

Memo aan de Raad

Aan: Gemeenteraad Zaaknummer: 2023-287428
 Van: Burgemeester en wethouders Kopie:
 Datum: 5 december 2023 Informatie bij: Martin Rolsma
 Onderwerp: **Aanvullend Memo locatiekeuze en ontwikkeling MFA Gorssel**

1. Inleiding

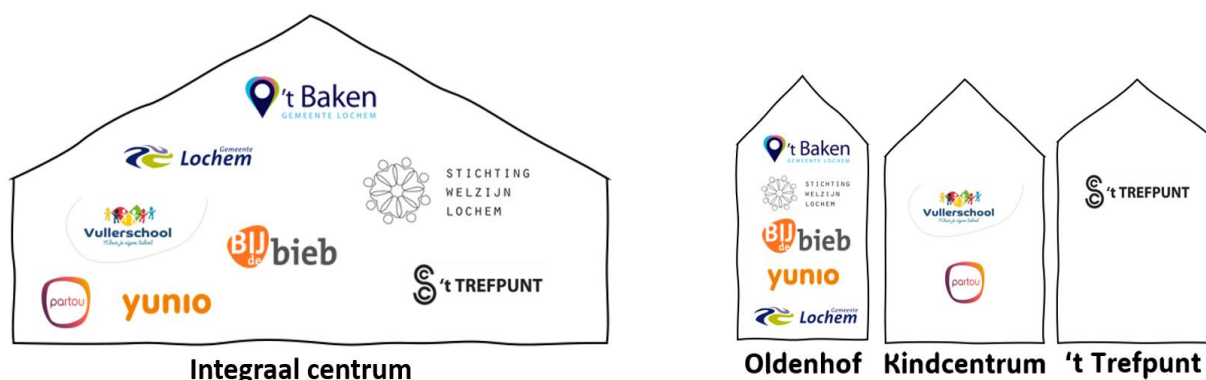
Tijdens de raadsvergadering van 27 november 2023 is verzocht om in aanvulling op het voorgestelde scenario 6 een globale ('quick en dirty') berekening van een brede school op de locatie Vullerschool en een afzonderlijke sporthal (in 3 sportdelen) inclusief buurthuisfunctie op te leveren. Bovendien is gevraagd wat de prognose van de leerlingenaantallen zal zijn, rekening houdend met recente besluitvorming over nieuwe woningbouw in Gorssel. Daarnaast is gevraagd indicatief aan te geven welk aantal woningen gebouwd zou kunnen worden op de locatie Trefpunt als de MFA gerealiseerd wordt op de locatie Vullerschool. Tenslotte is de vraag gesteld hoe de participatie vorm heeft gekregen.

Hierna treft u een beschrijving aan van de diverse aspecten. De relevante cijfers met betrekking tot BVO en kosten treft u aan in de bijlage waar door het college onder verwijzing naar de WOO geheimhouding is opgelegd.

2. Uitgangspunt

Uitgangspunt van het voorliggende raadsvoorstel is een integraal centrum: in dit memo wordt op hoofdlijnen geduid waar het eventuele verschil zit indien realisatie zou plaatsvinden van een separaat kindcentrum (Vullerschool en Partou) alsmede een separate sporthal (3 delen) inclusief buurthuisfunctie. Onderstaande is nadrukkelijk een theoretische exercitie, aangezien een dergelijke uitwerking voor stuurgroep noch kernpartners het uitgangspunt heeft gevormd.

De ervaring leert dat verbouwkosten in verband met actuele wet en regelgeving, gestelde duurzaamheidseisen en kortere afschrijfsperiode financieel ongunstiger uitvallen t.o.v. nieuwbouw. Daarom is alle scenario's uitgegaan van nieuwbouw.



3. Visie en waarde van de MFA

De kernpartners van de MFA hebben een visie inclusief waarden geformuleerd ten aanzien van de effecten die de beoogde multifunctionele accommodatie in zich draagt: het zal eenieder helder zijn dat deze meerwaarde geheel of gedeeltelijk aan betekenis inboet indien men vanuit solitaire locaties werkt.

4. Benodigde BVO



Figuur 1: Zie voor detaillering geheime bijlage 5.

Toelichting figuur 1:

- **Effecten per partner bij opsplitsing over drie locaties:**

Algemene opmerking: formeel is er geen ruimteverlies bij de Vullerschool en kinderopvang Partou. Voor onderwijs gaan we uit van de wettelijke norm m² en die blijft in iedere uitwerking gelijk. Wel betekent een solitair scenario voor de Vullerschool minder kwalitatief en kwantitatief beschikbare m², omdat men deze niet kan delen met andere gebruikers. Men zal dus meer programma op minder beschikbare m² moeten realiseren. Ditzelfde geldt vanuit een kostprijsoverzicht voor de kinderopvang die zich voornamelijk richt op de individuele kinderopvang m². De buitenschoolse opvang zal in de onderwijsruimten van de school moeten plaatsvinden. Dit is doorgaans niet wat ouders onder een afwisselende en uitdagende buitenschoolse opvang verstaan. Dit staat nog los van de vraag of Partou in een dergelijk model wil participeren. De m² van het Trefpunt zijn gebaseerd op de individuele opgaven van gewenste m² uit 2018. De extra m² van de welzijnspartners zijn gebaseerd op het huidige solitaire gebruik in de Oldenhof.

Specifiek betekent dit onder andere:

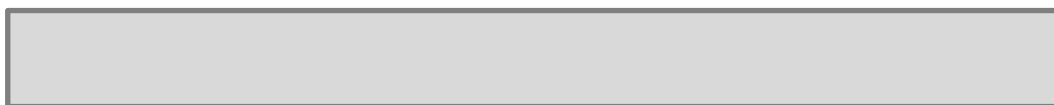
- **Vullerschool** moet eigen speellokaal realiseren. Dit gaat ten koste van centrale hal en leerpleinen, stilteplekken en gesprekruimten voor leerlingen en bergingen (hierdoor komen er meer kasten in de onderwijsruimten).
- **Vullerschool** kan niet eenvoudig gebruik maken van sportzalen en andere multifunctionele ruimten van de partners; er is geen ruimtelijke samenwerking bij de themalessen, projecten etc.; de inhoudelijk samenwerken gaat hierdoor ook moeizamer.
- **Vullerschool en Partou** kunnen niet ruimtelijk samenwerken met de Bieb (collectie door de hele school/opvang aanbieden), waardoor *de Bieb* letterlijk op afstand blijft voor de Gorsselse kinderen.
- **Vullerschool en Partou** kunnen niet ruimtelijk/ inhoudelijk samenwerken met de *welzijnspartners*; de zorg-welzijn voor kinderen blijft letterlijk op afstand voor de Gorsselse kinderen; aanpak blijft meer curatief i.p.v. meer preventief.
- **Trefpunt** kan het gezamenlijke niet-functionele deel (entreegebied-facilitaire ruimten) niet meer delen met andere partners: dit leidt tot hogere bouw- en exploitatiekosten.

- **Trefpunt** mist de laagdrempelige inloop van de *onderwijs/ opvang/ welzijnspartners*. Dit heeft als gevolg dat er minder structurele verhuur zal plaatsvinden; minder dagelijkse verhuur en cateringopbrengsten etc.; minder levendigheid/sfeer.
- **Partou** kan geen gebruik maken van sportzalen en andere multifunctionele ruimten van de partners;
- **Welzijnspartners** zitten nu in het verzamelgebouw Oldenhof te ruim bemeten; huur commerciële verhuurder stijgt mogelijk door, de vraag is hoe betaalbaar dit blijft voor de partners (ook indirect bekostigd door de gemeente). Risico bestaat dat deze voorzieningen buiten Gorssel geplaatst worden.

4.1 Gemiste m2 bvo

Het totaal aan gemiste m2 geeft een eerste indicatie van het multifunctioneel (gedeeld) gebruik van m2 binnen de MFA van de gezamenlijke kernpartners, die vervalt als men de huisvesting solitair organiseert over drie locaties in Gorssel. In deze context zal men over 3 locaties indicatief 977m2 extra dienen te realiseren, maar verliest men onderling feitelijk 1.740 m2 aan kwalitatief en kwantitatief gebruik hiervan. Het gebruik van de sporthal blijft hier buiten beschouwing omdat het onderwijs hier voor het bewegingsonderwijs nog steeds terecht kan, maar niet meer als onderdeel van de MFA. Er treedt tevens tijdverlies op vanwege loopafstanden, die in mindering worden gebracht op de netto tijd van het bewegingsonderwijs.

5. Geraamde investeringslasten 't Trefpunt solitair en Bredeschool



Figuur 2: Zie voor detaillering geheime bijlage 5.

Toelichting figuur 2:

- Scenario a) in bovenstaande tabel gaat uit van vervangende nieuwbouw voor een solitair 't Trefpunt.
- Scenario b) in bovenstaande tabel gaat uit van vervangende nieuwbouw brede school.
- In scenario a en b is parkeren op maaiveld het uitgangspunt.
- Gemiddelde bouwprijs ligt bij bouwen op 2 locaties hoger (kleinere schaal, twee bouwstromen).

6. Exploitatie eigenaar accommodatie 't Trefpunt

Exploitatieraming eigenaar (per jr.) 'Trefpunt	
	Trefpunt
Bedragen x 1000 euro	Nieuwbouw
a) Inkomsten	
Vergoeding groot onderhoud en eigenaarslasten Trefpunt	94
a) Totaal inkomsten	94
b) Kosten	
Erfpacht	pm
Eigenaarslasten OZB, verzekering en heffingen	32
Groot onderhoud	62
Beheer en administratie	pm
Niet verrekenbare BTW	10
b) Totaal kosten	104
c) Saldo exploitatie (c = a - b)	-10

Figuur 3: exploitatie eigenaar

Toelichting figuur 3:

- Voor de exploitatie eigenaar hebben we voor het solitaire scenario alleen de exploitatie van 't Trefpunt uitgewerkt. De gemeente heeft met uitzondering van bijdrage OZB, inboedelverzekering voor het onderwijsdeel geen financiële verantwoordelijkheid m.b.t. de eigenaars en gebruikersexploitatie van de brede school.
- De investeringskosten voor de brede school en het 't Trefpunt solitair komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de eigenaarslasten en zijn opgenomen in de gemeentelijk exploitatielasten, zie figuur 5. De investeringskosten voor het kinderopvangdeel worden gedekt middels een kostprijs-dekkende huur die via de eigenaar verrekend worden met de gemeente.

7. Exploitatielasten 't Trefpunt

Exploitatieraming 't Trefpunt (pr jr)		
Bedragen x 1000 euro	Scenario 5 min	Solitair
	Kiss en ride op maaiveld	parkeren op maaiveld
	3 zaaldelen	3 zaaldelen
Inkomsten		
Huurinkomsten (o.a. sportzalen, yoga, zalen)	94	94
Servicelasten (Vullerschool, Partou, Bieb, Yunio, 't Baken, SWL en gem. loket)	157	0
Bijdrage gemeente (OZB en inboedelverzekering Vullerschool)	6	0
Horeca inkomsten (omzet minus inkoop)	49	49
Overige inkomsten (biljart, ambulante, reclame, overig)	11	11
Groei-potentieel	15	0
BOSA (schoonmaak en onderhoud)	pm	pm
a) Totaal inkomsten	332	154
b) Kosten		
Huurkosten (groot onderhoud en overig) aan eigenaar	118	94
Inventaris (éénmalige afschrijving via subsidie)	n.v.t.	n.v.t.
Personeelskosten	154	154
Algemene bureaunkosten (kantoor, verkoop, exploitatie)	19	19
Huisvestingskosten (dagelijks onderh., schoonmaak, energie, verzek. en heffingen)	187	70
Onvoorzien	10	10
Niet te verrekenen BTW	20	21
b) Totaal kosten	508	367
c) Saldo exploitatie (c = a - b)	-176	-214

Figuur 4: exploitatielasten 'Trefpunt

Toelichting figuur 4:

- In scenario 6 van het raadsvoorstel gaan we uit van deels parkeren op maaiveld (kiss & ride) en deels parkeren half verdiept onder het gebouw. Dit wijkt af van scenario 5 waarin we uitgaan van volledig parkeren onder het gebouw. Om een eerlijk vergelijk te krijgen, hebben we het verschil in exploitatiekosten tussen volledig ondergronds parkeren en deels ondergrondsparkeren in mindering gebracht t.o.v. scenario 5. In bovenstaande tabel is dit als scenario '5 min' aangegeven.
- Beide bovengenoemde scenario's gaan uit van 3 zaaldelen.
- Het exploitatieresultaat voor het 't Trefpunt zal bij een solitaire accommodatie negatiever uitvallen. Op basis van een globale berekening valt het exploitatieresultaat tussen de 35.000 en 40.000 euro per jaar lager uit t.o.v. scenario 5 min. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:
 - Een solitaire accommodatie biedt minder kansen voor een groeipotentieel. Bijvoorbeeld geen extra horeca inkomsten door toevoeging van functies en activiteiten (bijvoorbeeld bibliotheek).
 - Het aantal multifunctionele meters neemt in een solitaire situatie af. Om gelijkblijvend voorzieningenniveau te houden zal de accommodatie in m2 toenemen, zie figuur 1 van de geheime bijlage. Het gevolg is dat ook de exploitatielasten (energie, onderhoud en schoonmaak, OZB) naar rato toenemen.

8. Exploitatielasten gemeente Lochem



Figuur 5: Zie voor detaillering geheime bijlage 5.

Toelichting figuur 5:

- De cijfers in scenario '5 min' gaan uit van scenario 5 minus de extra kosten voor volledig ondergronds parkeren. Voor parkeren zijn we uitgaan van dezelfde situatie als scenario 6, deels op maaiveld (kiss & ride) en deels ondergronds.
- De totale exploitatielasten voor de gemeente voor een brede school en een solitair 't Trefpunt op de locatie 't Trefpunt vallen t.o.v. scenario '5 min' hoger uit.

9. Woningbouw

Het plangebied van de locatie Trefpunt bedraagt ongeveer 8.600 m². Een eerste planologische verkenning door de planeconoom laat indicatief het volgende ontwikkelpotentieel zien, indien men de gehele kavel aanwendt:

1. 22 grondgebonden woningen bestaande uit sociale huur, betaalbare koop, middeldure koop en dure koop 2[^]1 kap en vrijstaand.
2. 30 wooneenheden uitgaande van gestapelde bouw plus commerciële plint.

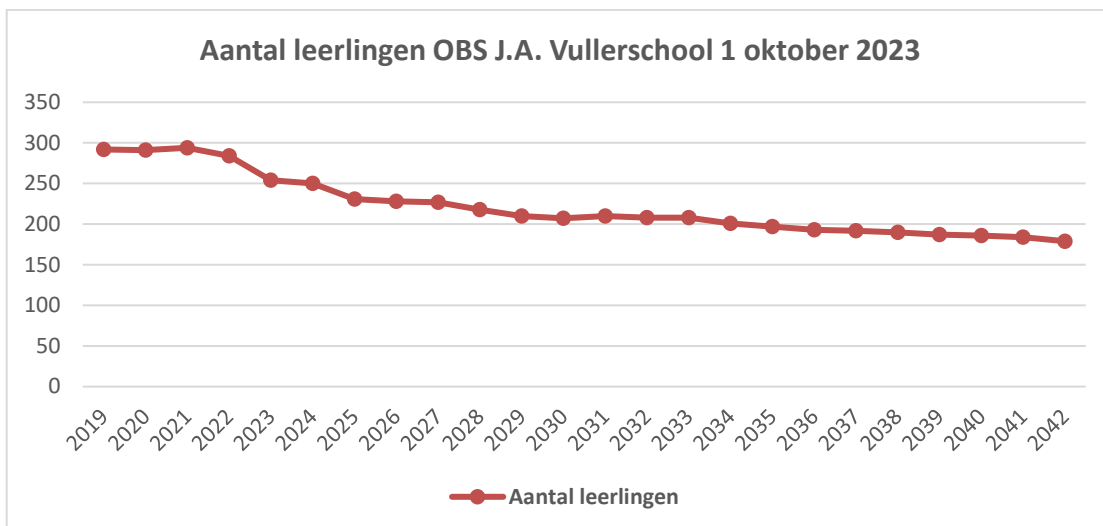
Bovenstaande inpassing houdt rekening met de planologische omstandigheden en het te bebouwen oppervlak van de kavel. Indien men op de Vullerschool locatie school en kinderopvang realiseert en op de Trefpunt locatie dorps huis en sporthal dan zal dit consequenties hebben voor het aantal te ontwikkelen woningen op beide locaties. Beide locaties moeten primair worden aangewend voor de maatschappelijke invulling: mogelijk kan op het beperkte resterende deel woningbouw plaatsvinden. Afhankelijk van de invulling en planologische randvoorwaarden (o.a. geluidszonering), zal dit ontwikkelpotentieel aanzienlijk beperkter zijn dan de genoemde aantallen in bovenstaande varianten voor sec de ontwikkeling van de Trefpunt locatie.

10. Leerlingenaantal

Voor de realisatie van nieuwe huisvesting schrijft de verordening voor om uit te gaan van het gemiddeld aantal leerlingen over 10 jaar vanaf de peildatum. Volgens de prognose (2022) van Planning Verband Groningen BV zijn er in 2033 circa 234 leerlingen. Op dit moment heeft de Vullerschool circa 254 leerlingen. Voor de langere termijn neemt het aantal leerlingen toe tot 269 leerlingen.

Overigens laat de laatste prognose (november 2023) een verder dalende lijn zien, waarbij we uitkomen op 208 leerlingen in 2033, uitgaande van 140 nieuwe woningen in die periode. De kernvisie wonen gaat uit van ongeveer 165 woningen. Dat aantal in ogenschouw nemend zullen er in 2033 213 leerlingen in Gorssel zijn.

Bij deze aantallen is er van uitgegaan dat de eerste groei en krimp makkelijker binnen het onderling gebruik van m² kan worden opgevangen. Bij een solitaire school zal er sprake zijn van tekort of overschot, waarop dan voor een periode van 5 jaar geanticipeerd dient te met tijdelijke huisvesting of er treedt leegstand op die aan de gemeente wordt teruggegeven waarvoor deze laatste dan de exploitatielasten draagt.



Figuur 6: Aantal leerlingen peildatum 1 oktober 2023

11. Participatie

Een van de vragen tijdens de meningvormende tafel van 27 november 2023 zag op participatie: vraag was welke aandacht dit aspect in het proces heeft gehad.

Zonder dat de schijn van volledigheid gewekt moet worden kan gesteld worden dat in aanloop naar het raadsvoorstel participatie vaak aan bod is gekomen: de afgelopen jaren zijn er veelvuldig momenten geweest waarop de inwoners van Gorssel zich hebben kunnen uitspreken. Zoals reeds tijdens het overleg van 27 november geduid is een mooi overzicht opgenomen op de website van Gorssel.nl, waar onderstaande van afgeleid is.

Chronologie:

- Begin 2015 is n.a.v. het nieuwe accommodatiebeleid door het toenmalige college aan de kern Gorssel gevraagd met ideeën te komen betreffende noodzakelijke voorzieningen in de dorpskern in relatie tot vervanging van de bestaande voorzieningen. Tijdens de RTG (Ronde Tafel Gesprek) van 9 mei 2016 is met de raad gesproken door vertegenwoordigers van de Vullerschool, zwembad de Boskoele, VV Gorssel, de LTC, 't Trefpunt en de Dorpsraad verenigd in de Werkgroep Accommodaties: zij hebben hun ideeën en hun visie¹ gegeven hoe zij dit beleid inclusief bijbehorende bezuinigingen inhoud wilden geven, uitgewerkt in een verslag².
- 25 mei 2016 ALV Dorpsraad Gorssel waar een presentatie is gegeven over de Gorsselse Accommodaties³, e.e.a. mede naar aanleiding van de gemeenteraadsvergadering van 23 mei 2016 waarin gesproken wordt over het accommodatiebeleid.
- December 2017: Twynstra Gudde heeft in opdracht van de gemeente een quick scan uitgevoerd naar de haalbaarheid van het plan van de Werkgroep Accommodaties Gorssel.
- Op 20 februari 2018 is in het kader van het Dorpsontwikkelpun een brede bijeenkomst met naar schatting 200 inwoners. Belangrijk onderwerp van gesprek vormden de Gorsselse accommodaties waar de Werkgroep Accommodaties een toelichting gaf over hun onderzoek naar een MFA.

¹ https://gorssel.nl/images/2015_Gorssel-vitale-dorpskern_definitief.pdf

² <https://gorssel.nl/laatste-nieuws/nieuws/accommodatiebeleid-u-heeft-hier-en-prachtige-raadzaal>

³ https://gorssel.nl/images/nieuws/2016/Gemeente/Toelichting_Accommodaties_tbv_ALV_2016.pdf

- Op 26 maart 2018 is een gehele avond gewijd aan het thema accommodaties. Tezamen met naar schatting 300 inwoners wordt een voorkeur uitgesproken voor een combinatie van school, binnensport, cultuur en kinderopvang midden in het dorp.
- Op 26 maart 2019 is wederom een informatieavond met de inwoners van Gorssel: hierbij zijn de varianten besproken.
- November 2019: de werkgroep Gorsselse accommodaties heeft een nieuw rapport ontvangen van Twynstra Gudde waarin verwerkt de reacties gemaakt op 26 maart. Raad en college worden hierover geïnformeerd. Inwoners kunnen vanaf 21 januari 2020 kennis nemen van het rapport.
- Februari 2020: er worden diverse avonden georganiseerd waarbij doelgroepen geïnformeerd worden over de uitkomsten van het jongste rapport.
- 9 november 2020: beeldvormende tafel over de verder uit te werken keuze die de raad moet maken. De werkgroep GA! is niet unaniem over de te maken keuze uit de varianten opgenomen in het rapport van Twynstra Gudde.
- 23 november 2020: Motie VADO wordt ingebracht. Na besluitvorming staat vast dat er geen accommodatie wordt gerealiseerd waarbij voetbal, tennis en zwembad geïntegreerd worden.
- Oktober 2022: de werkgroep GA! houdt een aantal avonden in Gorssel waarbij inwoners een presentatie krijgen: voor de locaties worden onder meer massastudies gepresenteerd alsmede de mate waarin de verkeersveiligheid gewaarborgd kan worden. De inwoners worden genodigd om te reageren op de voorstellen.
- Juni 2023: het college biedt de raad een voorstel aan waarin opgenomen een unaniem voorstel van de Werkgroep GA! ten aanzien van locatie en samenstelling: locatie Vullerschool, sportzaal, kinderopvang, Bibliotheek, jeugdzorg en andere voorzieningen. Voor wat betreft de omvang van de nieuw te bouwen sporthal zijn er verschillende inzichten.
