit de wetgeving op onderwijsruimte, waarbij schoolbesturen zelf aan de lat staan voor o.a. inrichting, beveiliging en verhuiskosten. Maar ook vanuit de wens tot toekomstbestendigheid van haar gebouw op onderwijskundig gebied.
- 3.3 Stichting LVO / Het Raayland College toont commitment op de plannen*
Het schoolbestuur heeft reeds bijna € 500.000 geïnvesteerd in de herinrichting van haar gebouwen, deels door het verdwijnen van gebouw C. Ook dragen zij bij aan renovatie van het extra deel, waardoor het een gezamenlijke inspanning wordt. Het schoolbestuur laat hiermee zien dat zij, hoewel zij formeel nog niet in het IHP zijn opgenomen, haar (financiële) bijdrage aan onderwijsruimte serieus neemt.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Subsidiemogelijkheden

Vanuit de subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed is een aanvraag gedaan bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland om in aanmerking te komen voor subsidie op de renovatie. Het subsidieplafond was niet hoog genoeg om alle aanvragen in den lande te honoreren. Daarom is door de Rijksdienst geloot. Helaas is de aanvraag van gemeente Venray voor renovatie van het Raayland College daarbij niet ingeloot.

Communicatie

Communicatie naar aanleiding van dit besluit zal worden in nauw overleg met het schoolbestuur vormgegeven. Voor het gehele project Raayland Focus Spectrum is in samenwerking met de

schoolbesturen een communicatieplan opgesteld. De communicatie met belanghebbenden in de wijk maakt hier onderdeel van uit.

Financiële gevolgen

Op basis van de financiële eindstand bij de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden valt er een budget vrij ter grootte van € 390.000. De kapitaalslasten vallen daarom ook lager uit voor het onderdeel sloop.

De benodigde extra index bedraagt €204.000 en de extra investering voor aanpassing van de renovatieplannen bedraagt € 495.000.

De extra benodigde middelen zijn daarmee € 204.000 + € 495.000 – € 390.000 = € 309.000.

De kapitaallasten worden, overeenstemmend met het besluit op recentralisatie over een termijn van 20 jaar, afgeschreven. In de recentralisatie is namelijk aangesloten op de afschrijvingstermijn op de overige gehandhaafde bebouwing van het Raayland College.

De financiële gevolgen van dit raadsvoorstel voor de begroting zijn daarmee als volgt:

	2024	2025	2026	2027
Vervallen afschrijvingslasten i.v.m. resterend budget sloop	-/- € 24.570	-/- € 24.317	-/- € 24.063	-/- € 23.810
Afschrijvingslasten aanvulling index en extra budget deel renovatie	€ 44.037	€ 43.583	€ 43.128	€ 42.674
Saldo	€ 19.467	€ 19.266	€ 19.065	€ 18.864

Ondanks dat het hier om een gering saldo gaat, is het benodigde budget wel in dit voorliggend raadsvoorstel beschreven aangezien het hier een investering betreft. Voorgesteld wordt om het saldo meerjarig rechtstreeks ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

Na afronding van de renovatie dient de school een verantwoording in te dienen over de ingezette middelen, waarbij een accountantsverklaring wordt verlangd.

Bijlagen

- Raadsbesluit Sloop en renovatie delen Raayland College
- Bijlage 1 Financieel overzicht berekening index en renovatiebudget

Naslagwerk

Raadsvoorstel Recentralisatie Raayland College d.d. 30 juni 2022

Bijlage 1 Specificatie renovatiekosten deel Raayland

Raadsbesluit 30 juni 2022 (prijspeil 1 januari 2022)		
Geraamde kosten renovatie C5 plus koppelkosten B-C	€	1.850.000
Gehanteerde indexering	+/+ €	93.656
Totaal budget in begroting	€	1.943.656

Stand van zaken oktober 2023 (prijspeil 1 oktober 2023)		
Daadwerkelijke indexering (1-1-2022 naar 1-10-2023)	€	296.722
Reeds opgenomen indexering in begroting	-/- €	93.656
Aan te vullen op indexering (afgerond)	€	204.000
Kostenraming te renoveren extra deel	€	495.000
Totale renovatiekosten	€	2.642.656
Dekking:		
Reeds opgenomen in begroting	€	1.943.656
Te dekken uit restant budget sloop- en bouwrijpmaken	€	390.000
Resterend te dekken budget renovatie	€	309.000

Onderwerp

Sloop en renovatie delen Raayland College

Datum 12 december 2023

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W,

gelezen het advies van de commissie,

besluit:

1. Kennis te nemen van het vrijvallen van het budget ter grootte van € 390.000 nu de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond;
2. Een aanvullend investeringskrediet van € 204.000 beschikbaar te stellen in verband met de indexering op de renovatiekosten van gebouw C5;
3. Akkoord te gaan met een gewijzigde indeling van het gebouw en een aanvullend investeringskrediet van € 495.000 beschikbaar te stellen in verband met het renoveren van 300 m2 aan onderwijsruimte grenzend aan gebouw C5.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2023.

De voorzitter,

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere