



ADVISEURS

Second Opinion tbv gemeenteraad

Haalbaarheidsonderzoek VO Papendrecht

Bevindingen over voorstel aan gemeenteraad



Opdrachtgever
Gemeenteraad Papendrecht

Referentienummer
2210093/20210916/PJB01

Datum
15 september 2021

Samenstelling
Peter Jan Bakker

1. Conclusies second opinion

- a. Een prima eerste inzicht in complexiteit opgave
- b. Geen inzicht in dekking en derhalve geen inzicht in financiële haalbaarheid
- c. Behoefte aan meer verdieping visie op praktijkgericht onderwijs en op sportvoorzieningen
- d. Behoefte aan inzicht in ontwikkelpotentie locaties (groen, grijs en rood), bezien vanuit omgeving en daaraan gekoppeld indicatie van opbrengstmogelijkheden
- e. Behoefte aan meer verdieping locatiekeuze
- f. Impliciete keuzes ter waarde van zo'n € 8,2 miljoen in voorstel - maak dit expliciet:
 - keuze voor te hanteren ruimtenormen onderwijs (ex sport) en sport
 - extra gymzaal voor WdZ
- g. Impliciete keuze voor locatie nieuwe PO-gymzaal – maak dit expliciet;
- h. Impliciete keuze voor locatie Van der Palmstraat ipv Douwes Dekkerlaan – maak dit expliciet
- i. Ga uit van een investering van ongeveer € 95 – € 100 miljoen obv gehanteerde uitgangspunten, met ongeveer 10% beïnvloedbare keuzes

2. Resultaten irt oorspronkelijke inhoudsopgave

Ontbrekende elementen in onderzoeksresultaten:

- a. globale gebiedsschets met meer dan alleen de onderwijshuisvesting
- b. inzicht in financiële mogelijkheden
- c. risico-analyse

3. Analyse haalbaarheidsonderzoek (1)

A. Visie:

Fundamentele visie op beroepsgericht onderwijs in regionale context ontbreekt:

- wat betekent het aanbod op de twee scholen in de regionale context?
- hoe kijken MBO aanbieders en bedrijven aan tegen het aanbod in Papendrecht en tegen samenwerking met de twee scholen?

Visie op behoefte aan sportvoorzieningen ontbreekt:

- toekomstvisie op bewegingsonderwijs bij de scholen
- vertaalslag naar behoefte aan sportvoorzieningen
- onderbouwing met concrete gebruikscijfers

3. Analyse haalbaarheidsonderzoek (2)

B. Ruimtebehoefte:

- Voor onderwijsruimte (ex sport) betekent keuze voor 2015-norm ten opzichte van 2021-norm 1.400 m²bvo **meer gebouwoppervlak**;
- Voor sportvoorzieningen:
 - a. betekent keuze voor 2015-norm ten opzichte van 2021-norm 0,3 gymzaal **minder**;
 - b. wordt uitgegaan van een genormeerde berekening van 9 gymlokalen, door van elk van de 3 clusters af te ronden op hele zalen;
 - c. betekent die afronding dat van 2 gymlokalen extra wordt uitgegaan dan de optelsom van de normatief berekende behoefte (zowel in 2015 als in 2021);
 - d. de onderbouwing van een extra gymlokaal voor WdZ (dus bovenop de 9 'normatief berekende') ontbreekt;
 - e. extra gymzaal PO ter vervanging van bestaande is te begrijpen, maar keuze om die te koppelen aan locatie VO school wordt niet onderbouwd en is op zijn minst opmerkelijk

3. Analyse haalbaarheidsonderzoek (3)

C. Combinatiekansen:

- Kansen met maatschappelijke functies en sport alleen uitgewerkt vanuit de functies zelf en niet vanuit eventuele kansen die beschikbare voorzieningen hebben voor de scholen;
- Wat het fysiek zelfstandig maken van theater De Willem gaat betekenen voor de school is niet uitgewerkt, terwijl in de huidige situatie dat een belangrijke functie heeft voor de school;
- Beschreven ambities voor inrichting locaties met (compacte) scholen, ruimtelijke en groene inrichting (natuur inclusief) en woningbouw lijkt een opeenstapeling van ruimteclaims waarvan de vraag is of dat allemaal in te passen is;
- Verwachting wordt gewekt dat de schoolgebouwen energieleverend kunnen worden, terwijl het eerder een uitdaging is om die energieneutraal te maken gelet op het uitgangspunt dat de gebouwen compact moeten zijn;
- In de financiële doorrekening worden genoemde ambities niet vertaald in de investeringsbedragen.

3. Analyse haalbaarheidsonderzoek (4)

D. Locatieverkenning en scenario's:

- Analyse van ruimtelijke inrichting locaties beperkt zich tot ruimtelijke inpassing van het programma van de scholen;
- Niet/onvoldoende is uitgewerkt: welke ontwikkelpotentie hebben de drie locaties (Vijzellaan, Van der Palmstraat en Douwes Dekkerlaan):
 - qua woningbouw: wat is passend in de betreffende omgeving
 - qua groene inrichting: hoe sluit een en ander aan op de omgeving
 - qua onderwijslocatie: welke locatie is waarom geschikt als onderwijslocatie
- Inpassing scenario's:
 - waarom niet het programma voor de WdZ geprojecteerd op locatie DDlaan?
 - waarom geen scenario met centralisatie van de sportvoorzieningen op één locatie?
 - geen oplossingen voor noodzakelijke verplaatsingen van diverse voorzieningen

3. Analyse haalbaarheidsonderzoek (5)

E. Financiën:

- Er is geen relatie tussen genormeerde investeringskosten en de uitkering die gemeente ontvangt voor VO leerlingen in haar gemeentefonds
- Genoemde normkosten zijn niet relevant en maken geen onderdeel uit van de € 80 miljoen
- Investeringskostenniveau onderwijs (ex sport) dat in de rapportage wordt gehanteerd vinden wij aan de lage kant, wij adviseren rekening te houden met € 2.800 per m² bvo (pp juli 2021)
- Investeringskostenniveaus sport en sloop voldoende, maar aandachtspunt bij sloop is risico's ten aanzien van grondsanering en asbest
- Bij investeringsniveaus nog geen rekening gehouden met ambities op het gebied van duurzaamheid en diversiteit aanbod sport
- Kosten sloop gebouwen Burg. Keijzerweg en nieuwbouw PO-gymlokaal niet toerekenen aan investering in nieuwbouw VO scholen
- Wel rekening houden met kosten voor verplaatsing/aanhelen voorzieningen als gevolg van nieuwbouw VO scholen (**indirecte kosten**)

3. Analyse haalbaarheidsonderzoek (6)

E. Financiën: directe en indirecte investeringskosten obv referenties ICSadviseurs

Investeringskosten ihkv vernieuwing VO scholen		incl btw	toelichting
Directe programma kosten basisprogramma			
onderwijsruimte (excl sport)	€	64.120.000	inclusief terreininrichting
sportvoorzieningen onderwijs (9)	€	13.187.790	9 gymzalen: ruimhartige toekenning norm
terreininrichting sport	€	271.135	
sloopkosten Vijzellaan en Vd Palmstraat	€	3.000.560	Burg Keijzerlaan ten laste grondexploitatie
Subtotaal direct gerelateerde kosten basis	€	80.579.485	
Aanvullende programma kosten			
extra programma gymzaal WdZ	€	1.428.677	expliciet te besluiten
Totaal directe investeringskosten	€	82.008.162	

Indirecte kosten om rekening mee te houden	min	max	ten behoeve van inpassing vernieuwing
verplaatsing handbal vereniging	€ 800.000	€ 900.000	of handbal of denksport
verplaatsing denksportcentrum	€ 1.500.000	€ 1.800.000	of handbal of denksport
zelfstandig voortzetten theater De Willem	€ 2.000.000	€ 2.500.000	
Totale bandbreedte indirecte aanvullende kosten	€ 2.800.000	€ 4.300.000	

Investeringskosten ihkv vernieuwing PO gymlokaal		incl btw	toelichting
gymzaal PO (exclusief terreininrichting)	€	1.428.677	expliciet te besluiten
Totale directe investeringskosten nieuwbouw PO gymlokaal	€	1.428.677	

Totale doorrekening rekening houdend met indexering en fasering: € 95 – € 100 miljoen