

# EINDRAPPORT VASTGOED- EN ACCOMMODATIEBELEID EN IHP PAPENDRECHT

JULI 2023



Aan

Gemeente Papendrecht

Van

Hospitality Group  
Nijverheidsweg-Noord 78  
Postbus 2186  
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Martijn Droog (MDAB)  
Dick Leijen  
Ruud Manenschijn

Project

Vastgoed- en Accommodatiebeleid en IHP

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

R230141/DL/MD/RM

Datum

Juli 2023

© 2023 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

## INHOUDSOPGAVE

1	CONTEXT	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Werkwijze	1
2	ACCOMMODATIES IN PAPENDRECHT, DE STAND VAN ZAKEN	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Binnensport	4
2.3	Welzijn en cultuur	5
2.4	Zwemmen	6
2.5	Primair onderwijs	6
2.6	Duurzaamheid	7
2.7	Conclusies	7
3	ONTWIKKELINGEN EN OPGAVES IN PAPENDRECHT	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Bevolkings- en leerlingenprognose	9
3.3	Ruimtelijk	10
3.4	Sociaal domein	12
3.5	Beleidsambities	12
3.6	Instandhoudingskosten accommodaties	14
3.7	Conclusies	15
3.8	Uitgangspunten voor het nieuwe beleid	17
4	ACCOMMODATIEBELEID	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Cultuurcluster	18
4.3	Een extra sporthal voor Papendrecht	22
4.4	Eén centrale locatie voor informatie en maatschappelijke hulp- en dienstverlening	24
4.5	Gespreide voorzieningen voor senioren	26
4.6	Jeugd en jongeren	27
4.7	Overige	28
4.8	Samenvattend	28

5	INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN (IHP) PRIMAIR ONDERWIJS	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Terugblik IHP 2013 - 2022	30
5.3	VO-scholen project	30
5.4	Lokale en wettelijke kaders	30
5.5	Huidige situatie	34
5.6	Scenario's 2023 - 2034	36
5.7	Fasering en financiën	41
6	VASTGOEDBELEID	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Eigendom	45
6.3	Beheer en exploitatie	47
6.4	De huur	50
7	HET TIJDPAD	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Prioritering	51
7.3	Tijdpad	53
	BIJLAGE 1: GESPREKSPARTNERS	54
	BIJLAGE 2: SAMENVATTING VAN RAPPORTAGES	56
	BIJLAGE 3: GEGEVENS WIJKEN	57
	BIJLAGE 4: RUIMTEPROGRAMMA SPORTHAL	63
	BIJLAGE 5: AANDEEL SENIOREN OP WIJKNIVEAU	65
	BIJLAGE 6: UITGANGSPUNTENNOTITIE	67
	BIJLAGE 7: VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST	68
	BIJLAGE 8: IHP	71

# 1 CONTEXT

## 1.1 AANLEIDING

De gemeente Papendrecht (ruim 32.000 inwoners) beschikt over een gevarieerd aanbod van scholen en maatschappelijke accommodaties. Deze gebouwen zijn voor een deel in eigendom van de gemeente, voor een deel niet. Daarnaast heeft de gemeente nog het eigendom van enkele woningen, locaties voor brandweer en politie, parkeergarages en panden voor de eigen bedrijfsvoering/kantoorhuisvesting.

De gemeente heeft de afgelopen periode stappen gezet in de verdere professionalisering van het vastgoedbeheer, maar wil de komende periode een volgende slag maken. De gemeente wil zicht krijgen in de bestaande en toekomstige behoefte aan maatschappelijke accommodaties. Op basis daarvan wil de gemeente gerichte keuzes maken over de ontwikkeling van dat aanbod, het eigendom, de huur, de rol van de gemeente en de interne organisatie van het vastgoedbeheer.

Een andere aanleiding is het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid. De gemeente heeft stevige ambities geformuleerd voor de duurzaamheid van het gemeentelijke vastgoed en streeft naar CO<sup>2</sup>-neutraliteit in het jaar 2030. Het spreekt voor zich dat die ambities gevolgen hebben voor het vastgoed.

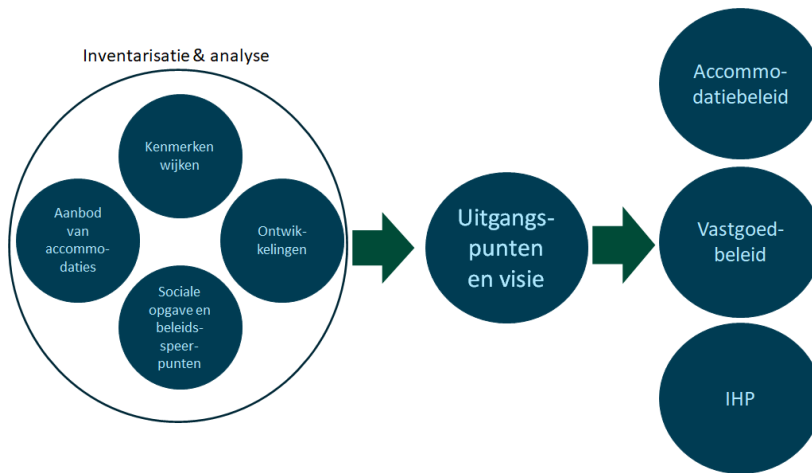
Daarnaast geldt dat het bestaande Integrale HuisvestingsPlan (IHP) voor het primaire onderwijs eind vorig jaar is afgelopen. De gemeente heeft behoefte aan een nieuw IHP, dat ook een visie moet bevatten op de IKC-ontwikkeling en multifunctionaliteit. De ontwikkeling van dit IHP moet 'hand in hand' gaan met de ontwikkeling van een visie op het totale maatschappelijke vastgoed en de samenhang tussen IHP en het overige maatschappelijke vastgoed.

De gemeente heeft kortom behoefte aan een nieuw accommodatiebeleid, een nieuw IHP en daaruit volgend een nieuw en uitgewerkt vastgoedbeleid. Hospitality Group ondersteunt de gemeente bij de ontwikkeling van het accommodatie- en vastgoedbeleid en IHP. In April 2022 is het project gestart. Dit document is het eindrapport. Dit rapport geeft een samengevatte beschrijving van de huidige situatie van vraag, aanbod, gebruik en beheer van de accommodaties en scholen voor het primair onderwijs in Papendrecht. Ook de maatschappelijke opgave binnen de gemeente is in dit rapport samengevat. Vervolgens zijn uitgangspunten benoemd, waarna uitwerkingen zijn weergegeven van accommodatiebeleid, IHP en vastgoedbeleid.

## 1.2 WERKWIJZE

In de volgende figuur is schematisch weergegeven welke activiteiten zijn uitgevoerd. Daarna wordt elk van de onderwerpen kort toegelicht.

Figuur 1: Onze werkwijze op hoofdlijnen.



### BOUWSTENEN IN KAART

Gestart is met het in kaart brengen van alle informatie die nodig is om onderbouwd het beleid te kunnen ontwikkelen. De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen:

- Kenmerken van de gemeente en de wijken: gegevens over de bevolking (aantallen inwoners, samenstelling van de bevolking naar leeftijden en huishoudens en sociaaleconomische kenmerken), de leefstijlen, kenmerken op het gebied van bewegen, ontmoeten, welzijn, zorg en kenmerken op het gebied van onderwijs en opvang per wijk, zijn in beeld gebracht.
- Het aanbod van scholen en maatschappelijke voorzieningen: de belangrijkste kenmerken van de scholen en accommodaties zijn door ons in kaart gebracht en beoordeeld op capaciteit, functionaliteit, kwaliteit en samenhang. Daarvoor hebben wij schriftelijke gegevens bestudeerd, accommodaties bezocht en gesprekken gevoerd met een groot aantal vertegenwoordigers van gebruikers of beheerders van de accommodaties. Ook hebben we de gemeentelijke kosten voor instandhouding van de accommodaties in beeld gebracht, alsmede de kosten voor verduurzaming.
- Beleid en ambities: de kenmerken van het inhoudelijke beleid van de gemeente Papendrecht en haar maatschappelijke partners zijn door ons in kaart gebracht. Dit inhoudelijke beleid vormt één van de pijlers waarop de uitgangspuntennotitie is ontwikkeld.
- Ontwikkelingen: ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige vraag/behoefte aan maatschappelijke accommodaties en scholen zijn in kaart gebracht. Het betreft ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouwprogramma's, bevolkings- en leerlingenprognoses en ontwikkelingen in het aanbod.

Binnen het onderzoek is bijzondere aandacht besteed aan twee andere gemeentelijke projecten, te weten:

- Businesscase cultuur: Dit project beoogt de culturele infrastructuur van de gemeente Papendrecht te versterken door intensieve samenwerking tussen culturele aanbieders en door gerichte keuzes te maken over het toekomstige culturele aanbod. Het spreekt voor zich dat de uitkomsten van de businesscase in hoge mate bepalend zijn voor het toekomstige accommodatieaanbod. De uitkomsten van de businesscase worden in het eerste kwartaal van volgend jaar verwacht, maar vormt in deze fase geen belemmeringen voor de uitgangspunten van het accommodatie- en vastgoedbeleid en IHP
- VO-scholen: De nieuwbouw van scholen voor het VO-onderwijs biedt aangrijpingspunten om eventuele veranderingen in het accommodatieaanbod, in samenhang met die nieuwbouw, te realiseren.

Met de projectleiders van deze andere gemeentelijke projecten heeft geregeld afstemming plaatsgevonden en deze projectleiders hebben zitting in de Projectgroep die het project Vastgoed- en Accommodatiebeleid & IHP begeleidt (waarover later meer).

### **VISIE, KADERS EN UITGANGSPUNTEN**

Al deze gegevens zijn door ons in samenhang geanalyseerd, waarna conclusies zijn getrokken over de verschillen tussen vraag en aanbod en over de toekomstbestendigheid van aanbod en beheer van accommodaties. Vervolgens zijn algemene uitgangspunten geformuleerd (visie) en is er een vertaling van de uitgangspunten gemaakt naar het accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en het IHP. Dit is neergelegd in een Uitgangspuntennotitie die begin februari 2023 in de Raad is behandeld.

### **UITWERKING BELEID**

Daarna is – op basis van de uitgangspunten – het beleid verder uitgewerkt. Het wenselijke aanbod aan maatschappelijke accommodaties en scholen is uitgewerkt, de opgave voor verduurzaming is inzichtelijk gemaakt en de spelregels rond het nieuwe vastgoedbeleid zijn opgesteld.

Het resultaat van deze werkzaamheden is in dit eindrapport neergelegd.

### **PROJECTSTRUCTUUR**

De werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen de volgende projectstructuur:

- **Projectgroep:** De Projectgroep bestaat uit medewerkers van de gemeente Papendrecht vanuit de disciplines cultuur, financiën, onderwijs, ruimtelijke ordening, sport en bewegen, het sociale domein en vastgoed. De Projectgroep is tot dusver vijf maal bijeengekomen, bewaakt en commentarieert onze resultaten en draagt mede zorg voor de interne coördinatie en afstemming.
- **Stuurgroep:** De Stuurgroep bestaat uit de ambtelijke projectleider, uit de externe projectleiders en de verantwoordelijke wethouders. Deze Stuurgroep is vier maal bijeengekomen en is tijdens deze bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang, knelpunten en keuzemogelijkheden.
- **Klankbordgroepen:** Er zijn twee Klankbordgroepen geformeerd. Dat zijn:
  - Klankbordgroep Onderwijs en Opvang, die bestaat uit vertegenwoordigers van de schoolbesturen en directies van de kinderopvang.
  - Klankbordgroep Maatschappelijke Accommodaties, die bestaat uit vertegenwoordigers van instellingen voor cultuur, sport en bewegen, wonen, welzijn en zorg.De Klankbordgroepen zijn vier maal door ons geraadpleegd. De Klankbordgroepen denken mee over de ontwikkeling van het Vastgoed- en Accommodatiebeleid en het IHP.
- **Bijeenkomsten met de Raad:** In oktober heeft een eerste informatiesessie met de Raad plaatsgevonden. Tijdens die sessie zijn visie, randvoorwaarden, uitgangspunten en kaders toegelicht en zijn vragen beantwoord. In januari heeft de Commissie zich gebogen over de Uitgangspuntennotitie en begin februari is de notitie behandeld in de Raad.
- **Als laatste heeft nog een slotbijeenkomst plaatsgevonden.** Alle verenigingen en instellingen die bij dit project betrokken zijn geweest zijn voor die bijeenkomst uitgenodigd. Het verslag van deze slotbijeenkomst treft u aan in de bijlagen.

### **AFBAKENING**

Het project heeft zich vooral gericht op sociaal maatschappelijke accommodaties (cultuur, ontmoeting en welzijn), binnensportaccommodaties en scholen voor het primair onderwijs. Overig gemeentelijk vastgoed (parkeergarages, woningen, et cetera) hebben vooral aandacht gekregen binnen het Vastgoedbeleid. Buitensportaccommodaties zijn niet meegenomen in dit project.

Vanuit het oogpunt van leesbaarheid is ervoor gekozen om dit rapport zo beknopt mogelijk te houden. De uitgebreide verslaglegging van de inventarisatie en uitwerkingen van Vastgoedbeleid en IHP zijn in afzonderlijke bijlagen neergelegd.

## 2 ACCOMMODATIES IN PAPENDRECHT, DE STAND VAN ZAKEN

### 2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de huidige staat van de accommodaties in Papendrecht. Voor alle typen accommodaties wordt kernachtig beschreven hoe het op dit moment gesteld is met:

- De capaciteit: is er voldoende accommodatie?
- De functionaliteit: zijn de accommodaties geschikt voor de activiteiten die erin plaatsvinden?
- De kwaliteit: hoe is het gesteld met de technische staat van de accommodaties?
- De bezetting: worden de accommodaties goed gebruikt en worden ze gebruikt voor activiteiten waarvoor ze zijn bedoeld?

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de Uitgangspuntennotitie die eerder is verschenen. De beschrijving van ‘de stand van zaken’ is in die Uitgangspuntennotitie aanmerkelijk uitgebreider dan in dit eindrapport. Daarom is de oorspronkelijke Uitgangspuntennotitie als bijlage bij dit rapport gevoegd.

### 2.2 BINNENSPOORT

#### CAPACITEIT

In de gemeente Papendrecht zijn vier sporthallen en twaalf gymzalen gevestigd. De totale capaciteit van deze binnensportaccommodaties, rekening houdend met het aantal inwoners, is nagenoeg gelijk aan het Nederlandse gemiddelde. Kortom, de capaciteit van de accommodaties is redelijk in lijn met die van andere gemeenten met deze omvang.

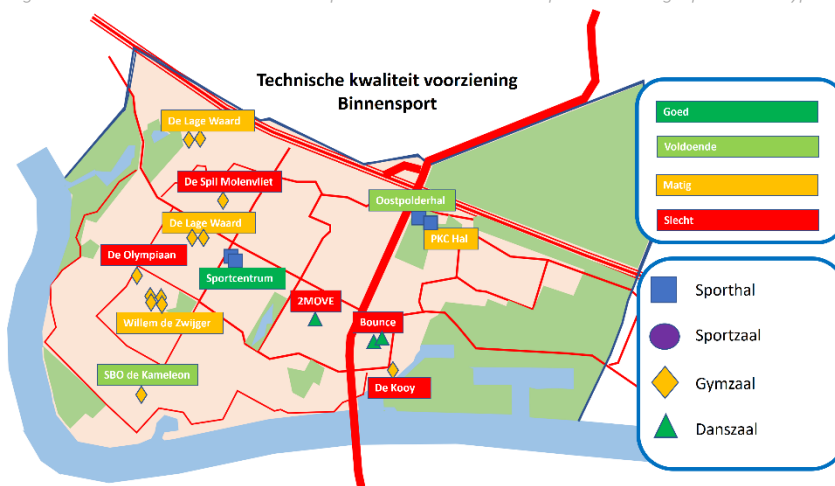
#### FUNCTIONALITEIT

De functionaliteit (zijn de accommodaties geschikt voor hun doel) van de sporthallen is goed. De vier hallen zijn – door hun omvang, hoogte en voorzieningen – goed geschikt voor de activiteiten van de verenigingen en scholen in Papendrecht. De gymzalen zijn, door de beperkte afmetingen en hoogte, beperkt functioneel voor het verenigingsleven en in mindere mate ook beperkt functioneel voor het moderne bewegingsonderwijs. De Danszalen zijn specifiek ingericht voor dansactiviteiten en zijn theoretisch nog extra in te zetten voor maatschappelijke activiteiten als senioren gym, yoga, et cetera.

#### TECHNISCHE KWALITEIT

In de volgende figuur is de technische kwaliteit (ouderdom en technische staat) per accommodatie inzichtelijk gemaakt. Papendrecht beschikt over een relatief nieuw sportcentrum. Het gros van de overige sportaccommodaties is (sterk) verouderd.

Figuur 2: Technische kwaliteit binnensportaccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie.





De figuur laat zien dat met name de stand-alone gym- en danszalen het einde van hun technische levensduur bereikt hebben. De sporthallen verkeren in voldoende tot goede staat, waarbij het sportcentrum één derde van het totaal aantal m<sup>2</sup> sportvloeroppervlak beslaat. De accommodaties die in matige tot slechte staat verkeren hebben tezamen bijna de helft van het sportvloeroppervlak

**BEZETTING**

De sporthallen zijn goed bezet. Er is zelfs sprake van een tekort aan geschikte zaalruimte voor een aantal verenigingen op de populaire avonduren. De gymzalen daarentegen zijn minder goed bezet. Dat is ook niet verwonderlijk, omdat deze minder geschikt zijn voor verenigingsactiviteiten.

**2.3 WELZIJN EN CULTUUR**

**CAPACITEIT**

De gemeente Papendrecht beschikt over een ruim aanbod aan accommodatie voor welzijn en cultuur. Voor cultuur (actieve en passieve cultuurdeelname) ligt het aanbod ongeveer gelijk aan dat van soortgelijke gemeenten. Voor welzijn, ontmoeting en sociaal-culturele activiteiten is het aanbod ruim bemeten.

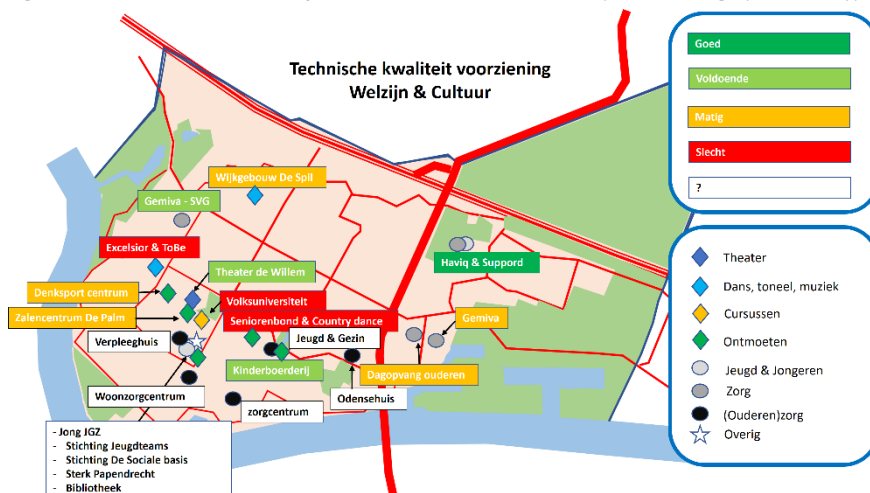
**FUNCTIONALITEIT**

De meeste accommodaties zijn onvoldoende functioneel. Deze accommodaties (b.v. Excelsior/ToBe) zijn ooit gerealiseerd voor een andere functie (doorgaans kleuterscholen of scholen voor primair onderwijs) en zijn niet geschikt voor de activiteiten die er nu in plaatsvinden. Cursussen of vergaderingen kunnen goed worden gehuisvest in deze accommodaties, maar activiteiten die geluid en/of vuil (boetseren, schilderen et cetera) produceren eigenlijk niet.

**KWALITEIT**

In de volgende figuur is de technische kwaliteit per accommodatie inzichtelijk gemaakt. Het gros van de welzijn- en cultuuraccommodaties is sterk verouderd. De enige uitzondering is de accommodatie aan de Boeieraak waar Haviq en Suppord momenteel gevestigd zijn.

Figuur 3: Technische kwaliteit welzijn- en cultuuraccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie.



De figuur laat zien dat veel accommodaties het einde van hun technische levensduur bereikt hebben. Bijna twee derde van het totaal aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor welzijn en cultuur heeft een matige tot slechte technische kwaliteit.

## BEZETTING

De bezetting van de accommodaties voor welzijn- en cultuuractiviteiten is relatief laag. Dit hangt overigens sterk samen met de beperkte functionaliteit van de accommodaties. Als voorbeeld; als in één ruimte muziek wordt gemaakt zijn de omliggende ruimtes vaak niet te gebruiken vanwege de geluidsoverlast.

## 2.4 ZWEMMEN

Het nieuwe sportcentrum in Papendrecht beschikt, naast de twee sporthallen, ook over binnen- en buitenbaden. Binnen is er een wedstrijdbad, een instructiebad mét verstelbare bodem (tezamen goed voor 775 m<sup>2</sup> zwemwateroppervlak) en een peuterbad. Buiten is er een wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad met een tweetal glijbanen (tezamen goed voor ca. 1.280 m<sup>2</sup> zwemwateroppervlak), een waterspeelplaats voor peuters en een ligweide.

Het zwembad is een eigentijds en aantrekkelijk zwembad, dat functioneel is en in goede technische staat verkeert. Het zwembad trekt relatief veel bezoeken, waarbij vermeld moet worden dat het bad ook een functie vervult voor inwoners uit omliggende gemeenten. Ook geldt dat, met de hoeveelheid zwemwater, het bad meer bezoekers kan huisvesten.

## 2.5 PRIMAIR ONDERWIJS

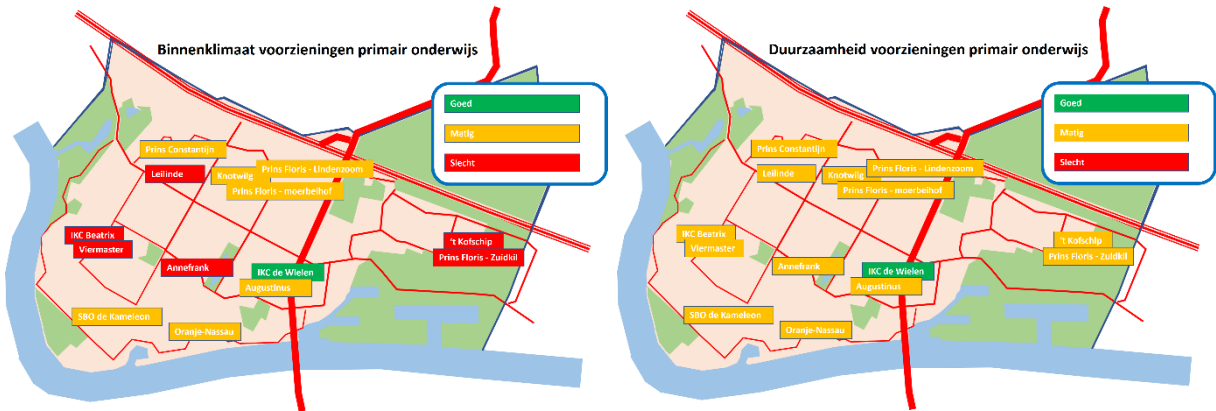
Het primair onderwijs in Papendrecht is gehuisvest in 14 schoolgebouwen. De algemene indruk van de schoolgebouwen is doorgaans positief. De capaciteit van de scholen is voldoende om het aantal leerlingen op te vangen, de functionaliteit is, met uitzondering van het binnenklimaat, op orde en de technische kwaliteit ook. Dat heeft niet alleen te maken met het feit dat de helft van het aantal schoolgebouwen is gerenoveerd naar aanleiding van het huidige IHP, maar ook met het feit dat verschillende schoolgebouwen pas in deze eeuw zijn gerealiseerd.

Toch moet de algemene positieve indruk voor een zestal scholen worden genuanceerd. Hieronder worden de specifieke aandachtspunten van deze scholen benoemd:

- Kofschip en Prins Floris locatie Zuidkil: Het schoolgebouw aan de Zuidkil is gerealiseerd aan het begin van deze eeuw, maar toch heeft het gebouw te maken met enkele bekende bouwkundige en installatietechnische problemen. Eén van de meest urgente problemen is het binnenklimaat dat als zeer slecht wordt ervaren.
- Oranje Nassauschool: De capaciteit van de Oranje Nassauschool is niet voldoende om het huidige en toekomstige aantal leerlingen te huisvesten.
- Noodlokalen Prins Floris locatie Lindenzoom: De Prins Florisschool is onder meer in een viertal noodlokalen op de Lindenzoom gehuisvest. Gezien de algehele staat van de noodlokalen en de ontwikkeling van de ruimtebehoefte acht het schoolbestuur het noodzakelijk het gebruik van de noodlokalen op termijn te beëindigen.
- OBS Anne Frank en SBO De Kameleon: OBS Anne Frank is gehuisvest in een gebouw van bijna 30 jaar oud (bouwjaar 1994). Het gebouw is daarom niet gerenoveerd in het kader van het vorige IHP. Het schoolbestuur ervaart met name problemen op het gebied van functionaliteit van het gebouw die voor een groot deel heeft te maken met de indeling ervan. Daarnaast is het binnenklimaat ondermaats.

Zonder in deze paragraaf al te veel in detail te treden op de onderwerpen binnenklimaat en duurzaamheid wordt in de volgende figuur in een oogopslag duidelijk hoe de scholen er op deze onderwerpen voor staan.

Figuur 4: Onderwijsaccommodaties in Papendrecht beoordeeld op binnenklimaat en duurzaamheid.



## 2.6 DUURZAAMHEID

Eén van de aanleidingen voor dit project is de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het behoeft nauwelijks betoog dat het huidige accommodatieaanbod onvoldoende duurzaam is. Het aanbod van maatschappelijke accommodaties bestaat onder meer uit een groot aantal verouderde gebouwen met energetisch slechte eigenschappen. Het Bureau 2030 heeft onlangs een duurzaamheidsscan uitgevoerd van de gebouwen die eigendom zijn van de gemeente. Daaruit bleek stevige ingrepen noodzakelijk zijn om de duurzaamheidsambities te realiseren (waarover later meer). Ook voor de schoolgebouwen geldt dat de duurzaamheid kan worden versterkt.

## 2.7 CONCLUSIES

Wij hebben de volgende conclusies getrokken over het aanbod van de maatschappelijke accommodaties en scholen voor het primair onderwijs.

### AANBOD

Het aanbod van de accommodaties en scholen kent meerdere gezichten, te weten:

- De grotere accommodaties voor cultuur en binnensport zijn kwalitatief en functioneel op orde. Hiermee worden het sportcentrum, het theater en de Oostpolderhal van de korfbalvereniging PKC bedoeld.
- Aan de andere kant beschikt Papendrecht over een groot aantal middelgrote en kleine verouderde accommodaties, die technisch niet op orde zijn, functioneel niet geschikt zijn, soms niet voldoen aan Arbo-eisen en voor bijvoorbeeld muziekactiviteiten ongeschikt zijn. Ook worden deze accommodaties doorgaans monofunctioneel gebruikt en zijn ze niet toekomstbestendig. Deze accommodaties hebben bovendien energetisch slechte eigenschappen (onvoldoende duurzaam).
- Wat algemene staat, structurele ruimtebehoefte en functionaliteit betreft zijn verreweg de meeste schoolgebouwen op orde. De schoolbesturen ervaren in vrijwel alle accommodaties (oude, nieuwe en gerenoveerde) problemen met het binnenklimaat. Ook stellen de schoolbesturen dat vrijwel elk schoolgebouw matig scoort op het gebied van duurzaamheid.

### VERHOUDING VRAAG EN AANBOD

- De verhouding tussen het aantal gymzalen aan de ene kant en het aantal sporthallen aan de andere kant is niet in balans. Verhoudingsgewijs zijn er te veel gymzalen die beperkt inzetbaar zijn voor het verenigingsleven.
- De capaciteit van accommodaties voor welzijn en cultuur is (meer dan) voldoende. Sterker nog er is meer m<sup>2</sup> dan nodig. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beperkte functionaliteit van deze accommodaties ervoor zorgt dat een overschot aan m<sup>2</sup>-ers nodig is.
- Vraag en aanbod van scholen voor primair onderwijs zijn op dit moment redelijk in evenwicht.

### **GEBRUIK/BEZETTING**

De bezetting van de grote binnensportaccommodaties kan kwantitatief en kwalitatief de toets der kritiek goed doorstaan. Hiermee wordt bedoeld dat de accommodaties goed benut worden en dat deze worden gebruikt voor de activiteiten waarvoor ze zijn bedoeld (sport- en beweegactiviteiten). Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de capaciteit van de sporthallen in de doordeweekse avonden niet toereikend is om in de wensen en behoefte van een aantal (grotere) vereniging te voorzien.

De bezetting van de culturele accommodaties is wisselend. Er zijn accommodaties die, ondanks de slechte technische en functionele staat, voldoende tot goed zijn bezet, er zijn er ook die bezettingsproblemen kennen.

De bezetting van de accommodaties voor welzijn is relatief laag en betreft voornamelijk de functies ontmoeten/vrijtijdsbesteding. Er is hier nog onvoldoende relatie met de maatschappelijke opgave. Deze maatschappelijke opgave wordt in hoofdstuk 3 verder toegelicht.

### 3 ONTWIKKELINGEN EN OPGAVES IN PAPENDRECHT

#### 3.1 INLEIDING

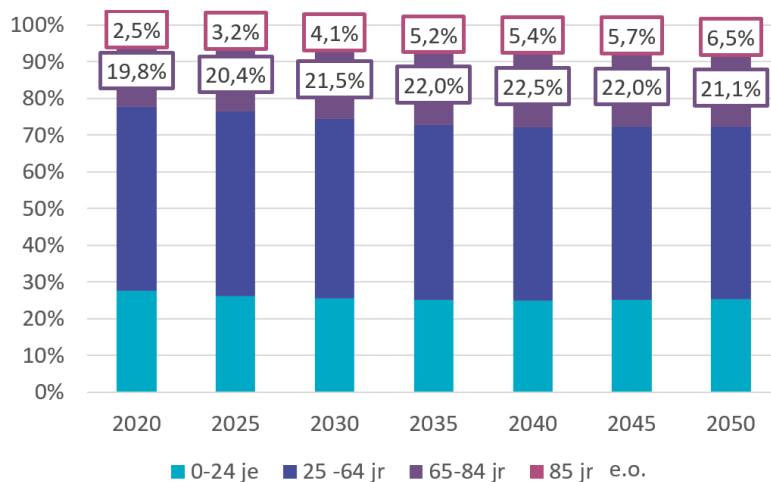
In het vorige hoofdstuk is de huidige situatie van accommodaties en scholen in Papendrecht kernachtig beschreven. Dat hoofdstuk is geëindigd met conclusies. In dit hoofdstuk worden enkele ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de toekomstige vraag/behoefte aan accommodaties.

#### 3.2 BEVOLKINGS- EN LEERLINGENPROGNOSE

##### BEVOLKING

Het aantal inwoners van Papendrecht zal de komende jaren licht dalen. De verwachting is dat het aantal inwoners daalt van iets meer dan 32.000 in 2020, naar circa 30.500 in het jaar 2040, een daling van ongeveer 4,7 %. De samenstelling van de bevolking naar leeftijdsgroepen zal de komende jaren ook veranderen. Net als vele andere gemeenten zal Papendrecht te maken krijgen met minder kinderen en meer senioren. In de volgende grafiek is de veranderende samenstelling van de bevolking weergegeven.

Grafiek 1: Bevolkingsprognose Papendrecht uitgesplitst naar leeftijdsgroepen.



Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

In grafiek 4 is goed te zien dat het aandeel inwoners van 65+ in 2040 ongeveer 28% bedraagt. Het betreft op dat moment ruim 8.500 inwoners. Het aantal kinderen en jongvolwassenen t/m 24 jaar daalt in 2040 (7.610 inwoners) met ruim 14% ten opzichte van 2020 (8.870 inwoners).

Deze ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor de vraag/behoefte aan accommodaties, te weten:

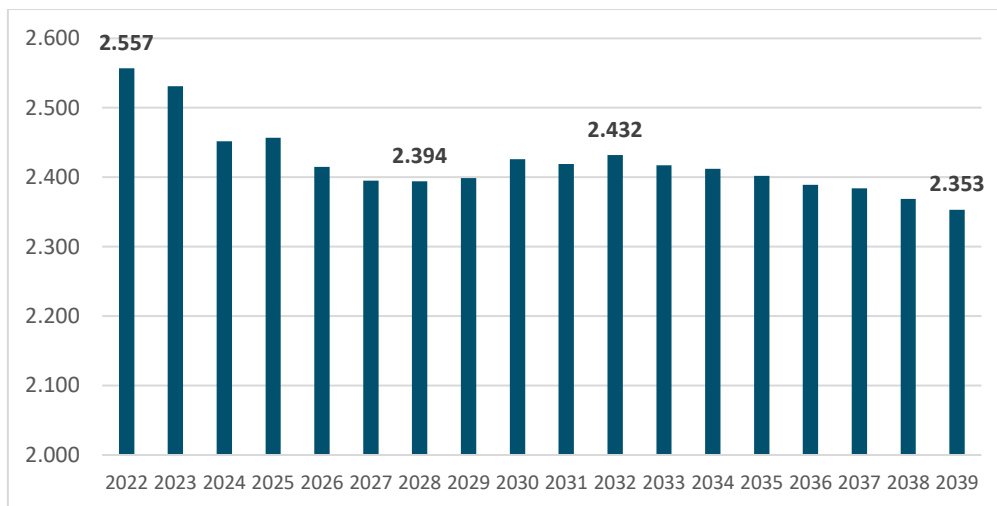
- Een groot deel van de leden van (sport)verenigingen bestaat uit jeugdleden. Door het dalende aantal inwoners in de leeftijdsgroep tot 19 jaar, zal het aantal jeugdleden naar verwachting ook dalen. Tegelijkertijd stijgt de sportdeelname onder de groep ouderen (een trend die al jarenlang zichtbaar is), maar die stijging zal de daling onder de jeugd niet compenseren.
- Door de groei van de groep senioren verandert de vraag/behoefte van karakter. De te verwachten veranderingen zijn:
  - Het gebruik van accommodaties zal meer overdag gaan plaatsvinden en minder tijdens de populaire avonden. Dit geldt voor de volle breedte van de accommodaties.
  - De vraag/behoefte aan ontmoetingsruimte zal toenemen. Senioren zijn de ‘grootverbruikers’ van deze accommodaties.

- De vraag/behoefte zal ook van karakter veranderen. De nieuwe groep senioren zal – minder dan de huidige generatie ouderen – aangetrokken voelen tot de meer ‘traditionele’ activiteiten voor bewegen, ontmoeting en sporten.
- Er ontstaat meer behoefte aan aangepaste arrangementen voor senioren en inwoners met een beperking zieken. Daarmee worden combinaties bedoeld van bewegen, ontmoeten, welzijn en zorg.

**LEERLINGEN**

Het aantal leerlingen binnen het primair onderwijs in Papendrecht is de afgelopen jaren sterk afgenomen (circa 200 leerlingen minder tussen 2019 en 2022) en zal de komende jaren naar verwachting verder dalen. De volgende grafiek laat zien dat het leerlingenaantal tussen 2028 en 2032 een lichte stijging kent, maar vervolgens verder daalt. In 2039 zijn er naar verwachting zo’n 200 leerlingen minder dan in 2022. Dat staat gelijk aan een middelgrote basisschool.

*Grafiek 2: Leerlingenprognose voor het primair onderwijs in Papendrecht.*



Bron: PVG, december 2022

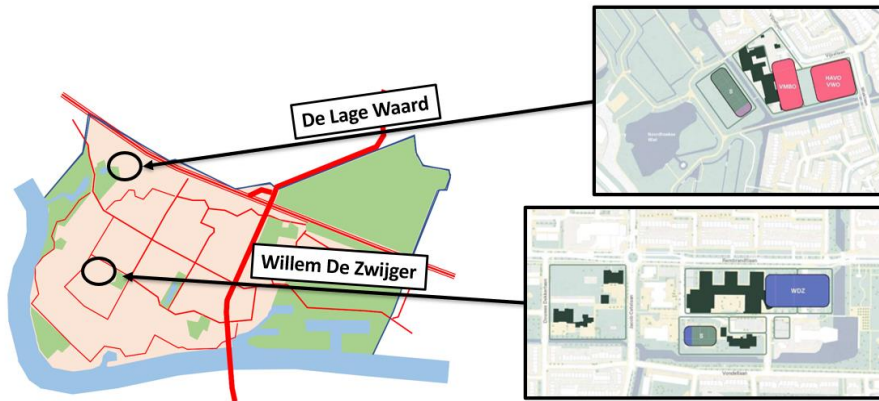
**3.3 RUIMTELIJK**

Binnen de gemeente zijn er twee ruimtelijke ontwikkelingen, die los staan van dit project, maar van groot belang zijn voor het te ontwikkelen accommodatie- en vastgoedbeleid. Het zijn het VO-scholenproject en de ontwikkelingen van woningbouwcorporatie Woonkracht10.

**VO-SCHOLENPROJECT**

Papendrecht beschikt over twee VO-scholen, te weten het Willem de Zwijger College en Christelijke Scholengemeenschap De Lage Waard. De gebouwen zijn verouderd en het leerlingaantal is de afgelopen jaren gedaald. Deze ontwikkelingen waren de aanleiding voor een haalbaarheidsstudie betreft de herontwikkeling van toekomstbestendige accommodaties op een tweetal locaties. Zie de eerstvolgende figuur. De haalbaarheidsstudie is eind 2021 afgerond en de programma’s van ruimten zijn ontwikkeld.

Figuur 5: Locaties voor de nieuw te ontwikkelen VO-scholen in Papendrecht



De ontwikkelingen van de nieuwe VO-scholen biedt kansen binnen het accommodatie- en vastgoedbeleid. Het betreft:

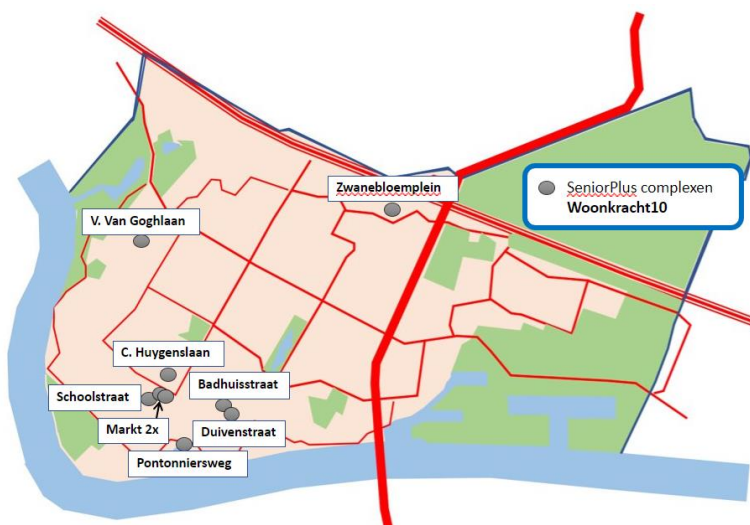
- het sportaanbod binnen het verenigingsleven.
- een nieuwe accommodatie (sociaal-cultureel) in relatie tot de gebiedsontwikkeling bij het Willem de Zwijger college.

### WOONKRACHT10

Woonkracht10 is een woningbouwcorporatie binnen de Drechtsteden. In Papendrecht is Woonkracht10 eigenaar van circa 4.000 woningen. In de wijk Kraaihoek is onlangs een herstructureringsproject van start gegaan. Er komen onder andere nieuwe levensloopbestendige woningen en ook het openbaar gebied wordt toekomstbestendig gemaakt met een veilige verbinding tussen Kraaihoek en het centrum. De gevolgen van de herstructurering voor de maatschappelijke opgave in Kraaihoek is nog ongewis. Dit hangt sterk af van de samenstelling van de bevolking na de herstructurering en de mate waarin de huidige inwoners ook weer terugkeren na deze operatie.

Ook worden er in Papendrecht Senioren complexen verbouwd tot de zogenoemde SeniorPlus complexen. Dit zijn bestaande gebouwen die, in het kader van de vergrijzing en de ambitie om senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen, toekomstbestendig worden gemaakt. Deze complexen staan hoofdzakelijk in de wijken Westpolder en Kraaihoek.

Figuur 6: Locaties SeniorPlus complexen Woonkracht10



Voor deze groeiende groep senioren zijn accommodaties voor ontmoeting en sociale participatie van belang. Momenteel is er alleen in het complex aan de Badhuisstraat een ontmoetingsruimte van 40 m<sup>2</sup> aanwezig. Voldoende ruimte voor ontmoeting voor senioren is een aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het accommodatiebeleid.

### 3.4 SOCIAAL DOMEIN

Binnen het sociaal domein hebben zich de afgelopen jaren belangrijke ontwikkelingen voltrokken. De meest belangrijke zijn (althans voor dit project):

#### SPORT EN BEWEGEN

- Tot de uitbraak van de Covid-19 crisis werden Nederlanders steeds sportiever. Het percentage Nederlanders dat regelmatig sport, steeg jaar na jaar en ook het aantal keren dat Nederlanders per maand sporten nam steeds toe. Echter, in 2020 en 2021 is de sport- en beweegdeelname hard gedaald. Landelijke cijfers over 2022 zijn nog niet beschikbaar.
- Nederlanders zijn meer ongeorganiseerd (buiten verenigingsverband) gaan sporten en minder binnen verenigingen. De toename van het sporten en bewegen werd vooral veroorzaakt doordat meer Nederlanders lid zijn geworden van een sportschool/fitnesscentrum of zijn gaan bewegen in de buitenruimte (hardlopen, fietsen, etc.).
- Uit de gesprekken die wij hebben gevoerd met vertegenwoordigers van de sportverenigingen in Papendrecht blijkt dat deze landelijke trends ook zichtbaar zijn in Papendrecht, zij het in mindere mate. Grote groepen inwoners voelen zich nog steeds aangetrokken tot sporten en bewegen in verenigingsverband.

#### CULTUUR

- Ook voor de sector cultuur geldt dat Corona een zware wissel heeft getrokken. De bezoekaantallen zijn in 2020 en 2021 fors gedaald en voor veel culturele instellingen blijkt dat de bezoekaantallen zich in 2022 nog onvoldoende hebben hersteld. De ledenaantallen van muziekvereniging Excelsior zijn wel stabiel gebleven en onlangs zelfs gegroeid.

#### WELZIJN EN ONTMOETEN

- Het percentage eenzamen neemt toe. De toename onder ouderen wordt vooral veroorzaakt door de vergrijzing, maar in Papendrecht is er ook een toename van eenzaamheid onder jongeren.
- Jeugd en jongeren hebben behoefte aan ontmoeten in binnen- en buitenruimte in de wijk.

#### TRANSFORMATIE

Gemeenten zetten meer en meer in om voorzieningen en accommodaties voor bewegen, cultuur, ontmoeten, sport en welzijn in te zetten als algemene en preventieve voorzieningen binnen het sociale domein. Doel is om door middel van die voorzieningen in te zetten op ontmoeting, voorkomen van vereenzaming, sociale samenhang en vitaliteit.

### 3.5 BELEIDSAMBITIES

Wij hebben verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Papendrecht bestudeerd waarin de gemeente haar ambities heeft neergelegd op het gebied van bewegen, cultuur, onderwijs, sporten, ontmoeten en participatie. Aanvullend daarop hebben wij gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente Papendrecht vanuit verschillende beleidsgebieden en met vertegenwoordigers van de maatschappelijke partners.

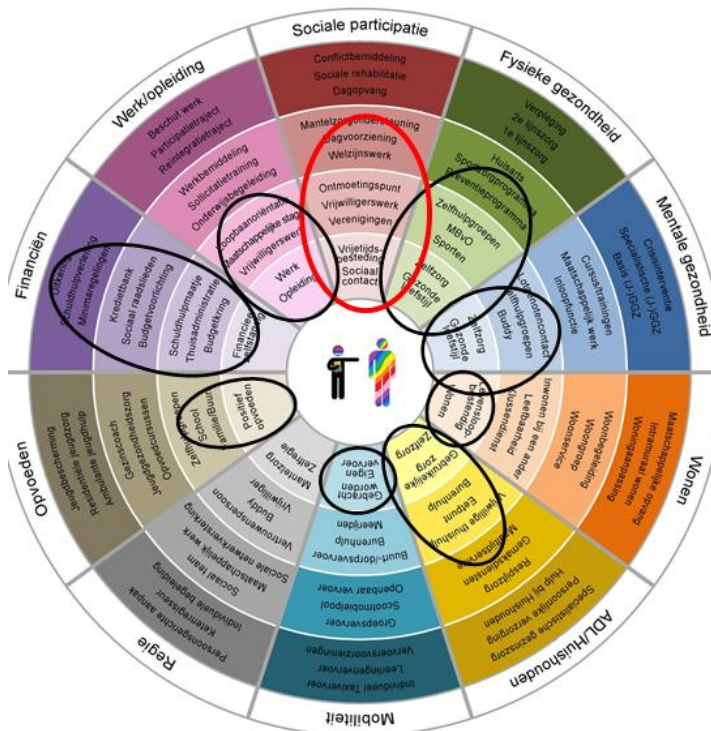
In de bijlage is een samenvatting gegeven van de ambities van de gemeente en de maatschappelijke partners. In deze paragraaf vatten wij alle ambities samen met behulp van de 'waaier sociale domein'. Deze waaier, die is ontwikkeld door Arrangementenmonitor B.V., geeft een schematisch overzicht van alle activiteiten, producten en diensten binnen het sociale domein die inwoners in staat stellen om zelfstandig hun leven vorm te geven. De binnenste twee cirkels geven de activiteiten weer waar de zelfredzame inwoners een beroep op doen/aan deelnemen. Dat zijn een betaalde baan, zinnolle



vrijtijdsbesteding, sporten, deelname aan verenigingen of andere sociale verbanden. De derde cirkel is die van algemene, voorliggende voorzieningen. De buitenste cirkel is de professionele hulp- en zorgverlening voor de minder of niet zelfredzame inwoners. De gedachte achter deze waaier is dat – naarmate gemeente en maatschappelijke partners – meer inzetten op algemene voorzieningen, het beroep op de professionele zorg- en hulpverlening kan verminderen (de buitenste cirkels).

Wij hebben alle beleidsspeerpunten en ambities vertaald naar de waaier sociale domein. Onderstaand treft u omcirkeld aan waar gemeente en maatschappelijke partners vooral op inzetten. Sociale participatie/ontmoeting is ‘rood’ omcirkeld omdat de gemeente dit zit als een van haar kerntaken.

Figuur 7: Beleidsambities samengevat.



Arrangementenmonitor B.V. ©

Sterk samengevat geldt dat wordt ingezet op meer samenhang en samenwerking in het sociale domein, op preventie, bewegen en vitaliteit, op stimulering van ontmoeting en behoud van sociale samenhang. Daarbij gelden als extra aandachtspunten:

- De gemeente wil verenigingen zoveel mogelijk de gelegenheid bieden om een sterke rol te spelen binnen het sociale domein. De inzet is om vitale verenigingen in de positie te brengen om deze rol te vervullen.
- De gemeente hecht met nadruk belang aan ontmoeting en ziet dat het faciliteren van ontmoeting als één van haar kerntaken.

Deze ambities geven sterk richting aan het te ontwikkelen vastgoed- en accommodatiebeleid. Immers, de beoogde samenhang en samenwerking wordt niet ondersteund met het huidige aanbod van accommodaties. Dat huidige aanbod kenmerkt zich door een sterke versnippering, door accommodaties die slechts één of slechts enkele gebruikers huisvesten en door ontbrekende afspraken over de bijdrage die zij leveren aan de beleidsambities. In de volgende tabel is in steekwoorden weergegeven welke gevolgen de beleidsspeerpunten kunnen/moeten hebben voor het accommodatiebeleid.

Tabel 1: Hoofdrichting voor accommodatiebeleid.

Van	Naar
Versnippering en groot aantal kleinere stand-alone accommodaties	Accommodaties die samenhang en samenwerking stimuleren
Historisch gegroeid activiteitenaanbod	Sterke bijdrage aan de beleidsambities en maatschappelijke opgave
Historisch gegroeide maatwerkafspraken	Onderbouwde lijn voor (accommodatie)subsidies

Bij de uitwerking van het vastgoed- en accommodatiebeleid hebben wij we deze ontwikkelrichting centraal gesteld. Daarbij geldt overigens dat dit niet altijd betekent dat de gemeente als eerste aan zet is. Er zijn bijvoorbeeld ook commerciële organisaties die een bijdrage leveren aan de gemeentelijke doelstellingen. Het spreekt voor zich dat de gemeente niet aan zet is om voor dergelijke organisatie (b.v. fitness) huisvesting te bieden. Bij de uitwerking van het vastgoed- en accommodatiebeleid zijn onderbouwde afwegingen gemaakt voor de gemeentelijke rol en bijdrage op het gebied van huisvesting.

### CULTUUR

De cultuursector in Papendrecht heeft inmiddels een beleidsnotitie opgesteld die volledig in lijn is met deze ontwikkeling. In deze notitie is vastgelegd hoe de cultuuraanbieders een bijdrage willen leveren aan de beleidsambities van de gemeente.

### DUURZAAMHEID

Alle Nederlandse gemeenten hebben te maken met ambities uit het klimaatakkoord en formuleren vaak zelf ook gemeentelijke ambities. Het streefdoel, voor maatschappelijk vastgoed, in het klimaatakkoord is 49% CO<sup>2</sup>-reductie in 2030 en het einddoel is 95% CO<sup>2</sup>-reductie in 2050.

De gemeente Papendrecht heeft voor zichzelf 'de lat hoger gelegd'. De ambitie van de gemeente is dat het gemeentelijke vastgoed al in het jaar 2030 CO<sup>2</sup>-neutraal is. Argumenten zijn eerst en vooral het milieu en de voorbeeldfunctie van de gemeente.

De gemeente Papendrecht heeft onlangs een scan laten uitvoeren van de duurzaamheid van het gemeentelijke vastgoed. Per accommodatie zijn de energieprestaties in kaart gebracht en zijn maatregelen benoemd om de energieprestaties te verbeteren. Uit deze scan is gebleken dat een forse daling van het energieverbruik en CO<sup>2</sup>-uitstoot mogelijk is, maar dit vergt de nodige investeringen.

### INCLUSIEF ONDERWIJS

Sinds 2014 kennen we het zogenaamde Passend Onderwijs. Dat houdt in dat schoolbesturen een zorgplicht hebben voor plaatsing van kinderen op een school die het beste past bij de onderwijs- en ondersteuningsbehoefte. Inmiddels is er landelijk sprake van een tendens naar inclusief onderwijs, waarbij minder kinderen worden verwezen naar het speciaal (basis)onderwijs. In het najaar van 2022 brengt het Ministerie van OCW een routekaart 'naar inclusiever onderwijs in 2035' uit. Het organiseren en implementeren van inclusiever onderwijs kan consequenties hebben voor de huisvesting van het onderwijs. In Papendrecht speelt dit voornamelijk bij SBO De Kameleon. Daarmee is niet gezegd dat er binnenkort een nieuw gebouw voor De Kameleon zou moeten worden ontworpen, maar bij het nemen van beslissingen die lange-termijnconsequenties hebben (i.c. grootscheepse renovatie of nieuwbouw) moet hier wel rekening mee worden gehouden.

### 3.6 INSTANDHOUDINGSKOSTEN ACCOMMODATIES

Het is al vaker vermeld, maar een flink deel van het huidige accommodatieaanbod voor sport, welzijn en cultuur bestaat uit oude gebouwen, die het einde van de technische levensduur hebben bereikt. De kosten die de gemeente op dit moment maakt voor deze gebouwen, zijn relatief laag (met uitzondering van het Sportcentrum en Theater de Willem). Dit wordt veroorzaakt door:

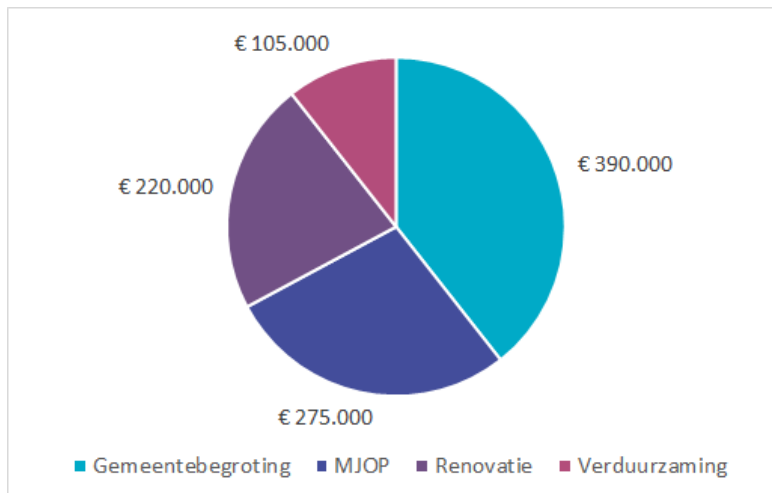
- De meeste accommodaties zijn – door hun ouderdom - inmiddels volledig afgeschreven. Er rusten dus nog nauwelijks kapitaallasten op de gemeentebegroting.
- De kosten voor het grote onderhoud voor deze accommodaties zijn alleen voor de komende vijf jaren verwerkt in de begroting. Veel gepland onderhoud valt buiten die horizon.

De gemeentebegroting geeft daarmee geen goed beeld van de te verwachten kosten, indien de levensduur van deze accommodaties met 15 of 20 jaar moeten worden verlengd. In dat geval moet rekening gehouden worden met:

- Extra kosten voor groot onderhoud.
- Kosten voor renovatie en indien nodig aanpassingen als gevolg van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld arbo en toegankelijkheid). Voor een aantal accommodaties geldt dat – indien de levensduur substantieel moet worden verlengd– renovatie moet plaatsvinden, bovenop het grote onderhoud.
- Kosten voor verduurzaming. De gemeente heeft immers de ambitie om te verduurzamen.

In de volgende grafiek zijn de huidige (gemeentebegroting) en de te verwachten kosten voor de accommodaties weergegeven indien de gemeente besluit om de levensduur met 15 tot 20 jaar te verlengen.

Grafiek 3: Huidige en toekomstige instandhoudingskosten accommodaties binnensport, cultuur en welzijn excl. het Sportcentrum en theater De Willem.



In de vorige grafiek is te zien dat de instandhoudingskosten – met uitzondering van het Sportcentrum en theater De Willem – op dit moment € 390.000,- bedragen. Indien alle accommodaties gehandhaafd blijven, dan stijgen de jaarlijkse kosten met circa € 600.000.

### 3.7 CONCLUSIES

De beschreven ontwikkelingen zullen gevolgen hebben op de vraag/behoefte aan accommodaties en daarmee ook op het te ontwikkelen accommodatie- en vastgoedbeleid. Die gevolgen hebben zowel betrekking op de omvang van de vraag/behoefte als ook de aard van de vraag/behoefte (de kwalitatieve kenmerken).

#### DE OMVANG VAN DE VRAAG/BEHOEFTE

De omvang van vraag/behoefte aan accommodaties in Papendrecht zal de komende jaren wijzigen. Voor de verschillende typen accommodaties is die verandering door ons op de volgende manier becijferd:

### **Effecten van verandering van het aantal inwoners, bevolkingsamenstelling en leerlingen in het primair onderwijs:**

Gestart is met het inschatten van de effecten van de bevolkings- en leerlingenprognoses. Samengevat worden de volgende effecten verwacht:

- **Bewegen en sport:** Kinderen (tot circa 14 jaar) zijn in grote getale lid van sportverenigingen. Na die leeftijd daalt het percentage lidmaatschappen sterk. De groep inwoners tot 14 jaar wordt de komende jaren kleiner in Papendrecht. Tegelijkertijd krimpt de groep volwassenen en groeit de groep senioren. Het percentage lidmaatschappen onder senioren ligt fors lager. Alhoewel dat percentage de komende jaren naar verwachting zal stijgen, zal de groeiende groep senioren de daling van het aantal jeugdleden niet kunnen opvangen. Er mag dus een daling worden verwacht van het aantal actieve sporters en leden van sportverenigingen. Voor de binnensport geldt overigens een te verwachten stijging van het gebruik voor het bewegingsonderwijs, als gevolg van de wettelijke plicht om minimaal 2 uren bewegingsonderwijs aan te bieden per leerling in het primair onderwijs, ondanks het dalende aantal kinderen.
- **Cultuur en muziek:** Voor cultuur en muziek verwachten wij ook een afname van de groep leden tot 14 jaar. Doordat de culturele sector haar bakens aan het verzetten is (een grotere bijdrage aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente) is het te verwachten dat deze nieuwe activiteiten ook weer nieuwe deelnemers/leden trekken.
- **Sociaal-cultureel, welzijn en zorg:** Voor deze activiteiten/accommodaties geldt het tegenovergesteld van de ontwikkeling binnen sport en bewegen. Senioren zijn oververtegenwoordigd als het gaat om lidmaatschappen en deelname aan sociaal-culturele activiteiten. Door de groei van het aantal senioren zal de behoefte op dit vlak toenemen.

### **Effecten van trends en ontwikkelingen**

De cijfers uit de bevolkingsprognose zijn vervolgens door ons gecorrigeerd aan de hand van de trends en ontwikkelingen op het gebied van participatie (bewegen, cultuur, sport, sociaal-cultureel, welzijn en zorg).

- Voor sport en bewegen verwachten wij dat inwoners van Papendrecht, net als in de rest van Nederland, steeds meer ongeorganiseerde vormen van sporten en bewegen zullen kiezen (buiten verenigingsverband). Ook verwachten wij dat deze ontwikkeling minder effect zal hebben op de buitensport (en met name voetbal) en iets meer effect op de binnensport. Per saldo leidt dit tot een lagere behoefte aan de 'traditionele' sportaccommodaties voor binnen- en buitensport en een stijgende behoefte aan vormen van ongeorganiseerde sport.
- Voor cultuur en muziek verwachten wij dat de behoefte aan cultuur ook iets daalt, veroorzaakt door het dalende aantal inwoners.
- Voor sociaal-culturele activiteiten, welzijn en zorg zullen traditionele verenigingsactiviteiten iets aan populariteit inboeten, maar worden vervangen door ontmoeting, educatieve activiteiten, dans, et cetera.
- Voor kinderopvang is het denkbaar dat de vraag vanaf 2025 zal toenemen omdat het kabinet het voornemen heeft kinderopvang vanaf dat jaar nagenoeg gratis te maken. Dat zou als gevolg kunnen hebben dat er meer locaties nodig zijn waar kinderopvang wordt aangeboden. De verwachte daling van het aantal leerlingen zou in dat verband mogelijk een kans zijn omdat het aannemelijk is dat de leegstand in scholen juist zal toenemen. De behoefte aan VVE-plaatsen lijkt stabiel te zijn, ook op de langere termijn. De betaalbaarheid, vanuit het perspectief van de aanbieder, kan wel onder druk komen te staan door de plannen van het kabinet.

### **DE AARD VAN DE VRAAG/BEHOEFTE**

Wellicht nog veel belangrijker dan de veranderingen in de omvang van de vraag/behoefte, zijn de veranderingen in de aard van de vraag/behoefte. Door veranderende wensen van de inwoners van Papendrecht en de ambities van gemeente en maatschappelijke partners (de maatschappelijke opgave) mag vooral een 'domeinoverstijgende' verandering worden verwacht. Naar verwachting zal steeds meer ingezet gaan worden op samengestelde activiteiten die een combinatie vormen van

bewegen, cultuur, ontmoeten, sporten, welzijn en zorg. Dit veronderstelt dat accommodaties en hun behorende instellingen gezamenlijk dergelijke arrangementen gaan ontwikkelen en huisvesten.

Ook verwachten we een verschuiving naar meer individuele vormen van vrijetijdsbesteding, bewegen en sporten, een groter beroep op de buitenruimten (voor bewegen, ontmoeten en sporten) en een verdere toename van het gebruik van het commerciële aanbod (bijvoorbeeld fitness).

### 3.8 UITGANGSPUNTEN VOOR HET NIEUWE BELEID

Gegeven de huidige 'staat van de accommodaties', de ontwikkeling en de conclusies hebben wij de volgende uitgangspunten geformuleerd voor het nieuwe Vastgoed- en Accommodatiebeleid en IHP:

1. Algemene uitgangspunten:
  - a. Het centraal stellen van het versterken van samenhang, samenwerking en multifunctionaliteit in het accommodatiebeleid.
  - b. Het versterken van de relatie tussen de inhoudelijke doelstellingen van de gemeente op het gebied van bewegen, cultuur, onderwijs, ontmoeting, welzijn en zorg en het accommodatiebeleid.
  - c. Het inzetten van het accommodatiebeleid om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren.
  - d. Uitgaan van toekomstbestendige oplossingen die gebruikers langjarige zekerheid bieden voor hun huisvesting.
2. Accommodatiebeleid, de volgende uitgangspunten in onderlinge samenhang:
  - a. Het centraal stellen van de verbetering van de kwaliteit van de grote groep accommodaties die het einde van de technische levensduur heeft bereikt.
  - b. Het oplossen van capaciteitsproblemen.
  - c. Het streven naar logische, inhoudelijk samenhangende clusters van voorzieningen met gerichte keuzes voor enerzijds centraliseren of juist spreiden. Spreiding is vooral van belang voor scholen, kinderopvang en voorzieningen voor senioren.
3. Vastgoedbeleid:
  - a. Uitgaan van gemeentelijk eigendom van accommodaties die cruciaal zijn voor het bereiken van de gemeentelijke doelstellingen.
  - b. Uitgaan van kostendekkende huren voor maatschappelijke accommodaties in combinatie met subsidies voor gebruikers vanuit het oogpunt van transparantie en marktconforme huren voor commerciële accommodaties.
4. Integraal Huisvestingsplan (IHP):
  - a. Alle schoolgebouwen voor primair onderwijs in de gemeente op te waarderen naar Frisse School Klasse B voor wat betreft de thema's luchtkwaliteit en operationele temperatuur.
  - b. Alle bestaande schoolgebouwen voor primair onderwijs vóór 2030 te transformeren naar minimaal BENG (= Bijna Energieneutraal).
  - c. De capaciteit van een schoolgebouw met 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte te verminderen als een ruimte in dat schoolgebouw is verhuurd voor het huisvesten van een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang of kinderopvang en het college voor deze verhuur vooraf toestemming heeft verleend.

## 4 ACCOMMODATIEBELEID

### 4.1 INLEIDING

Centraal in het accommodatiebeleid staan meer samenhang, samenwerking, verbetering van de kwaliteit en functionaliteit van de accommodaties en verduurzaming. In dit hoofdstuk worden de voorstellen beschreven om deze doelstellingen te bereiken. Het hoofdstuk start met de ingrepen die de meeste impact hebben, waarna de voorstellen met kleinere impact de revue passeren.

### 4.2 CULTUURCLUSTER

#### HET DOEL

Verenigingen en instellingen met een maatschappelijke functie en vooral de sociaal-culturele en culturele verenigingen en instellingen zijn op dit moment gehuisvest in verschillende verouderde, niet functionele en niet duurzame accommodaties. Binnen deze accommodaties functioneren de verenigingen en instellingen min of meer op zichzelf. Dit terwijl samenhang en samenwerking geboden is.

Voorgesteld wordt dan ook om een nieuwe accommodatie te realiseren waar de verschillende verenigingen en instellingen gezamenlijk en multifunctioneel worden gehuisvest. Een dergelijke ingreep zou een forse stap zijn naar een kwalitatief en multifunctioneel aanbod, naar samenhang en samenwerking en naar verduurzaming van het vastgoed.

Voorgesteld wordt om dit 'Cultuurcluster' in de nabijheid van Theater de Willem te realiseren. Deze accommodatie zal huisvesting bieden aan repetitieruimte en muzieklokalen (voor o.a. Excelsior en ToBe), aan dansactiviteiten, aan het Servicebureau voor Onderwijs en Cultuur (SOC), ontmoeting en creatieve en informatieve cursussen en bijeenkomsten. De gebiedsvisie voor dit gebied geeft de ruimtelijke kaders voor het Cultuurcluster aan. Door de onmiddellijke nabijheid van het Theater de Willem kan ook de samenwerking met dit theater worden gezocht. Deze ontwikkeling is geheel in lijn met de Businesscase Cultuur.

Gezien de compactheid van Papendrecht en de functie van deze accommodatie (cultuur, vrijetijdsbesteding) is één centrale accommodatie geen belemmering. De reisafstand is voor alle inwoners van Papendrecht acceptabel.

#### DE ACCOMMODATIE

Samen met de beoogde gebruikers van het Cultuurcluster hebben wij een ruimteprogramma opgesteld. Dat programma bevat alle ruimten en voorzieningen die nodig zijn om de maatschappelijke en culturele activiteiten van deze gebruikers goed te huisvesten. Dit ruimteprogramma zal de komende periode nog verder uitgewerkt moeten worden tot een voldragen programma van eisen, maar biedt u op dit moment inzicht in de aard en de omvang van het toekomstige Cultuurcluster.

Het ruimteprogramma is opgebouwd uit een 'ruggengraat' van voorzieningen die in alle gevallen nodig zijn om de (sociaal)-culturele activiteiten te huisvesten. Daarnaast worden nog enkele opties geboden die als keuzemogelijkheid voorliggen. In de volgende tabel zijn de noodzakelijke ruimtes en de opties samengevat weergegeven.

Tabel 2: Globaal ruimteprogramma Cultuurcluster.

Ruimte	m <sup>2</sup>	Toelichting
<b>Ruggengraat</b>		
Ontmoeten	275	Centrale ontmoetingsruimte voor de gemeentelijke kerntaak ontmoeting
Muziek/dans	545	Multifunctionele ruimten voor muziekles, repetities en uitvoeringen, maar ook grote vergaderingen, bridge, e.d.
Cursussen/creativiteit	220	Ruimten voor vergaderen, cursussen, waaronder vuil- of lawaai producerend
Opslag en beheer	250	Opslag voor gebruikers, voor beheer en kantoor
Ondersteunende ruimten	205	Toiletten, werkruimten en gangen
<b>Subtotaal</b>	<b>1.495</b>	
<b>Opties</b>		
Danszaal	95	Als optie omdat het Sportcentrum een dergelijke ruimte bevat
RTV Papendrecht	120	
Support	120	Huiskamer/ontmoetingsruimte voor jeugd/jongeren
<b>Subtotaal</b>	<b>335</b>	

### DE INVESTERING

Realisatie van een Cultuurcluster brengt vanzelfsprekend een forse investering met zich mee. In de volgende tabel is dat inzichtelijk gemaakt. De tabel bevat de stichtingskosten en de vertaling naar structurele lasten voor de gemeente. De structurele lasten bestaan uit kapitaallasten (rente en afschrijving), de kosten voor groot onderhoud en het eigenaarsdeel van verzekeringen, belastingen en heffingen. De stichtingskosten zijn gebaseerd op het huidige prijspeil en exclusief BTW.

Tabel 3: Stichtingskostenraming Cultuurcluster.

	Ruggengraat	Opties
<b>Stichtingskosten</b>	<b>€ 5.610.000</b>	<b>€ 1.240.000</b>
<b>Structurele lasten</b>		
Kapitaallasten	€ 205.000	€ 45.000
Groot onderhoud	€ 60.000	€ 13.000
Verzekeringen/belastingen/heffingen	€ 18.000	€ 4.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 283.000</b>	<b>€ 62.000</b>

### EFFECT OP ACCOMMODATIEAANBOD

De realisatie van het Cultuurcluster leidt er direct toe dat de gemeente afscheid kan nemen van een aantal verouderde accommodaties. Deze accommodaties/locaties kunnen vervolgens worden herontwikkeld. In dit rapport hebben wij geen voorschot genomen op eventuele herontwikkelingsopbrengsten. In de volgende tabel zijn deze accommodaties/locaties weergegeven.

Tabel 4: Overzicht af te stoten accommodaties na realisatie Cultuurcluster.

Voorziening sector	Adres	Gebruiker(s)	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
Danszaal	P.J. Troelstrastraat 100	Dansstudio 2Move & Wasko	142
Danszalen	Schoorweg 6	Bounce	450
Muziekgebouw	Rembrandtlaan 206	Excelsior & ToBe	710
Cursusgebouw	Vondellaan 158	Volksuniversiteit	415
Ontmoeting	Goudenregenstraat 17	Seniorenbond en countrydance	180
De Kooyker wijkgebouw	P. Zeemanlaan 37a	Wijkvereniging De Kooy	156
Radio en TV	Schoorweg 6a	RTV Papendrecht	250
<b>Totaal</b>			<b>2.303</b>

De accommodaties die aan het gebruik onttrokken kunnen worden, hebben tezamen een oppervlak van circa 2.300 m<sup>2</sup>. Daarnaast kan het Cultuurcluster ook de gebruikers huisvesten van enkele accommodaties die geen gemeentelijk eigendom zijn. Het zijn het Denksportcentrum en De Palm. De gebruikers van deze accommodaties kunnen hun activiteiten ook onderbrengen in het Cultuurcluster. Kortom, er wordt een serieuze stap gezet in het opheffen van de versnippering, in kwaliteitsverbetering en in multifunctionaliteit. Het behoeft nauwelijks betoog dat ook op het gebied van duurzaamheid een grote stap wordt gezet.

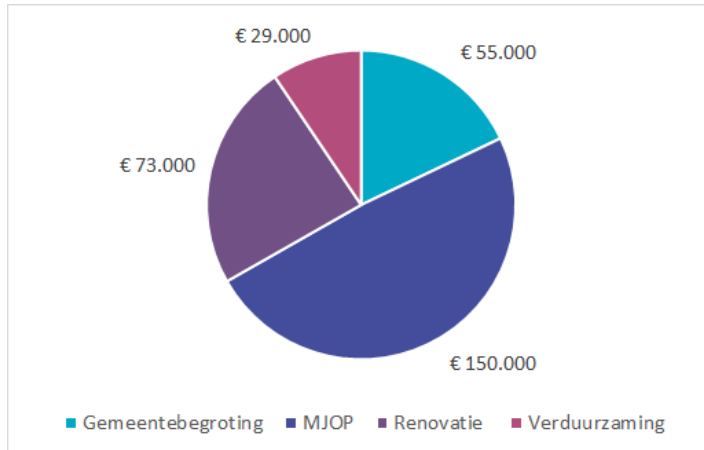
#### VERSCHIL MET DE HUIDIGE KOSTEN

In tabel 3 is weergegeven welke structurele kosten de realisatie van het Cultuurcluster met zich mee zal brengen. Met dit project is ook nagegaan wat de huidige en te verwachten kosten zijn voor instandhouding van de accommodaties die overbodig worden en waarvoor het Cultuurcluster vervangende huisvesting biedt. Deze huidige en te verwachten kosten zijn in de volgende figuur weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar:

- De kosten zoals op dit moment opgenomen in de gemeentebegroting. Al eerder in dit rapport is vermeld dat de gemeentebegroting geen reeel beeld geeft van de kosten indien de levensduur van de accommodaties nog met 15 tot 20 jaar moet worden verlengd. In dat geval moet rekening worden gehouden met:
  - Extra kosten voor groot onderhoud.
  - Kosten voor renovatie en indien nodig aanpassingen als gevolg van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld arbo en toegankelijkheid). Voor een aantal accommodaties geldt dat – indien de levensduur substantieel moet worden verlengd– renovatie moet plaatsvinden, bovenop het grote onderhoud.
  - Kosten voor verduurzaming. De gemeente heeft immers de ambitie om te verduurzamen.



Figuur 8: Huidige en toekomstige instandhoudingskosten accommodaties die kunnen worden afgestoten bij realisatie Cultuurcluster.



Uit de figuur blijkt dat de kosten voor instandhouding – zoals opgenomen in de gemeentebegroting – circa € 55.000,-- bedragen. Als de levensduur van de accommodaties nog met 15 tot 20 jaar moet worden verlengd, dan nemen de structurele kosten met ruim € 250.000,-- toe. In dat geval moet rekening worden gehouden met € 307.000,-- aan structurele kosten. Realisatie van het Cultuurcluster leidt tot € 283.000 aan structurele kosten (de ruggengraat) en € 345.000 inclusief de opties. Deze becijfering is nog zonder de mogelijke opbrengsten van herontwikkeling van de locaties van gebouwen die afgestoten kunnen worden.

#### OVERIGE ASPECTEN

De volgende onderwerpen zijn ook van belang voor het Cultuurcluster:

- Het lijkt ruimtelijk niet mogelijk om het Cultuurcluster bouwkundig te koppelen aan Theater de Willem. De toekomstige gebruikers van het Cultuurcluster en het theater hebben een sterke voorkeur om de beide gebouwen wel te koppelen. In dat geval kan bijvoorbeeld gekomen worden tot een gezamenlijke ontmoetingsruimte/horecavoorziening (exploitatievoordelen) en gezamenlijke ondersteunende ruimten. Het spreekt voor zich dat – bij koppeling van beide gebouwen – de onderlinge samenwerking en gedeeld ruimtegebruik beter uit de verf zullen komen. Mocht een bouwkundige koppeling niet tot de mogelijkheden behoren, dan zal het Cultuurcluster in de directe nabijheid van Theater de Willem worden gerealiseerd. Dit houdt in dat een foyer/ontvangst/ontmoetingsruimte moet worden gerealiseerd aan het theater. Gegeven de plannen rond de Willem de Zwijgerschool kan dit – net als in de huidige situatie – gecombineerd worden met de kantineruimte van de school.
- Het Cultuurcluster moet worden beheerd en geëxploiteerd. Deze taak is dermate omvangrijk en complex dat deze niet kan worden overgelaten aan de individuele gebruikers. Het aantal openingsuren en de bedrijfsdrukke (bezetting en bezoekers) zullen zodanig zijn dat alleen vrijwilligers van de gebruikers deze taak niet aankunnen. Het beheer en exploitatie (verhuur van de zalen, schoonmaak, toezicht, klein onderhoud, et cetera) zal dus bij een beherende instelling neergelegd moeten worden. Daarbij ligt het voor de hand dat deze taak wordt neergelegd bij de Recreatie en Cultuur B.V. Argumenten zijn:
  - De Recreatie en Cultuur B.V. beschikt over de kennis en ervaring om deze taak uit te voeren. De B.V. beheert en exploiteert immers ook Theater de Willem en het Sportcentrum.
  - Als het theater en het cultuurcluster door dezelfde instelling worden beheerd en geëxploiteerd optimaliseert dat de mogelijkheden voor samenwerking, afstemming en het delen van voorzieningen.
- Het spreekt voor zich dat – net als het ruimteprogramma – de beheervorm en de wijze van exploiteren de komende periode samen met de toekomstige gebruikers wordt uitgewerkt (taakverdeling, zeggenschap gemeente en gebruikers, et cetera).

### 4.3 EEN EXTRA SPORTHAL VOOR PAPENDRECHT

#### HET DOEL

Binnen Papendrecht bestaat een scheve balans tussen sporthallen enerzijds en gymzalen anderzijds. Idealiter wordt het aanbod van gymzalen verminderd en wordt het aanbod van sporthallen uitgebreid met één sporthal extra. Op die manier kunnen, naast het bewegingsonderwijs, ook alle activiteiten van de binnensportverenigingen goed worden gehuisvest.

De plannen rond de nieuwbouw van Willem de Zwijger bevat ook binnensportaccommodatie voor het bewegingsonderwijs. In deze plannen wordt al ingezet op multifunctionele inzetbaarheid van deze binnensportaccommodaties. Met het project Vastgoed- en Accommodatiebeleid is de wenselijkheid van de multifunctionele inzetbaarheid nog eens bevestigd.

Voorgesteld wordt dat – bij de verdere planontwikkeling van Willem de Zwijger - uitgegaan wordt van één sporthal, als alternatief voor 3 gymzalen die tot voor kort nog onderdeel van de plannen uitmaken. Realisatie van één sporthal in plaats van drie gymzalen leidt tot een extra investering (één sporthal is duurder dan 3 gymzalen), maar direct ook tot het opheffen van het capaciteitstekort van sporthallen in Papendrecht.

#### DE ACCOMMODATIE

Ook voor de sporthal hebben wij een ruimteprogramma opgesteld. We gaan uit van een volwaardige sporthal die geschikt is voor alle zaalsporten en competities en het bewegingsonderwijs. De sporthal is splitsbaar in drie delen, zodat bewegingsonderwijs kan plaatsvinden voor drie klassen tegelijkertijd.

In bijlage 4 is het ruimteprogramma weergegeven. Totaal betreft het een sporthal met een bruto vloeroppervlak van circa 2.500 m<sup>2</sup>.

#### DE INVESTERING

Wij hebben een raming opgesteld van de te verwachten kosten voor realisatie van een sporthal. In de volgende tabel is die raming weergegeven. De tabel bevat de stichtingskosten en de vertaling naar structurele lasten voor de gemeente. De structurele lasten bestaan uit kapitaallasten (rente en afschrijving), de kosten voor groot onderhoud en het eigenaarsdeel van verzekeringen, belastingen en heffingen. De tabel bevat de kosten voor de sporthal. Ook laat de tabel zijn wat de meerkosten zijn van een sporthal ten opzichte van de eerder geplande 3 gymzalen. De stichtingskosten zijn gebaseerd op het huidige prijspeil en exclusief BTW.

Tabel 5: Stichtingskosten sporthal en meerkosten ten opzichte van 3 gymzalen.

	Sporthal		Meerkosten t.o.v. 3 gymzalen	
<b>Stichtingskosten</b>	€	<b>6.650.000</b>	€	<b>2.050.000</b>
<b>Structurele lasten</b>				
Kapitaallasten	€	191.000	€	59.000
Groot onderhoud	€	80.000	€	20.000
Verzekeringen/belastingen/heffingen	€	21.000	€	7.000
<b>Totaal</b>	€	<b>292.000</b>	€	<b>86.000</b>

Uit de tabel blijkt dat realisatie van een sporthal in plaats van 3 gymzalen € 86.000,-- aan structurele meerkosten met zich meebrengt. Daarbij moet worden opgemerkt dat in deze tabel nog geen rekening

is gehouden met extra inkomsten. Een sporthal zal in de avonduren veelvuldig worden gebruikt door verenigingen. Dat brengt meer huurinkomsten met zich mee dan bij 3 gymzalen. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

**EFFECT OP ACCOMMODATIEAANBOD**

Realisatie van een sporthal, in combinatie met de overige plannen rondom de VO-scholen, leidt ertoe dat de gemeente afscheid kan nemen van twee verouderde gymzalen. Dat zijn:

Tabel 6: Overzicht af te stoten accommodaties na realisatie Sporthal.

Voorziening sector	Adres	Gebruiker(s)
Molenvliet gymzaal	Stellingmolen 182	Basisonderwijs en verenigingen
De Kooy gymzaal	P. Zeemanlaan 39	TTVP en Taekwondo

Voor de Stellingmolen betekent dit dat de gymlessen van De Leilinde en Prins Constantijn gehuisvest moeten worden in het sportcentrum, gezien de norm voor loopafstand. Het ligt voor de hand om uren van IKC Beatrix, OBS de Viermaster en/of OBS Anne Frank dan onder te brengen in de nieuw te realiseren sporthal, om ruimte vrij te spelen in het sportcentrum voor de Leilinde en Prins Constantijn. Kortom de capaciteit is er (ook in de toekomst), maar de verdeling naar zalen zal nader ingevuld moeten worden.

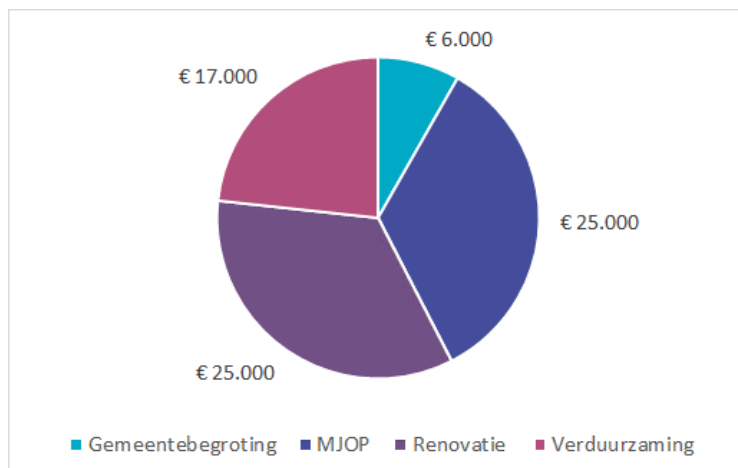
Verder geldt dat ook het gebruik van accommodaties die geen eigendom zijn van de gemeente kan worden overgeheveld naar de sporthal. Het betreft het gebruik van HV DES en De Olympiaan.

**VERSCHIL MET DE HUIDIGE KOSTEN**

In tabel 5 is weergegeven welke structurele extra kosten de realisatie van een sporthal met zich mee zal brengen. Echter, realisatie van een extra sporthal leidt ook tot besparingen en/of extra inkomsten, te weten:

- De gemeente maakt kosten voor de instandhouding van de gymzalen Molenvliet en De Kooy. Deze accommodaties kunnen aan het gebruik worden onttrokken. Ook voor beide gymzalen geldt dat de gemeentebegroting geen reëel beeld geeft van de kosten indien de levensduur van de accommodaties nog met 15 tot 20 jaar moet worden verlengd (in dat geval extra kosten voor onderhoud, renovatie en verduurzaming).

Figuur 9: Huidige en toekomstige instandhoudingskosten gymzalen die kunnen worden afgestoten bij realisatie extra sporthal.



- De sporthal zal in de avonden en weekenden gebruikt gaan worden door de sportverenigingen in Papendrecht. Wij verwachten een gebruik van circa 800 uren per jaar. Dat brengt circa € 40.000,- aan huurinkomsten met zich mee.

### OVERIGE ASPECTEN

De volgende onderwerpen zijn nog van belang voor de extra sporthal:

- In het ruimteprogramma voor de nieuwe sporthal is een ontmoetingsruimte/horeca opgenomen bij de sporthal. Daarbij is geen voorschot genomen over het eventueel combineren van deze horeca met bijvoorbeeld Theater de Willem en/of Cultuurcluster. Indien een dergelijke koppeling mogelijk is, dan kan dat leiden tot lagere investeringen (maximaal € 430.000,- lager).
- Het programma voor bewegingsonderwijs in Willem de Zwijger bestaat uit meer dan alleen een sporthal. Er wordt ook nog voorzien in een gymzaal. Wij stellen voor om geen traditionele gymzaal te realiseren, maar een eigentijdse beweegvoorziening (binnen en buiten). Een dergelijke voorziening is uitermate geschikt voor modern bewegingsonderwijs, maar ook multifunctioneel inzetbaar voor andere gebruikers, waaronder senioren en jeugd. Een dergelijke eigentijdse beweegvoorziening leidt niet noodzakelijkerwijs tot meerkosten. In de volgende figuur treft u enkele voorbeelden aan.



- Ook voor de sporthal geldt dat deze beheerd en geëxploiteerd moet worden. Gegeven het feit dat de sporthal ook in de avonden en weekenden gebruikt zal worden, ligt het niet voor de hand dat de school deze hal beheert en exploiteert. De Recreatie en Cultuur B.V. ligt meer voor de hand als beherende partij.

## 4.4 EÉN CENTRALE LOCATIE VOOR INFORMATIE EN MAATSCHAPPELIJKE HULP- EN DIENSTVERLENING

### HET DOEL

De maatschappelijke hulp- en dienstverlening (welzijn, werk, wonen en zorg) is op dit moment versnipperd over meerdere loketten. Gezien de verhuizing van de bibliotheek doet zich de kans voor om meerdere van deze loketten te clusteren tot één samenhangend punt voor maatschappelijke informatie-, hulp- en dienstverlening. In dat geval zouden meerdere maatschappelijke instellingen gehuisvest kunnen worden, in samenhang met Sterk Papendrecht.

**DE ACCOMMODATIE**

De accommodatie aan de Veerweg 125-127 biedt momenteel huisvesting aan Sterk Papendrecht, Jong JGZ en Stichting Jeugdteams ZHZ. Sterk Papendrecht heeft de wens om uit te breiden aan de Veerweg en afstand te doen van de (vergader)ruimte in De Spil. Er is behoefte aan een multifunctionele ruimte voor vergaderingen en workshops/trainingen. Daarnaast ziet Sterk Papendrecht in Woonkracht10 een interessante partij om aan te haken bij ‘de’ locatie voor informatie en maatschappelijke hulp- en dienstverlening. Voor Woonkracht10 is er behoefte aan flexplekken, waarbij er 1 dagdeel per week een vergadering met circa 6 personen plaatsvindt. Hiervoor lijkt de wenselijke multifunctionele ruimte al een uitkomst.

In de volgende tabel is een globaal ruimteprogramma weergegeven met de vierkante meters per partij en de wensen/kansen om huidige leegstand met een maatschappelijke meerwaarde in te vullen.

Tabel 7: Mogelijke uitbreiding voor het “informatiecluster maatschappelijke hulp- en dienstverlening”, uitgesplitst naar m2.

Organisatie	Bruto vloeroppervlak in m2
<b>Gevestigd aan de Veerweg</b>	
Sterk Papendrecht	411
Careyn (Jong JGZ)	333
Stichting Jeugdteams ZHZ	179
<b>Optioneel / wens</b>	
MF ruimte	60
Woonkracht10	10*

\*flexplekken

Met de verhuizing van de bibliotheek is er circa 750m<sup>2</sup> ruimte ‘vrijgespeeld’. Uit de vorige tabel blijkt dat er circa 70 m<sup>2</sup> extra vloeroppervlak nodig is.

**DE INVESTERING**

De realisatie van de uitbreiding naar één centrale locatie voor informatie en maatschappelijke hulp- en dienstverlening, vraagt nauwelijks investeringen, maar brengt wel kosten met zich mee. Er worden immers vierkante meters maatschappelijk verhuurd (waarvan de kosten uiteindelijk bij de gemeente terecht komen). Deze vierkante meters kunnen ook worden verhuurd aan commerciële- of zorgpartijen. In de volgende tabel is een overzicht van de huurkosten weergegeven op basis van de vierkante meters zoals in de vorige tabel.

Tabel 8: Huurprijzen per jaar uitgesplitst naar maatschappelijk en (schatting) commercieel tarief.

Optioneel / wens	m2	maatschappelijk	Commercieel
MF ruimte	60	€ 8.500	€ 10.625
Woonkracht10	10	€ 1.500	€ 1.875

Uit de vorige tabel blijkt dat de jaarlijkse huurprijzen voor de multifunctionele ruimte en flexplekken op circa 10.000,-- uitkomen. Voor de multifunctionele ruimte zijn dit extra (nieuwe) kosten, voor Woonkracht10 kan de jaarlijkse huurprijs wel als extra inkomsten worden gezien. Wanneer de 70m<sup>2</sup> commercieel wordt verhuurd levert dit jaarlijks ongeveer 12.500,-- aan huurinkomsten op.

**KANTEKENINGEN**

Het pand aan de Veerweg betreft een courant pand. Het is verstandig om snel keuzes te maken voor de invulling van de vrije vierkante meters. Geïnteresseerde partijen staan in de wacht en er kunnen geen huurinkomsten worden opgestreken.

**4.5 GESPREDDE VOORZIENINGEN VOOR SENIOREN**

Het is al vaker vermeld, maar ook Papendrecht krijgt te maken met een groeiende groep senioren. Naar verwachting zal het merendeel van de senioren vitaal zijn en blijven. Er mag echter ook worden uitgegaan van een groeiende groep minder vitale senioren in een kwetsbare positie.

Voor deze laatste groep is het wenselijk dat – in de directe nabijheid van de woonomgeving – voorzieningen aanwezig zijn voor ontmoeten, bewegen en vitaliteit. Voorgesteld wordt om uit te gaan van dergelijke voorzieningen door middel van medegebruik van bestaande accommodaties, door hergebruik van leegstand in basisscholen, medegebruik van sportkantines of andere voorzieningen.

**SENIOREN PER WIJK**

We hebben een uitgebreide analyse op wijk en buurtniveau gedaan waar de senioren momenteel, en in de nabije toekomst, woonachtig zullen zijn. In zijn algemeenheid geldt dat in vrijwel alle wijken van Papendrecht op termijn grote groepen ouderen woonachtig zullen zijn, met uitzondering van de wijk Oostpolder. Vanzelfsprekend is het aandeel 65 plussers het hoogste in de wijken waar de seniorenwooncomplexen gevestigd zijn. In bijlage 5 is een gedetailleerd overzicht per wijk weergegeven.

**TYPE VOORZIENINGEN**

Verschillende type voorzieningen kunnen een functie vervullen voor de groeiende groep senioren. Denk hierbij aan laagdrempelige activiteiten voor bewegen en ontmoeten. We hebben in kaart gebracht welke accommodaties – met behulp van een goede programmering – een brede maatschappelijke functie kunnen vervullen. In de volgende figuur is inzichtelijk gemaakt waar de verschillende type voorzieningen te vinden zijn.

*Figuur 10: Aanbod aan voorzieningen (na afstoten accommodaties volgens het accommodatiebeleid) die een breed maatschappelijke functie kunnen vervullen.*



Uit de vorige figuur is op te maken dat er relatief veel voorzieningen zijn die kansen bieden om een maatschappelijke functie te vervullen specifiek voor (kwetsbare) senioren. De accommodaties met de functie 'ontmoeten' zijn hier expliciet op ingericht.

De vorige figuur laat ook zien dat er in de wijk Wilgendonk een witte vlek zichtbaar is. De Espenhof is een relatief kleine ruimte binnen een seniorencomplex en biedt in de toekomst te weinig mogelijkheden voor de groeiende groep senioren. Opgemerkt dient te worden dat in Wilgendonk verreweg de meeste inwoners momenteel tussen de 45 en 65 jaar oud zijn. Aangenomen mag worden dat de grootste groep inwoners de komende jaren mobiel genoeg is om gebruik te maken van diverse voorzieningen. Papendrecht is immers een compacte gemeente.

### **SAMENVATTEND**

Indien de gemeenteraad akkoord gaat met het accommodatiebeleid ontstaat er geen tekort aan voorzieningen voor (kwetsbare) senioren. Sterker nog er blijven veel voorzieningen over die een breed maatschappelijke functie kunnen vervullen. Op de lange termijn ontstaat er wel een uitdaging in de wijk Wilgendonk. Momenteel is het gros van de inwoners in deze wijk nog geen 65+, maar is er een tekort aan seniorenvoorzieningen voor bewegen en ontmoeten.

### **PROGRAMMERING EN BEHEER**

De samenvattende opmerkingen laat onverlet dat er ‘werk aan de winkel’ is. Alhoewel er op termijn voldoende voorzieningen lijken te zijn, blijft er een uitdaging op het gebied van programmering en beheer. Voor de niet-vitale senioren zal – gespreid over de gemeente – een specifieke programmering van activiteiten nodig zijn. Ook zullen op sommige locaties aanvullende oplossingen moeten worden aangeboden voor beheer.

### **4.6 JEUGD EN JONGEREN**

Ondanks dat Papendrecht de komende jaren vergrijsd en krimpt blijft de maatschappelijk opgave om jeugd en jongeren zo gezond, veilig en kansrijk mogelijk te laten opgroeien van kracht. Diverse partijen spelen hierin een belangrijke rol, denk aan: Sterk Papendrecht, Jong JGZ, Stichting Jeugdteams, Support jeugd- en jongerenwerk en Woonkracht10.

Naast de bestaande voorzieningen voor Jeugd en Jongeren aan de Veerweg en de Boeieraak (Support) kan het totale aanbod aan voorzieningen (exclusief de buitenruimte), zoals in de vorige paragraaf weergegeven, in meer of mindere mate ook een rol spelen voor opgaves rondom jeugd en jongeren.

#### **De Boeieraak**

In het pand aan de Boeieraak 1-3 is Stichting Hart voor IQ (Haviq) tezamen met Support jeugd- en jongerenwerk gevestigd. Haviq is een stichting die zich richt op hoogbegaafde kinderen. De stichting huurt kantoor- en praktijkruimte van de gemeente Papendrecht en behoeft geen gemeentelijke subsidie voor de uitvoering van haar taken.

Support jeugd en jongerenwerk zet zich in voor inwoners tussen 6 en 21 jaar. De jeugd- en jongerenwerkers geven gratis preventievoorziening, advies en coaching/hulp op allerlei onderwerpen waar jeugd en jongeren mee (kunnen) worstelen. Momenteel is het jeugd- en jongerenwerk geaccomodeerd in een wijk waar de maatschappelijke opgave voor jeugd en jongeren in mindere mate van toepassing is. Een centrale plek in Papendrecht zal de functie van het jeugd- en jongerenwerk beter passen. Met dit gedachtegoed is Support ook als optie opgenomen in het multifunctionele cultuurcluster, waarbij voorgesteld wordt om een klein gedeelte strikt voor Support te reserveren om een veilige omgeving te creëren voor jongeren met gedragsproblematiek.

Bij een verplaatsing van Support geldt dat minder vierkante meters dan de huidige situatie leidt tot minder kosten. De huidige vierkante meters van Support aan De Boeieraak kunnen bij verhuizing (commercieel) verhuurd worden. Denk hierbij voor 286 m2 aan huurinkomsten van ruim 50.000,-- per jaar.

#### 4.7 OVERIGE

In Papendrecht zijn ook accommodaties gevestigd die in meer of mindere mate een bijdrage leveren aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave. Het gaat hierbij om:

##### RTV Papendrecht

De redactie van RTV Papendrecht spant zich in om Papendrechters te voorzien van nieuws uit en over Papendrecht en omstreken. RTV Papendrecht wordt financieel gesteund door de gemeente, maar de hele organisatie bestaat uit vrijwilligers die onbetaald hun diensten verlenen. De huidige licentie van de omroep loopt tot 2025. Momenteel wordt een verhuizing intern verkend bij de gemeente Papendrecht. Wij hebben de huisvesting van RTV Papendrecht als optie meegenomen in het cultuurcluster. Door de diverse multifunctionele ruimtes zijn er minder vierkante meters nodig dan momenteel het geval is voor RTV Papendrecht.

##### Dansscholen

In Papendrecht zijn een tweetal dansscholen te weten: Sport- en dansstudio Bounce en Dans- en ontspanningsstudio 2MOVE. Sport- en dansstudio Bounce heeft inmiddels een nieuwe accommodatie gevonden. Dans- en ontspanningsstudio 2MOVE is momenteel nog gevestigd in een gemeentelijk pand die op korte termijn gesloopt wordt. Dans- en ontspanningsstudio 2MOVE is zelf aan zet voor adequate huisvesting. In het Sportcentrum is een danszaal aanwezig die gehuurd kan worden (waarbij het onderwijs en verenigingen voorrang krijgen). Hetzelfde geldt voor de te verwachte beschikbare ruimte in het cultuurcluster, waar mogelijkerwijs ook gedanst kan worden.

##### Herstructurering Kraaihoek

Zoals eerder vermeld is in de wijk Kraaihoek onlangs een herstructureringsproject van start gegaan. Woonkracht10 geeft aan ruimte te reserveren voor het realiseren van een- of meerdere ontmoetingsplekken in de wijk passend bij de sociaal maatschappelijke opgave voor Papendrecht. De realisatie van eventuele voorzieningsplekken moet nog wel handen en voeten krijgen in samenspraak met stakeholders zoals Sterk Papendrecht en de gemeente Papendrecht.

#### 4.8 SAMENVATTEND

Als de gemeenteraad akkoord gaat met de voorstellen die in dit hoofdstuk zijn gedaan, mogen de volgende effecten worden verwacht:

- De samenhang en multifunctionaliteit van het accommodatieaanbod in Papendrecht wordt sterk verbeterd. Daarmee creëert de gemeente de randvoorwaarden voor samenwerking tussen de verenigingen en instellingen.
- De versnippering in het accommodatieaanbod wordt sterk teruggebracht. Een groot aantal, kleinere en nauwelijks functionele accommodaties wordt aan het gebruik onttrokken.
- De gemeente zet een stevige stap in de verduurzaming van het accommodatieaanbod. Een grote hoeveelheid niet duurzame accommodaties wordt vervangen door enkele nieuwe, duurzame accommodaties.

In de volgende tabel zijn alle voorstellen nog eens samengevat weergegeven.



Tabel 9: De voorstellen samengevat.

	Nieuw/toevoeging		Onttrekken/herontwikkelen	
	Accommodaties	m <sup>2</sup>	Accommodaties	m <sup>2</sup>
<b>CULTUUR EN WELZIJN</b>				
Gemeentelijk	Cultuurcluster	1.500	2 Move	140
	Opties	330	Bounce	450
			Excelsior/To Be	710
			Volksuniversiteit	420
			Seniorenbond	180
			De Kooy	160
			RTV Papendrecht	250
Subtotaal		1.830		2.310
Niet gemeentelijk			Denksport	650
			De Palm	800
Subtotaal				1.450
<b>TOTAAL</b>		<b>1.830</b>		<b>3.760</b>
<b>BINNENSPOORT</b>				
Gemeentelijk	Sporthal	750*	GZ Molenvliet	510
			GZ De Kooy	500
Subtotaal		750		1.010
Niet gemeentelijk			HV DES	160
			Olympiaan	500
Subtotaal				660
<b>TOTAAL</b>		<b>750</b>		<b>1.670</b>
<b>HULP- EN DIENSTVERLENING</b>				
Gemeentelijk	Cluster veerweg	70		0
<b>TOTAAL</b>		<b>70</b>		<b>0</b>
<b>TOTAAL MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN</b>		<b>2.650</b>		<b>5.430</b>

## 5 INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN (IHP) PRIMAIR ONDERWIJS

### 5.1 INLEIDING

Dagelijks volgen rond de 2.700 kinderen (speciaal) basisonderwijs in de gemeente Papendrecht. Dat onderwijs wordt gegeven op 14 locaties, verspreid over de gehele gemeente. Een aantrekkelijk, veilig en gezond gebouw dat voldoende ruimte biedt, is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

De instandhouding van de schoolgebouwen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de schoolbesturen en de gemeente. In een Integraal Huisvestingsplan (hierna: IHP) beschrijven de schoolbesturen en de gemeente het gezamenlijke perspectief voor de schoolgebouwen. In dit hoofdstuk is dat IHP beschreven.

Dit IHP bevat scenario's die de gemeente en de schoolbesturen in het (speciaal) basisonderwijs samen verder kunnen uitwerken opdat er sprake is van kwantitatief en kwalitatief goede onderwijshuisvesting voor alle scholen. Voor wat betreft de fasering wordt er een onderscheid gemaakt tussen scenario's die op korte termijn zouden moeten worden uitgewerkt (2023 – 2026) en scenario's voor de langere termijn (2027 – 2034). Voor alle scenario's worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. Daarmee heeft dit IHP een scope van 12 jaren waarbij er eens in de vier jaar een herijking plaatsvindt.

### 5.2 TERUGBLIK IHP 2013 - 2022

Om een terugblik op het IHP 2013 – 2022 goed te kunnen duiden, is het goed om inzicht te geven in de algemene kenmerken van het scholenbestand in Papendrecht. Zoals eerder gesteld zijn de scholen verspreid over 14 locaties. Eén daarvan is de locatie Lindenzoom, waar enkele noodlokalen staan ten behoeve van basisschool Prins Floris. De overige 13 locaties zijn reguliere, permanente, schoolgebouwen. Van die 13 schoolgebouwen zijn er 4 in deze eeuw gerealiseerd. Deze vier schoolgebouwen (i.c. IKC Beatrix, OBS De Viermaster, 't Kofschip en CKC Prins Floris locatie Zuidkil) komen logischerwijs niet in aanmerking voor renovatie of vervanging, niet in het huidige IHP maar ook niet in het vorige IHP.

Op grond van het IHP 2013 – 2022 zijn 7 schoolgebouwen gerenoveerd. Dat is ook duidelijk zichtbaar geworden bij een eerste (virtuele) rondgang langs de scholen waaruit is gebleken dat de basis van de gebouwen, op een uitzondering na, op orde is.

### 5.3 VO-SCHOLEN PROJECT

Papendrecht beschikt over twee VO-scholen, te weten het Willem de Zwijger College en Christelijke Scholengemeenschap De Lage Waard. De gebouwen zijn verouderd en het leerlingaantal is de afgelopen jaren gedaald. Deze ontwikkelingen waren de aanleiding voor een haalbaarheidsstudie naar de (on)mogelijkheden van herontwikkeling op een tweetal locaties. De haalbaarheidsstudie is eind 2021 afgerond en eind 2022 is er een stedenbouwkundige visie opgesteld. Momenteel wordt op basis hiervan een stedenbouwkundig plan ontworpen. Het is goed te benoemen dat het voorliggende IHP louter betrekking heeft op het primair onderwijs. In die zin staat het VO-scholen project volledig los van het IHP.

### 5.4 LOKALE EN WETTELIJKE KADERS

#### 5.4.1 WETGEVING

De basis voor regelgeving over huisvesting van scholen in het primair en voortgezet onderwijs is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en de Wet Voortgezet Onderwijs 2020 (WVO 2020). Deze wetten verplichten de gemeente om te zorgen voor adequate huisvesting. De regels die in acht moeten worden genomen zijn uitgewerkt in de 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Papendrecht (2015)'.

#### 5.4.2 ZORGPLICHT GEMEENTE

Volgens de wet heeft de gemeente een zorgplicht op het gebied van onderwijshuisvesting. In grote lijnen is het sinds 1 januari 2015 de verantwoordelijkheid van de gemeente om te voorzien in:

- bekostiging van uitbreiding
- bekostiging van (vervangende) nieuwbouw
- bekostiging van eerste inrichting (schoolmeubilair en onderwijsleerpakket);
- vergoeden van schade die het gevolg is van bijzondere omstandigheden (zoals brand, inbraak of vandalisme)
- bieden van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs

Het aanbieden van ruimten voor bewegingsonderwijs (gymnastiekaccommodaties) valt buiten de scope van dit IHP, maar is meegenomen in het accommodatie- en vastgoedbeleid.

#### 5.4.3 TAKEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN BEVOEGDHEDEN VAN SCHOOLBESTUREN

De schoolbesturen zijn in beginsel verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie van het schoolgebouw. Daarvoor ontvangt het schoolbestuur rechtstreeks van het ministerie van Onderwijs een vergoeding.

Voor de bekostiging van onderwijshuisvestingsvoorzieningen heeft het schoolbestuur dus te maken met twee financieringsstromen: één vanuit de gemeente (voor de genoemde voorzieningen in de vorige paragraaf) en één vanuit de rijksoverheid.

Schoolbesturen en gemeenten zijn dus ieder vanuit een eigen wettelijke taak en invalshoek gezamenlijk verantwoordelijk voor het investeren in de kwaliteit van onderwijshuisvesting.

#### 5.4.4 GEZAMENLIJK PLAN PO-RAAD, VO-RAAD EN VNG OVER RENOVATIE

De PO-raad, VO-raad (dat zijn de koepelorganisaties van de schoolbesturen) en de VNG delen het standpunt dat renovatie onvoldoende is geregeld in de onderwijswetten. Daarom hebben zij in april 2018 een gezamenlijk plan opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten en schoolbesturen een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor de (kwaliteit van de) huisvesting van scholen.

De twee belangrijkste elementen uit dit plan zijn het opnemen van de voorziening 'renovatie' in de wet en het verplicht stellen van een IHP.

Een IHP heeft onder meer als doel om te anticiperen op de toekomstige noodzakelijke investeringen op het gebied van onderwijshuisvesting. Strikt formeel heeft een IHP op dit moment géén juridische status omdat aanvragen voor (vervangende) nieuwbouw en/of uitbreiding conform de procedures zoals omschreven in de verordening moeten worden ingediend. Het IHP is in feite een beleidsdocument en in die zin niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

In het plan van de drie genoemde partijen wordt de gemeente verplicht om samen met de schoolbesturen een IHP voor ten minste 16 jaar vast te stellen. Voor de eerste vier jaren wordt daarbij een concreet uitvoeringsprogramma opgesteld. Het IHP wordt in de onderwijswetten opgenomen en is aanvullend op het systeem waarbij jaarlijks huisvestingsaanvragen kunnen worden ingediend. In het IHP wordt dus voor elk schoolgebouw aangegeven of en wanneer er renovatie of vervangende bouw is voorzien.

Daarnaast wordt het voor schoolbesturen gemakkelijker om zelf bij te dragen aan voorzieningen in de onderwijshuisvesting.

De Minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft deze plannen omarmd en op dit moment wordt er gewerkt aan een wetsvoorstel. De verwachting is dat de wet begin 2025 in werking treedt. Zowel de gemaakte keuzes in het vorige IHP als de te maken keuzes in dit IHP sorteren voor een groot deel voor op deze wetswijziging.

#### 5.4.5 DE VERORDENING ONDERWIJSHUISVESTING

De basale uitwerking van het beleid inzake onderwijshuisvesting is vastgelegd in de 'verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Papendrecht (2015)' oftewel, de verordening. Hierin is opgenomen welke voorzieningen schoolbesturen kunnen aanvragen bij de gemeente en welke procedures en criteria daarbij gelden. De verordening is de uitwerking van een aantal wettelijke bepalingen. De belangrijkste daarvan is dat de verordening zodanig is opgezet dat kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs aan de huisvesting van scholen in de gemeente stelt. Over aanvragen voor onderwijshuisvestingsvoorzieningen die de gemeente in behandeling heeft genomen, wordt op overeenstemming gericht overleg (OOGO) met de schoolbesturen gevoerd.

#### 5.4.6 OVERIGE LOKALE UITGANGSPUNTEN

In januari 2023 heeft de gemeenteraad de 'Uitgangspuntennotitie Accommodatie- en Vastgoedbeleid en IHP Papendrecht' besproken. De behandeling in de gemeenteraad heeft aanleiding gegeven de specifieke uitgangspunten voor het IHP zoals opgenomen in de uitgangspuntennotitie verder uit te werken en te concretiseren. In de alinea's hieronder worden de uitgangspunten benoemd die het kader vormen waarbinnen dit IHP is opgesteld.

#### INTEGRATIE KINDEROPVANGVOORZIENINGEN

Verreweg de meeste scholen bieden ruimte aan kinderopvang, die in de meeste gevallen door stichting WASKO wordt aangeboden. Niet in alle gevallen is er sprake van een zelfstandige ruimte die is, of kan worden afgescheiden van het schoolgebouw. Bij de schoolbesturen bestaat behoefte aan duidelijkheid omtrent de gehanteerde capaciteit van het schoolgebouw indien een kinderopvangorganisatie gebruik maakt van het schoolgebouw.

De verordening bevat een passage waarin wordt gesproken over de integratie van kinderopvangvoorzieningen in een school. In bijlage III van de verordening staat namelijk een artikel (A.1.1 lid 2) over specifieke ruimte voor kindvoorzieningen:

" Wanneer binnen een schoolgebouw sprake is van leegstand, wordt de capaciteit van een schoolgebouw verminderd met 90 vierkante meter als een ruimte in het schoolgebouw is verhuurd voor het huisvesten van een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang of kinderopvang en het college voor deze verhuur vooraf toestemming heeft verleend."

In feite gaat deze bepaling ervan uit dat een school in ieder geval 90 m<sup>2</sup> ruimte kan inzetten voor kindvoorzieningen zonder dat deze ruimte voor onderwijs moet worden ingezet. In de praktijk is 90 m<sup>2</sup> niet voldoende om een volwaardige integratie van een kinderopvangvoorziening in een school te waarborgen. Daarom wordt het uitgangspunt om hier 200 m<sup>2</sup> van te maken waarbij de voorwaardelijke leegstand wordt geschrapt. Feitelijk stelt de gemeente daarmee dat elk schoolgebouw in beginsel recht heeft op een kinderopvangvoorziening ter grootte van 200 m<sup>2</sup>. De verordening wordt hier in de loop van 2023 op aangepast.

In het geval deze bepaling ertoe leidt dat een bestaand gebouw moet worden uitgebreid, worden er afspraken gemaakt met het schoolbestuur en de kinderopvangorganisatie over het vergoeden van de extra kapitaallasten die zijn gemoeid met de investering. Dit is in lijn met het beleid ten aanzien van kostprijsdekkende huur in het vastgoedbeleid.

#### VENTILATIE EN BINNENKLIMAAT

De Rijksoverheid heeft een zogenaamd 'Programma van Eisen Frisse Scholen' opgesteld. Daarin zijn criteria opgenomen voor onder meer de luchtkwaliteit en operationele temperatuur in schoolgebouwen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een zogenaamde Frisse School Klasse A (uitmuntend), B (goed) en C (minimum-niveau). Landelijk geldt Klasse B als dé referentienorm voor Frisse Scholen. Bij nieuwbouw is het overigens al sinds 2015 verplicht om een Frisse School Klasse B te realiseren voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit en operationele temperatuur.

In dit IHP is het uitgangspunt dat alle scholen gedurende de looptijd worden opgewaardeerd naar Frisse School Klasse B voor wat betreft de thema's luchtkwaliteit en operationele temperatuur. Een kengetal voor de opwaardering naar Frisse School Klasse B komt uit op € 375,- per m<sup>2</sup> bvo.

## DUURZAAMHEID

Papendrecht wil vóór 2050 een energieneutrale gemeente zijn en de ambitie is om de gemeentelijke organisatie in 2030 klimaatneutraal te laten zijn. Alhoewel schoolgebouwen strikt genomen niet tot het maatschappelijk vastgoed van de gemeente behoren (de schoolbesturen zijn namelijk in beginsel eigenaar van de gebouwen), is de gemeente wel verantwoordelijk voor de bekostiging van nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen.

In het maximale scenario worden de bestaande schoolgebouwen vóór het einde van de looptijd van het IHP getransformeerd naar minimaal BENG (= Bijna Energieneutraal). Daarmee voldoen de gebouwen aan de duurzaamheidseisen die ook aan nieuwbouw van scholen worden gesteld. Een kengetal voor de transformatie naar een BENG gebouw komt uit op € 1.150,- per m<sup>2</sup> bvo.

### 5.4.7 CO-FINANCIERING

De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen en de schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. In die zin is het opwaarderen naar Frisse School Klasse B en de transformatie naar BENG een grijs gebied in de onderwijswetgeving. Het lijkt erop dat de onderwijswetgeving vanaf 2025 een bepaling zal bevatten waarin de zorgplicht voor een goed binnenklimaat expliciet bij het schoolbestuur komt te liggen. Het is niet de verwachting dat de schoolbesturen daarvoor ook extra middelen zullen ontvangen. Daarom is het redelijk en billijk te noemen dat het grootste deel van de investering in een goed binnenklimaat door de gemeente wordt gedragen.

De schoolbesturen dragen vanuit hun onderhouds- en exploitatiebudget een bedrag van € 50,- per m<sup>2</sup> bvo bij aan de opwaardering van het binnenklimaat.

Ook bij de transformatie van bestaande schoolgebouwen naar BENG is co-financiering aan de orde. In tegenstelling tot bij de verbetering van het binnenklimaat, is het hierbij redelijk om aan te nemen dat de exploitatielasten van de school zullen dalen. Met andere woorden; de investering verdient zich in zeker zin terug. Globaal zijn er drie varianten denkbaar voor wat betreft de wijze waarop schoolbesturen co-financieren:

1. Een eenmalig bedrag per m<sup>2</sup> bvo bij aanvang van de investering;
2. Een eenmalig bedrag bij aanvang van de investering, gebaseerd op een vast percentage van de investering;
3. Gedurende 20 jaar een jaarlijks bedrag dat is gebaseerd op het te behalen exploitatievoordeel

Bij de uitwerking van dit IHP gaan we uit van de derde variant. Feitelijk is hierbij sprake van een win-win situatie. De transformatie naar BENG draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, de schoolbesturen betalen daaraan mee en per saldo zijn er geen meerkosten voor de schoolbesturen.

Voor aanvang van een specifiek project zullen de huidige exploitatielasten van de school dan inzichtelijk moeten worden gemaakt en worden afgezet tegen de verwachte exploitatielasten. Daartoe zal dan een berekening moeten worden opgesteld. De schoolbesturen dragen jaarlijks 70% van het verwachte exploitatievoordeel bij als co-financiering. De evaluatie van deze systematiek maakt onderdeel uit van elke vierjaarlijkse herijking van het IHP.

Een voorbeeld: de huidige exploitatielasten van een school zijn € 75.000,-. Dit bedrag wordt besteed aan gas, water, licht en onder meer onderhoud aan installaties. Na transformatie naar BENG zullen de energiekosten dalen en de kosten voor het onderhoud aan installaties stijgen. Per saldo komen de verwachte exploitatielasten na de transformatie uit op € 45.000,-. Het schoolbestuur draagt dan gedurende 20 jaar elk jaar 70% van € 30.000,- (i.c. het verschil tussen € 75.000,- en € 45.000,-) bij als co-financiering, oftewel € 21.000,-.

#### 5.4.8 MINIMAAL EN MAXIMAAL SCENARIO

Op basis van de geschetste mogelijke ingrepen in de vorige paragrafen en de indicatie van de kosten die daarmee samenhangen, kan er een minimaal en een maximaal scenario uiteen worden gezet. Welk scenario er ook wordt gevolgd, bij alle scholen voor (speciaal) basisonderwijs wordt in ieder geval binnen 12 jaar het binnenklimaat in lijn gebracht met de landelijke standaard 'Frisse Scholen Klasse B'.

### 5.5 HUIDIGE SITUATIE

Op de kaart hieronder staan alle scholen in de gemeente schematisch weergegeven.



#### 5.5.1 ONDERZOEK BINNENKLIMAAT

Voor alle scholen, op de noodlokalen op de Lindenzoom en de twee scholen op de Zuidkil na, is een quickscan uitgevoerd naar de toestand van het binnenklimaat. Meer specifiek zijn de thema's luchtkwaliteit en temperatuur gescoord op de eerdergenoemde Frisse Scholen Klasse. In de volgende tabel zijn de resultaten in één oogopslag te zien:

School	Luchtkwaliteit	Temperatuur
Augustinus	C	C
IKC Beatrix	C	C
KC Prins Constantijn	C	C
KC Oranje Nassau	C	C
Prins Floris (Lindenzoom)		
Prins Floris (Moerbeihof)	C	C
Prins Floris (Zuidkil)		
IKC De Wielen	B	C
t Kofschip		
Anne Frank	C	C
Knotwilg	A	C
Leilinde	B	C
Viermaster	B	C
SBO De Kameleon	B	C

Bron: Bremen Bouwadviseurs, januari 2023

De quickscans bevestigen het beeld dat uit de inventarisatie naar voren is gekomen. Op alle locaties is het binnenklimaat ondermaats, waarbij met name opvalt dat de temperatuur nergens hoger uitkomt dan klasse C. Enkele scholen scoren wel goed op het gebied van luchtkwaliteit, maar ook op die scholen is de temperatuur niet op orde.

### 5.5.2 LEERLINGENPROGNOSE

De meest recente leerlingenprognose voor het regulier basisonderwijs is opgesteld in december 2022. De grafiek hieronder laat het verwacht verloop van het totaal aantal leerlingen in het regulier basisonderwijs zien:



Bron: PVG, december 2022

Hieruit valt op te maken dat het aantal leerlingen in het regulier basisonderwijs naar verwachting met 119 kinderen afneemt gedurende de looptijd van het IHP (2023 – 2034). Dat komt overeen met een daling van 4,7%. Ook als we kijken naar de specifieke cijfers per school zien we dat elke school te maken krijgt met een (lichte) daling van het aantal leerlingen, met uitzondering van de Prins

Constantijn (+14,3%). Een wat sterkere daling wordt verwacht bij OBS Anne Frank, OBS De Knotwilg en beide locaties van de Prins Floris (tussen de -10% en -13%).

Logischerwijs wordt de ruimtebehoefte van een basisschool bepaald aan de hand van het aantal leerlingen. In het volgende hoofdstuk wordt voor elke school inzichtelijk gemaakt hoe de veranderende ruimtebehoefte zich verhoudt tot de capaciteit van het gebouw.

De leerlingenprognose van SBO De Kameleon is niet opgenomen in bovenstaande grafiek. Anders dan bij een leerlingenprognose voor een reguliere basisschool, kan voor een speciale basisschool niet zonder meer een demografische trend worden doorgetrokken naar de toekomst. De omvang van een school voor speciaal basisonderwijs heeft namelijk ook te maken met het beleid van het samenwerkingsverband en de wijze waarop passend en inclusief onderwijs een plek krijgt in het regulier basisonderwijs.

## 5.6 SCENARIO'S 2023 - 2034

Dit hoofdstuk bevat de mogelijke scenario's voor elke specifieke school die gedurende de looptijd van het IHP kunnen worden uitgevoerd. Het zwaartepunt van het minimale scenario (opwaardering naar Frisse School Klasse B en bij enkele locaties een beperkte uitbreiding) ligt in de eerste fase (2023 – 2026). Het maximale scenario (gelijk aan het minimale scenario + het transformeren van alle bestaande schoolgebouwen naar BENG) staat gepland voor de fase 2027 – 2034.

In de volgende paragrafen wordt per schoolbestuur aangegeven hoe de scenario's eruit komen te zien. Voor elke school zijn de volgende gegevens in een tabel gezet:

- bouwjaar
- capaciteit
- actuele ruimtebehoefte
- permanente ruimtebehoefte
- leegstand / ruimtegebrek
- leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m<sup>2</sup> bvo
- lucht
- temperatuur

Sommige gegevens behoeven een nadere duiding. Met 'capaciteit' wordt de omvang van het schoolgebouw, uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlakte, bedoeld. Dit betreft de totale capaciteit van het gebouw, inclusief eventuele verhuurde ruimte aan een kinderopvangorganisatie.

De actuele ruimtebehoefte is de ruimtebehoefte in vierkante meters gebaseerd op het huidige aantal leerlingen. De zogenaamde 'permanente ruimtebehoefte' is de ruimtebehoefte op lange termijn (gebaseerd op een structurele behoefte gedurende 15 jaren). Anders gezegd, stel dat het schoolgebouw zou worden vervangen door een nieuw gebouw, dan zou de omvang hiervan gelijk zijn aan de permanente ruimtebehoefte. Voor het bepalen van de permanente ruimtebehoefte is de leerlingenprognose dus van belang. Voor de volledigheid; een positief getal in deze kolom betekent 'leegstand' en een negatief getal betekent 'ruimtegebrek'.

Als de capaciteit en de permanente ruimtebehoefte tegen elkaar worden afgezet, wordt duidelijk welke structurele leegstand of welk structureel ruimtegebrek elke school heeft. Zoals eerder gesteld, gaan we in dit IHP uit van een reductie van 200 m<sup>2</sup> bvo van de geregistreerde capaciteit indien de school een ruimte heeft verhuurd aan een kinderopvangpartner. In de tabel is ook te zien waar de leegstand of het ruimtegebrek op uitkomt als deze reductie wordt toegepast.

De gegevens bij 'lucht' en 'temperatuur' komen overeen met de tabel uit paragraaf 5.5.1.



**5.6.1 STICHTING OPOPS**

Stichting Openbaar Primair Onderwijs Papendrecht Sliedrecht (OPOPS) is het schoolbestuur van de openbare basisscholen in de gemeente Papendrecht. OPOPS verzorgt het onderwijs op zes locaties in Papendrecht.

**OBS ANNE FRANK**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1994	1532	1211	1055	477	277	C	C

OBS Anne Frank is één van de scholen die niet is gerenoveerd naar aanleiding van het vorige IHP. Dat was op dat moment, gezien het bouwjaar, ook niet aan de orde. In het kader van inclusief onderwijs heeft het schoolbestuur de intentie om de mogelijkheden voor het op termijn clusteren van voorzieningen samen met SBO De Kameleon te verkennen. Daarom wordt voor deze school één scenario voorgesteld waarbij er wel sprake is van een beperkte renovatie en een opwaardering van het binnenklimaat, maar géén transformatie naar een BENG gebouw. Voor de beperkte renovatie wordt uitgegaan van een kengetal van € 750,- per m2 bvo waarbij ervan wordt uitgegaan dat het schoolbestuur een deel van de onderhoudsreserve inlegt. Immers, een renovatie gaat gepaard met ingrepen die normaliter tot het (planmatig) onderhoud van het schoolgebouw vallen.

**OBS DE KNOTWILG**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1982	1644	1634	1352	292	92	A	C

OBS De Knotwilg is gerenoveerd in de periode van het vorige IHP. Voor OBS De Knotwilg wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld, waarbij in de uitvoering uiteraard moet worden aangesloten op het relatief goede vertrekpunt voor wat betreft de huidige status in het gebouw. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**DE LEILINDE**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1974	1226	1080	980	246	46	B	C

De Leilinde is gerenoveerd in de periode van het vorige IHP. Voor de Leilinde wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld, waarbij in de uitvoering uiteraard moet worden aangesloten op het relatief goede vertrekpunt voor wat betreft de huidige status in het gebouw. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**IKC DE WIELEN**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1973	737	463	428	309	109	B	C

IKC De Wielen is zeer recent gerenoveerd. Voor IKC De Wielen worden in het minimale scenario geen maatregelen voorgesteld, ten eerste vanwege de zeer recente renovatiedatum en ten tweede omdat het binnenklimaat niet als knelpunt wordt ervaren. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw. N.B., de hierboven genoemde capaciteit is een aanname op basis van de bekende gegevens dat de ene helft van het oorspronkelijke gebouw zou worden gesloopt en de andere helft zou worden gerenoveerd.

**OBS DE VIERMATER**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
2001	1633	1508	1427	206	6	B	C

Voor OBS De Viermaster wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld, waarbij in de uitvoering uiteraard moet worden aangesloten op het relatief goede vertrekpunt voor wat betreft de huidige status in het gebouw. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**'T KOFCHIP**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
2002	1931	1276	1266	665	465		

Het pand waarin 't Kofschip is gehuisvest is formeel nog eigendom van de gemeente. Ondanks het relatief recente bouwjaar zijn er verschillende gebreken en problemen bekend, waarbij het slechte binnenklimaat één van de meest urgente is. Voordat het pand wordt overgedragen aan het schoolbestuur, zal een onderzoek moeten uitwijzen in hoeverre er sprake is van ontwerp-, bouw- en/of constructiefouten die moeten worden verholpen. Vooruitlopend daarop wordt in ieder geval het binnenklimaat opgevaardeerd. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**5.6.2 SCOPS**

Stichting Christelijk Onderwijs in Papendrecht en Sliedrecht (SCOPS) is het schoolbestuur van vijf christelijke basisscholen in de gemeente Papendrecht. SCOPS verzorgt het onderwijs op zes locaties in Papendrecht.

**KC PRINS CONSTANTIJN**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1973	1268	1120	1176	92	-108	C	C

KC Prins Constantijn is gerenoveerd in de periode van het vorige IHP. Voor KC Prins Constantijn wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld én een uitbreiding van het gebouw met 108 m<sup>2</sup>. Bij deze school wordt voor het eerst in dit IHP expliciet duidelijk waar de beleidslijn inzake ruimte voor kinderopvang toe kan leiden. Alhoewel het gebouw strikt genomen groot genoeg is om de leerlingen in te huisvesten, is het gebouw niet geschikt voor een volwaardige integratie van kinderopvangvoorzieningen. Met een relatief kleine uitbreiding van 108 m<sup>2</sup> wordt dit gefaciliteerd. Voor een dergelijke uitbreiding wordt een kengetal van € 4.500 per m<sup>2</sup> gehanteerd.

In het maximale scenario wordt het gebouw daarnaast getransformeerd naar een BENG gebouw.

**KC ORANJE NASSAU**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1976	947	1196	1131	-184	-384	C	C

KC Oranje Nassau is gerenoveerd in de periode van het vorige IHP. Voor KC Oranje Nassau wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld én een uitbreiding van het gebouw met 384m<sup>2</sup>. Deze voorgestelde uitbreiding is niet nieuw. SCOPS heeft reeds een beschikking ontvangen voor een uitbreiding van 362 m<sup>2</sup> waarvan de helft is bedoeld voor kinderopvang. Het is echter gebleken dat het verstrekte budget onvoldoende is om de ontworpen uitbreiding te realiseren. SCOPS en de gemeente zijn hierover reeds in gesprek; de noodzaak voor aanvullende ruimte blijft namelijk wel bestaan. Op dit moment wordt dit opgelost door het gebruik van een voormalig schoolgebouw aan de andere zijde van het schoolplein. In overleg met het schoolbestuur zal de meest optimale en wenselijke wijze van het uitbreiden van de capaciteit moeten worden verkend.

In de financiële paragraaf wordt in ieder geval rekening gehouden met het verhogen van het bestaande krediet op basis van een kengetal van € 4.500 per m<sup>2</sup> bvo.

In het maximale scenario wordt het gebouw daarnaast getransformeerd naar een BENG gebouw.

**CKC PRINS FLORIS LOCATIE MOERBEIHOF**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1983	1109	1246	1040	69	-131	C	C

Christelijk Kindcentrum (CKC) Prins Floris is op deze locatie gehuisvest in twee gebouwen. Het hoofdgebouw aan de Moerbeihof is gerenoveerd in de periode van het vorige IHP. Naast het hoofdgebouw beschikt de school ook nog over vier noodlokalen aan de Lindenzoom, op zo'n 100 meter afstand van het hoofdgebouw. De omvang hiervan (452 m<sup>2</sup>) maakt geen onderdeel uit van de hierboven genoemde capaciteit. Gezien de ruimtebehoefte en de capaciteit van het hoofdgebouw is het de verwachting dat de noodlokalen vanaf het schooljaar 2026 – 2027 niet meer nodig zijn om alle leerlingen te huisvesten. Om recht te doen aan het principe om onderwijs en kinderopvang te

integreren, zal het hoofdgebouw wel met 131 m<sup>2</sup> moeten worden uitgebreid. Voor een dergelijke uitbreiding wordt een kengetal van € 4.500 per m<sup>2</sup> bvo gehanteerd. Dat, samen met een opwaardering van het binnenklimaat, is het minimale scenario.

In het maximale scenario wordt het gebouw daarnaast getransformeerd naar een BENG gebouw.

**IKC BEATRIX**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
2004	2331	2066	2046	285	85	C	C

Voor IKC Beatrix wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**CKC PRINS FLORIS LOCATIE ZUIDKIL**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
2002	1743	1097	926	817	617		

Net als bij het pand waarin 't Kofschip is gehuisvest is het schoolgebouw voor CKC Prins Floris formeel nog eigendom van de gemeente. Ondanks het relatief recente bouwjaar zijn er verschillende gebreken en problemen bekend, waarbij het slechte binnenklimaat één van de meest urgente is. Voordat het pand wordt overgedragen aan het schoolbestuur, zal een onderzoek moeten uitwijzen in hoeverre er sprake is van ontwerp-, bouw- en/of constructiefouten die moeten worden verholpen. Vooruitlopend daarop wordt in ieder geval het binnenklimaat opgevaardeerd. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**5.6.3 STICHTING SPON**

Stichting Specialisten in Passend Onderwijs (SPON) is het schoolbestuur van SBO De Kameleon. SPON verzorgt ook speciaal basisonderwijs in Zwijndrecht en Gorinchem en daarnaast onder meer (voortgezet) speciaal onderwijs in Dordrecht, Gorinchem en Sliedrecht. SPON is dus sterk regionaal georiënteerd.

**SBO DE KAMELEON**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1978	1991	1538	1523	468	268	B	C

De scenario's voor SBO De Kameleon zijn in een bepaalde mate gespiegeld aan die van OBS Anne Frank. Ook SBO De Kameleon is één van de scholen die niet is gerenoveerd naar aanleiding van het vorige IHP. In het kader van inclusief onderwijs heeft het schoolbestuur de intentie om de mogelijkheden voor het op termijn clusteren van voorzieningen samen met OBS Anne Frank te verkennen. Daarom wordt voor deze school één scenario voorgesteld waarbij er wel sprake is van een beperkte renovatie en een opwaardering van het binnenklimaat, maar géén transformatie naar een BENG gebouw. Voor de beperkte renovatie wordt uitgegaan van een kengetal van € 750,- per m2 bvo waarbij ervan wordt uitgegaan dat het schoolbestuur een deel van de onderhoudsreserve inlegt.

Immers, een renovatie gaat gepaard met ingrepen die normaliter tot het (planmatig) onderhoud van het schoolgebouw vallen.

Overigens wordt de leegstand, ook na reductie van de 200 m<sup>2</sup> t.b.v. kinderopvang, voor een groot deel opgevuld door het bestuurskantoor van SPON.

**5.6.4 VERENIGING VOOR REFORMATORISCH ONDERWIJS TE PAPENDRECHT**

Deze vereniging is het schoolbestuur van basisschool Augustinus. De vereniging bestuurt verder géén andere scholen.

**AUGUSTINUSSCHOOL**

Bouwjaar	Capaciteit	Actuele ruimtebehoefte	Permanente ruimtebehoefte	Leegstand / ruimtegebrek	Leegstand / ruimtegebrek bij reductie 200 m2 bvo	Lucht	Temperatuur
1978	1130	965	924	206	6	C	C

De Augustinusschool is gerenoveerd in de periode van het vorige IHP. Voor de Augustinusschool wordt in het minimale scenario een opwaardering van het binnenklimaat voorgesteld. In het maximale scenario wordt het gebouw getransformeerd naar een BENG gebouw.

**5.7 FASERING EN FINANCIËN**

**5.7.1 DEMARCATIE INBEGREPEN EN NIET-INBEGREPEN KOSTEN**

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de mogelijke fasering van de verschillende projecten en de financiële gevolgen ervan.

In dit IHP komt het fenomeen co-financiering in verschillende vormen aan de orde. Omwille van duidelijkheid over de omvang van de investering, wordt de co-financiering in het financiële overzicht nog buiten beschouwing gelaten. Dat geldt óók voor de investering in uitbreiding van schoolgebouwen waarvan de kapitaallasten zullen worden verwerkt in de huur die in rekening wordt gebracht bij de kinderopvangorganisaties. Als laatste wordt er op voorhand géén rekening gehouden met mogelijke aanspraak op subsidies voor verbetering van het binnenklimaat. Het is de verwachting dat een dergelijke subsidie vanaf 2024 beschikbaar zal zijn, maar daarover bestaat geen zekerheid. Indien er subsidie zou kunnen worden verkregen, waarbij de voorwaarden gelijk zijn aan een eerdere subsidieregeling voor het binnenklimaat in scholen (de zogenaamde SUVIS-regeling), dan zou er in theorie in totaal maximaal om en nabij de € 2 mln aan subsidie kunnen worden toegekend.

In geval van het opwaarderen van het binnenklimaat, de transformatie naar BENG, de beperkte renovatie en de uitbreidingen zijn de genoemde bedragen gebaseerd op de verwachte stichtingskosten, dus inclusief kosten voor advies en projectmanagement. Ambtelijke inzet en eventuele plankosten zijn niet inbegrepen. Voor de beperkte renovatie wordt uitgegaan van een gefaseerde aanpak in schoolvakanties zodat er geen tijdelijke huisvesting nodig is.

**5.7.2 KANTTEKENING BIJ RAMINGEN**

In de scenario's wordt gewerkt met kengetallen en vuistregels. Het prijspeil is januari 2023. Daarbij moet worden aangetekend dat de bouw- en installatiekosten de afgelopen jaren exorbitant zijn gestegen. Dat heeft te maken met zowel de ernstig verstoorde toeleveringsketen als gevolg van het coronavirus als met de oorlog in Oekraïne én met het personeelstekort. In het afgelopen jaar zijn in heel Nederland diverse aanbestedingen van scholenbouwprojecten mislukt omdat de inschrijvingen tussen de 30% en 50% boven het budget lagen. De genoemde bedragen in de scenario's zijn nadrukkelijk een indicatie van de te verwachten investeringen en dus niet noodzakelijkerwijs taakstellend. Per situatie kan er maatwerk van toepassing zijn die samenhangt met de projectspecifieke context. Daarnaast is er géén indexatie op voorhand toegepast op de bedragen van

projecten die in latere jaren worden gerealiseerd. Dat laatste heeft met name betrekking op de transformatie naar BENG die in het maximale scenario is voorzien in de periode 2027 – 2034. Zoals eerder gesteld, wordt dit IHP voor het eerst in 2027 herijkt. Daarmee is dus ook een moment aangebroken om te bepalen op welke wijze de transformatie naar BENG onderdeel zal maken van een concreet uitvoeringsprogramma. Door de transformatie naar BENG wél op te nemen in het maximale scenario, wordt echter het specifieke uitgangspunt en de ambitie inzake verduurzaming van alle schoolgebouwen uitgedrukt.

Met het vaststellen van het IHP wordt er géén ‘bestemde reserve IHP’ aangelegd. Het IHP is een leidraad voor de te verwachten investeringen in onderwijshuisvesting. Per project wordt een separaat kredietvoorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

**5.7.3 MINIMAAL SCENARIO**

Schoolbestuur en school	Bouwjaar:	Type ingreep:	2023 - 2026	2027 - 2034
<i>OPOPS</i>				
OBS Anne Frank	1994	Beperkte renovatie + opwaardering binnenklimaat	€ 1.723.500	-
OBS De Knotwilg	1982	Opwaardering binnenklimaat	€ 616.500	-
De Leilinde	1974	Opwaardering binnenklimaat	€ 459.750	-
IKC De Wielen	1973	-	-	-
OBS De Viermaster	2001	Opwaardering binnenklimaat	€ 612.375	-
t Kofschip	2002	Opwaardering binnenklimaat	€ 724.125	-
<i>SCOPS</i>				
KC Prins Constantijn	1973	Uitbreiding + opwaardering binnenklimaat	€ 961.500	-
KC Oranje Nassau	1976	Uitbreiding + opwaardering binnenklimaat	€ 2.083.125	-
CKC Prins Floris locatie Moerbeihof	1983	Uitbreiding + opwaardering binnenklimaat	€ 1.005.375	-
IKC Beatrix	2004	Opwaardering binnenklimaat	€ 874.125	-
CKC Prins Floris locatie Zuidkil	2002	Opwaardering binnenklimaat	€ 653.625	-
<i>SPON</i>				
SBO De Kameleon	1978	Beperkte renovatie + opwaardering binnenklimaat	€ 2.239.875	-
<i>Vereniging Reformatorisch Onderwijs Papendrecht</i>				
Augustinusschool	1978	Opwaardering binnenklimaat	€ 423.750	-
SUBTOTAAL 2023 - 2026			€ 12.377.625	
SUBTOTAAL 2027 - 2034				€ 0
<b>TOTALE INVESTERINGSKOSTEN</b>		<b>€ 12.377.625</b>		

5.7.4 MAXIMAAL SCENARIO

Schoolbestuur en school	Bouwjaar:	Type ingreep:	2023 - 2026	2027 - 2034
<i>OPOPS</i>				
OBS Anne Frank	1994	Beperkte renovatie + opwaardering binnenklimaat	€ 1.723.500	-
OBS De Knotwilg	1982	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 616.500	€ 1.890.600
De Leilinde	1974	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 459.750	€ 1.409.900
IKC De Wielen	1973	Transformatie naar BENG	-	€ 847.550
OBS De Viermaster	2001	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 612.375	€ 1.877.950
t Kofschip	2002	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 724.125	€ 2.220.650
<i>SCOPS</i>				
KC Prins Constantijn	1973	Uitbreiding + opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 961.500	€ 1.458.200
KC Oranje Nassau	1976	Uitbreiding + opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 2.083.125	€ 1.089.050
CKC Prins Floris locatie Moerbeihof	1983	Uitbreiding + opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 1.005.375	€ 1.275.350
IKC Beatrix	2004	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 874.125	€ 2.680.650
CKC Prins Floris locatie Zuidkil	2002	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 653.625	€ 2.004.450
<i>SPON</i>				
SBO De Kameleon	1978	Beperkte renovatie + opwaardering binnenklimaat	€ 2.239.875	-
<i>Vereniging Reformatorisch Onderwijs Papendrecht</i>				
Augustinusschool	1978	Opwaardering binnenklimaat + transformatie naar BENG	€ 423.750	€ 1.299.500
SUBTOTAAL 2023 - 2026			€ 12.377.625	
SUBTOTAAL 2027 - 2034				€ 18.053.850
<b>TOTALE INVESTERINGSKOSTEN</b>		<b>€ 30.431.475</b>		

5.7.5 FASERING EN PRIORITERING

Vanwege de bijzondere omstandigheden bij 't Kofschip en CKC Prins Floris, beide op de Zuidkil, wordt voorgesteld deze twee scholen voorrang te geven op de andere projecten voor wat betreft het onderzoek naar ontwerp-, bouw- en constructiefouten en het herstel van deze gebreken. Voor beide scholen wordt daarbij óók het binnenklimaat worden opgevaardeerd. Feitelijk zouden deze ingrepen in een relatief nieuw gebouw buiten het IHP moeten worden gehouden omdat hier strikt genomen sprake is van herstel van gebreken na oplevering, ook al is dat inmiddels zo'n 20 jaar geleden.

Daarna is het van belang de projecten op te pakken waarbij ruimtelijke knelpunten worden opgelost. Dat is ook in lijn met de zogenaamde urgentiecriteria zoals opgenomen in de verordening. Het oplossen van het ruimtegebrek bij KC Oranje Nassau is het meest urgent. Dat is ook de school met het grootste ruimtegebrek. Ook het ruimtegebrek bij KC Prins Constantijn en CKC Prins Floris op de locatie Moerbeihof moet worden aangepakt. Bij de laatste is het doel om met ingang van schooljaar 2026 – 2027 de noodlokalen te kunnen verlaten.

Naast het oplossen van de ruimtelijke knelpunten wordt in overleg met de schoolbesturen bepaald wanneer er kan worden aangevangen met de beperkte renovatie van OBS Anne Frank en SBO De Kameleon.

We spannen ons in de opwaardering van het binnenklimaat van de overige scholen parallel te laten lopen met bovengenoemde ingrepen.

Bij de volgende scholen wordt, in het minimale scenario, louter het binnenklimaat opgewaardeerd. Zoals gesteld, willen we dat zoveel mogelijk parallel aan elkaar laten lopen. Voor deze scholen is geen prioritering opgesteld. Onderstaande opsomming is dan ook op alfabetische volgorde.

School:
Augustinusschool
De Leilinde
IKC Beatrix
OBS De Knotwilg
OBS De Viermaster

### 5.7.6 VERVOLG

Zodra de gemeenteraad het IHP heeft vastgesteld en duidelijk is geworden welk scenario er kan worden gevolgd, wordt er een meer gedetailleerd uitvoeringsplan voor de eerstkomende vier jaren opgesteld, waarin ook de concrete financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt. Dit is ook in lijn met de kanttkening in paragraaf 5.2 voor wat betreft het karakter van dit IHP.



## 6 VASTGOEDBELEID

### 6.1 INLEIDING

Het Accommodatiebeleid en het IHP, zoals in de vorige hoofdstukken beschreven, geven de kaders voor het voorzieningenniveau dat aan de inwoners van Papendrecht wordt geboden. In de vorige hoofdstukken zijn voorstellen gedaan over de toekomstige capaciteit, de kwaliteit, de spreiding en de samenhang. In die zin raken accommodatiebeleid en IHP direct het voorzieningenniveau voor de inwoners.

Het Vastgoedbeleid, dat in dit hoofdstuk op hoofdlijnen wordt beschreven, geeft meer een technische vertaling van de wijze waarop de gemeente omgaat met de voorzieningen. Het vastgoedbeleid geeft kaders en richtlijnen voor onderwerpen zoals het eigendom, de uitvoering van groot onderhoud, huur, contracten en de positie van strategisch vastgoed.

Dit hoofdstuk beperkt zich tot de belangrijkste voorstellen voor het nieuwe vastgoedbeleid. Het volledige, voorgestelde vastgoedbeleid is opgenomen in bijlage 6.

### 6.2 EIGENDOM

#### HUDIGDE SITUATIE

De meeste bestaande maatschappelijke accommodaties in Papendrecht zijn in eigendom van de gemeente. Enkele accommodaties die een bijdrage leveren aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave zijn niet in eigendom van de gemeente. Daarnaast is de gemeente Papendrecht ook eigenaar van vastgoed dat niet direct bijdraagt aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave. Denk aan accommodatie voor eigen bedrijfsvoering, politie, brandweer, Drechtwerk groen, begraafplaats, enkele huurwoningen en enkele kinderdagverblijven. Ook is de gemeente eigenaar van parkeergarages, roltrappen en een overdekte fietsenstalling.

Voor het onderwijs geldt momenteel dat de schoolbesturen eigenaar zijn. De basis voor regelgeving over huisvesting van scholen voor primair en voortgezet onderwijs is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en in de Wet Voortgezet Onderwijs 2020 (WVO 2020). Deze wetten verplichten de gemeente om te zorgen voor adequate huisvesting. De regels die in acht moeten worden genomen zijn uitgewerkt in de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Papendrecht (2015)'.

In de volgende tabel is de huidige eigendomssituatie samengevat weergegeven uitgesplitst naar sociaal-, maatschappelijk-, onderwijs en overig vastgoed. Zoals eerder gemeld vallen de buitensportaccommodaties buiten de scope van het accommodatie- en vastgoedbeleid.

Tabel 10: Eigendomssituatie maatschappelijke infrastructuur

	Gemeentelijk eigendom	Eigendom derden	Schoolbesturen
<b>Sociaal maatschappelijk en sportieve opgave</b>			
Binnensport	gymzaal Molenvliet, sportcentrum, dansschool 2move, dansstudio Bounce, gymzaal De Kooy, oostpolderhal PKC	Gymzaal De Olympiaan, PKC Hal, gymzalen VO, gymzaal SBO de Kameleon, Clubgebouw DES'72	
Cultureel	Theater De Willem, Excelsior & ToBe, Volksuniversiteit, Bibliotheek, De Spil	Denksportcentrum	
Zorg	De Schoorsteegt (dagopvang ouderen), Haviq, Suppord, 2x gemiva, Sterk Papendrecht, Jong JGZ (Careyn), Stichting jeugdteams	Odensehuis,	
Overige maatschappelijk	Kinderboerderij, Seniorenbond, Wijkgebouw De Kooyker,	Zalencentrum De Palm	
<b>Onderwijs</b>			
Primair Onderwijs - Openbaar	't Kofschip		Anne Frankschool, De Knotwilg, De Leilinde, De Viermaster, IKC de Wielen
- Christelijk	Prins Floris (locatie Zuidkil)		IKC Beatrix, KC Oranje-Nassau, KC Prins Constantijn, Prins Florisschool (2x),
- Reformatorisch			Augustinusschool
- Speciaal			De Kameleon
Voortgezet Onderwijs			Willem de Zwijger, CSG De Lage Waard (2x)
<b>Overig vastgoed</b>			
Maatschappelijk	Vereniging samenwerkingsverband VO, Kinderopvang Papendrecht (3X), huurwoningen (3x), standplaats woonwagens (1X), RTV Papendrecht, Drechtwerk groen, Begraafplaats, Wijkverwarming		
Stallingen en parkeren	Parkeergarages (5x) Overdekte fietsenstalling (1x) Roltrappen (1x)		
Commercieel	Waltmann & Co Papendrecht BV,		

## NIEUWE SITUATIE

Indien de gemeenteraad akkoord gaat met het accommodatiebeleid ontstaat er een nieuwe samenstelling van maatschappelijke voorzieningen. Er verdwijnen gemeentelijke accommodaties en mogelijk ook accommodaties die momenteel geen eigendom van de gemeente zijn. De nieuwe ontwikkelingen rondom de VO-scholen, biedt kansen voor partijen die accommodaties in eigen beheer hebben, maar niet meer van deze tijd zijn. Het betreft hier het Denksportcentrum, clubgebouw DES'72, gymzaal De Olympiaan en zalencentrum De Palm.

Voorgesteld wordt dat:

- De gemeente Papendrecht eigenaar wordt/blijft voor de accommodaties die cruciaal zijn voor het bereiken van de inhoudelijke doelstellingen van de gemeente Papendrecht.
- Voor de bestaande accommodaties, die niet aan het gebruik onttrokken worden, de bestaande situatie van eigendom het uitgangspunt is.
- Voor nieuw te realiseren accommodaties, die een bijdrage leveren aan de sociaal-maatschappelijke opgave, is het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar is (de gemeente investeert immers).

## IKC ontwikkelingen

De ontwikkeling van het IHP Primair Onderwijs zal waarschijnlijk leiden tot investeringen in schoolgebouwen, waarbij tegelijkertijd wordt gekeken naar een verbreding van de functie van die gebouwen om tot een IKC te transformeren. Gezien de sterk dalende trend van de leerlingenprognoses mag verwacht worden dat er op relatief korte termijn overcapaciteit ontstaat in de onderwijsgebouwen. Naast het toevoegen van kinderopvang en/of peuterspeelzaalwerk kan ook gedacht worden aan verenigingen en stichtingen die bijvoorbeeld activiteiten voor ouderen organiseren. Ondanks de kans om (op termijn) functies binnen de scholen uit te breiden resulteert dit niet in andere eigendomssituaties. Het schoolaandeel binnen de onderwijsgebouwen blijft het grootste.

## 6.3 BEHEER EN EXPLOITATIE

Verskillende type accommodaties en haar taken hebben effect op beheer en exploitatie. Denk aan fysiek beheer, wel of geen horeca, maar ook aan verhuurtarieven en prioritering. In deze paragraaf worden uitgangspunten over onderhoud, beheer, zeggenschap en duurzaamheid samengevat beschreven voor de verschillende type accommodaties.

### UITGANGSPUNT

De gemeente Papendrecht ziet voor zichzelf geen eigen rol weggelegd in het beheer en exploitatie van maatschappelijke accommodaties. Beheer en exploitatie is eerst en vooral een verantwoordelijkheid van de stichtingen, verenigingen, de Recreatie- en Cultuur B.V. en schoolbesturen. De gemeente voelt zich wel verantwoordelijk voor het opstellen van uitgangspunten en randvoorwaarden voor beheer en exploitatie (tarieven, onderhoud, maatschappelijke functie, et cetera).

### Prioritering verhuur/waarborgen maatschappelijke functie

Voor de verhuur van accommodaties of ruimtes die een bijdrage leveren aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave stellen wij voor om uit te gaan van de volgende prioritering:

Tabel 11: Prioritering verhuur uitgesplitst naar binnensport, brede scholen en cultuur- en wijkcentra.

Binnensport	Brede scholen/IKC	Cultuur- en wijkcentra
Onderwijs (primair en speciaal)	Onderwijs (primair en speciaal)	Verenigingen en stichtingen (volledig seizoen)
Verenigingen (volledig seizoen)	Partners brede school	Particulieren (volledig seizoen)
Particulieren (volledig seizoen)	Verenigingen (volledig seizoen)	Incidentele huurders
Verenigingen en particulieren (incidenteel)	Particulieren (volledig seizoen)	
	Verenigingen en particulieren (incidenteel)	

### ONDERHOUD EN CONDITIE

Om de kwaliteit, functionaliteit en de levensduur van de accommodaties optimaal te houden zijn er verschillende vormen van onderhoud, te weten:

- Dagelijks onderhoud
- Regulier onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Correctief onderhoud

Het gewenste onderhoud is afhankelijk van specifieke afspraken tussen de gemeente en de gebruiker/huurder. De gemeente Papendrecht hanteert – volgens het conditieniveau van de norm NEN 2767 – het minimale conditieniveau 2 voor voorzieningen met een beeldbepalend karakter en gebied overstijgende functie (Sportcentrum en theater De Willem) en minimaal conditieniveau 3 voor de overige accommodaties. Conditieniveau 2 betekent dat de accommodatie in een goede conditie verkeert, conditieniveau 3 betekent dat de accommodatie in redelijke conditie verkeert. Gemaakte onderhoudsafspraken worden vastgelegd in een huurovereenkomst en in sommige gevallen een exploitatieovereenkomst.

### BEHEER EN ZEGGENSCHAP

De mate waarin de gemeente eisen stelt aan het beheer en de wijze waarop dat wordt geborgd is sterk afhankelijk van het type accommodatie. Voor de wenselijke opzet van beheer en exploitatie onderscheiden we twee verschillende typen beheer, te weten: Eigenaarbeheer en gebruikerbeheer.

#### Eigenaarbeheer

In de vorige paragraaf is weergegeven dat het eigendom van de accommodaties bij de gemeente ligt, en in enkele gevallen bij stichtingen en verenigingen. Elk van deze instellingen is verantwoordelijk voor het eigenaarbeheer. Dit zijn de beheertaken die voortvloeien uit het eigendom van de accommodaties. Het betreft het grote/planmatige onderhoud, de gebouw gebonden verzekeringen en belastingen en het contract- en portefeuillebeheer. De kosten voor het eigenaarbeheer van het Sportcentrum liggen fors hoger, dan de bestaande inschatting.

Binnen de gemeentebegroting worden kosten voor groot onderhoud berekend op basis van een gemiddeld bedrag (zoals opgenomen in de MJOP's) voor de komende vijf jaar. Het bedrag voor groot onderhoud kan hierdoor behoorlijk fluctueren (een dak hoeft immers niet om de vijf jaar vervangen te worden) en er is minder goed zicht op kosten in de toekomst. Om dit te ondervangen stellen wij voor dat de gemeente een fonds in het leven roept voor reserveringen voor groot onderhoud. Hiervoor moeten de gemiddelde kosten per jaar, per accommodatie, over een periode van 20 jaar, voor groot onderhoud volgens het MJOP in een het reserveringsfonds worden ondergebracht. Door de interne

bedrijfsvoering hierop aan te passen ontstaat een realistischer en overzichtelijk beeld van jaarlijkse kosten voor groot onderhoud.

### Gebruikerbeheer

De gemeente Papendrecht ziet geen rol voor zichzelf weggelegd in het zelf ter hand nemen van het gebruikerbeheer. Dit zijn de beheertaken die voortvloeien uit het dagelijkse gebruik. Het betreft facilitaire taken (klein onderhoud, schoonmaak, energiebeheer, toezicht) en exploitatie (horecaexploitatie en verhuur van zalen).

Het gebruikerbeheer is eerst en vooral een verantwoordelijkheid van de Recreatie- en Cultuur B.V. en van stichtingen en verenigingen die de accommodaties beheren en exploiteren. De gemeentelijke rol is meer op afstand, waarbij geldt dat – met respect voor ieders verantwoordelijkheid – afspraken worden gemaakt over de bijdrage die deze stichtingen en verenigingen leveren aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave.

### Zeggenschap

De gemeente wenst een bepaalde mate van invloed/zeggenschap over de mate waarin de accommodaties bijdragen aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave in Papendrecht. De gemeente wil die invloed/zeggenschap daarbij niet verwarren met nadrukkelijke bemoeienis met de beheervorm en exploitatieopzet die de verenigingen en stichtingen kiezen. Ter illustratie: in de huidige situatie zien we bijvoorbeeld de Recreatie en Cultuur BV, Excelsior, de Volksuniversiteit en Support accommodaties beheren en exploiteren. Deze organisatie verschillen onderling in hoge mate (andere rechtsvorm, verschillen in het aantal accommodaties dat zij beheren, de mate waarin wordt gewerkt met betaalde medewerkers, etc.). Desondanks is het gebruikerbeheer van de betreffende accommodaties bij elk van deze organisaties in goede handen. Met andere woorden, er hoeft geen sprake te zijn van een eenheidsworst in beheer en exploitatie om de maatschappelijke functie te waarborgen.

De gemeente wil haar invloed/zeggenschap op de maatschappelijke functie op afstand, met respect voor de zelfstandigheid van verenigingen en stichtingen, vormgeven middels huur- en exploitatieovereenkomsten.

Een klein deel van de accommodaties die een bijdrage leveren aan de sociaal maatschappelijke- en sportieve opgave is op dit moment geen eigendom van de gemeente en indien wordt ingestemd met het accommodatiebeleid wordt dit aandeel nog kleiner. Voor deze accommodaties wordt geen specifiek beleid gevoerd. Het eigendom kan in overleg overgaan naar de gemeente en vanaf dat moment komen de accommodaties en de behorende instellingen in het regime van kostendekkende huur, exploitatietekort en subsidiering van dat tekort door middel van de exploitatieovereenkomst.

### Onderwijs en IKC's

Schoolbesturen en gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van onderwijshuisvesting. De wet stelt daarbij dat schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor beheer, onderhoud en exploitatie tenzij met het college van burgemeester en wethouders is overeengekomen dat de gemeente als bouwheer optreedt.

In de praktijk komt het geregeld voor dat de school ook onderdak biedt aan een vorm van kinderopvang. Indien er nauw wordt samengewerkt tussen de school en de kinderopvangpartner, draagt dat bij aan het concept van een Integraal Kindcentrum (IKC). Doorgaans is de kinderopvangpartner gehuisvest in enkele leegstaande ruimten van de school. In dat geval verhuurt het schoolbestuur de ruimte aan de kinderopvangpartner.

### DUURZAAMHEID

Zoals al vaker vermeld heeft de gemeente Papendrecht de ambitie om het gemeentelijke vastgoed al in het jaar 2030 CO<sup>2</sup>-neutraal te maken. De energieprestaties van de accommodaties zijn verschillend. In de nieuwe en eigentijdse accommodaties zijn de nieuwste inzichten toegepast op het gebied van

duurzaamheid. Het gros van de accommodaties heeft echter matige tot slechte duurzaamheidsprestaties.

Indien de gemeenteraad akkoord gaat met het accommodatiebeleid wordt met de ophef van diverse accommodaties - waarvan het gros van de gebruikers een nieuw onderkomen vindt in het Cultuurcluster - een grote duurzaamheidsslag geslagen. Dit is echter nog niet voldoende om de ambities te verwezenlijken. Het is belangrijk om prioriteit te geven aan de aanpak van accommodaties die de grootste impact op CO<sup>2</sup> uitstoot hebben. Uit het onderzoek van Bureau 2030 blijkt dat het sportcentrum en het theater het gros van de uitstoot veroorzaken. Het verduurzamen van deze twee accommodaties – de komende twee á drie jaar – is dan ook een voor de hand liggende keuze. De investeringskosten voor verduurzamen van het theater liggen op circa 330.000,-- en daarmee wordt circa 157.000,-- euro bespaard en de CO<sup>2</sup> uitstoot met 60% gereduceerd.

De investeringskosten om het Sportcentrum te verduurzamen – die verreweg de meeste CO<sup>2</sup> uitstoot produceert – worden momenteel nog onderzocht.

Voor de PKC-hal die geen eigendom is van de gemeente geldt dat de gemeente duurzaamheid stimuleert en – onder voorwaarden – bereid is mee te investeren, mits (financiële) afspraken worden gemaakt over de verdeling van de besparing op energiekosten.

## 6.4 DE HUUR

### KOSTENDEKKENDE HUUR

De gemeente Papendrecht beschikt in de huidige situatie over een portefeuille van eigen vastgoed. Die portefeuille is groot genoeg om het gemeentelijke vastgoed met voldoende expertise en tegen aanvaardbare kosten te beheren. In Nederlandse gemeenten is de gangbare constructie dat de afdeling vastgoed zichzelf financieel moet kunnen bedruipen. De constructie is dat deze afdeling kostendekkende huren in rekening brengt aan de gebruikers/beherende instellingen van het maatschappelijke vastgoed

In veel gevallen zal de huur – gegeven de maatschappelijke functies van de accommodaties – niet kunnen worden opgebracht door de gebruikers. In dat geval wordt die huur (gedeeltelijk) gesubsidieerd, vanzelfsprekend gekoppeld aan afspraken over de maatschappelijke functie. De overgang naar kostendekkende huren en daaraan gekoppelde verhoging van subsidies zal met grote zorgvuldigheid moeten plaatsvinden. Deze overgang mag er niet toe leiden dat verenigingen en instellingen die een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave, (tijdelijk) in het gedrang komen.

### MARKTCONFORME HUUR

Voor het commerciële vastgoed (bijvoorbeeld kinderopvanglocaties) hanteert de gemeente de systematiek van marktconforme huur. Marktconforme huur wordt berekend op basis van een analyse van de locatie en de markt, taxaties of openbare aanbesteding.

## 7 HET TIJDPAD

### 7.1 INLEIDING

In de voorgaande hoofdstukken zijn voorstellen gedaan voor verandering van het aanbod van maatschappelijke accommodaties, voor investeringen in schoolgebouwen, voor verduurzaming, et cetera. Elk van de voorstellen brengt investeringen en structurele lasten met zich mee. In dit hoofdstuk geven wij u een aanzet tot prioritering van alle voorstellen en een tijdpad.

### 7.2 PRIORITERING

#### SCHOLEN VOOR PRIMAIR ONDERWIJS/IHP

Huisvesting van scholen voor primair onderwijs en het bewegingsonderwijs zijn een wettelijke taak van de gemeente. Het spreekt voor zich dat de invulling van deze wettelijke taak niet kan worden afgewogen tegen investeringen in andere maatschappelijke accommodaties. In hoofdstuk 5 is een prioritering gegeven voor de investeringen in de scholen. Onderstaand wordt een aanzet gegeven voor prioriteitsstelling voor de overige maatschappelijke accommodaties (het accommodatiebeleid).

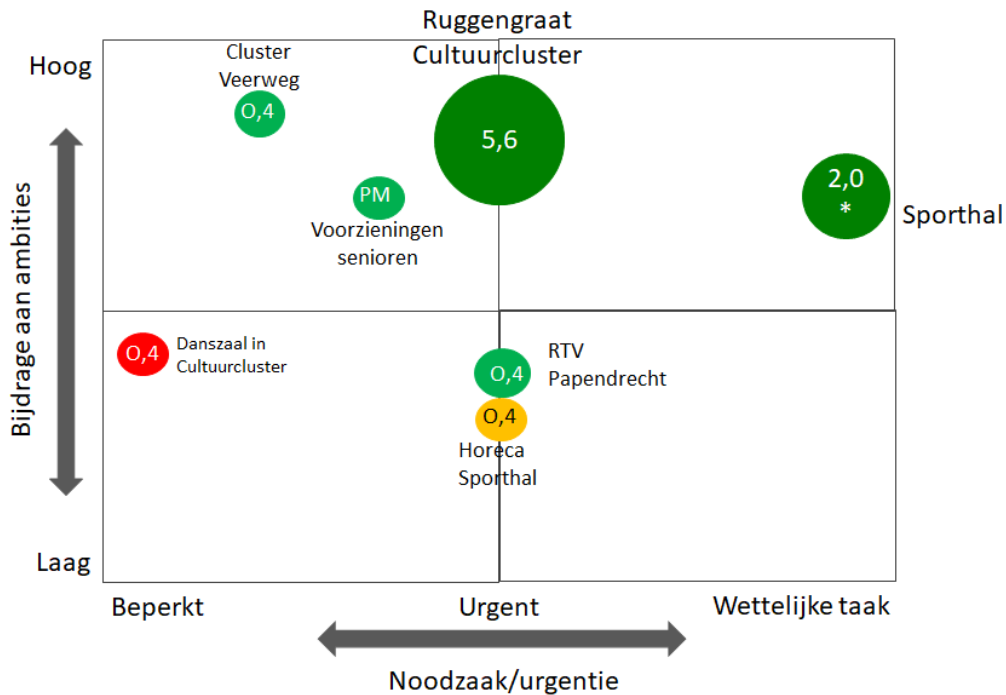
#### MAATSCHAPPELIJKE ACCOMMODATIES

Om een onderbouwde afweging te kunnen maken hebben wij alle voorstellen beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten:

- Wettelijke taken: Huisvesting van verenigingen en sociaal-culturele activiteiten is weliswaar van grote maatschappelijke betekenis, maar is geen wettelijke taak van de gemeente. Huisvesting van het bewegingsonderwijs is daarentegen wel een wettelijke taak van de gemeente.
- Inhoudelijke ambities: In paragraaf 3.5 van dit rapport zijn de inhoudelijke ambities van de gemeente Papendrecht en de maatschappelijke partners samengevat neergelegd. Die ambities zijn een optelsom van het collegeprogramma, verschillende beleidsdocumenten en de Businesscase Cultuur. Eén van de uitgangspunten voor het Vastgoed- en Accommodatiebeleid is het versterken van de relatie tussen de inhoudelijke doelstellingen van de gemeente en het accommodatiebeleid. Met andere woorden, huisvesten van activiteiten die geheel in lijn zijn met en in hoge mate bijdragen aan de inhoudelijke doelstellingen hebben prioriteit. Huisvesting van activiteiten die minder of niet bijdragen aan die doelstellingen hebben dat minder.
- Urgentie/de kwaliteit van de huidige huisvesting: Bij dit onderwerp is gekeken naar de aard en de omvang van de huidige huisvestingsproblemen. Is deze problematiek dusdanig dat deze op korte termijn moet worden opgelost of niet?
- De omvang van de investering: Vanzelfsprekend is ook de omvang van de investering/structurele last in de afweging meegenomen.

In de volgende tabel is de aanzet tot prioritering voor de maatschappelijke accommodaties schematisch weergegeven.

Figuur 11: Prioriteitenmatrix Maatschappelijke accommodaties.



\* De meerkosten van een sporthal ten opzichte van 3 gymzalen, inclusief een horecavoorziening.

**PRIORITEIT 1**

Voorgesteld wordt om de hoogste prioriteit toe te kennen aan:

- Realisatie van een nieuwe sporthal in combinatie met de VO-school ontwikkeling.
- Realisatie van de ruggengraat van het Cultuurcluster, in combinatie met de gebiedsontwikkeling Willem de Zwijger.

Voor al deze ontwikkelingen geldt dat een hoge bijdrage wordt geleverd aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente, dat de huidige huisvestingsproblematiek urgent is of er is sprake van een wettelijke taak.

**PRIORITEIT 2**

- Inzetten op een cluster voor informatie en maatschappelijke hulp- en dienstverlening aan de Veerweg
- Vervangende huisvesting voor RTV Papendrecht, bij voorkeur in combinatie met het Cultuurcluster.

**PRIORITEIT 3**

- Realisatie van een horecavoorziening in combinatie met de nieuwe sporthal bij de VO-school. Dit om de sporthal goed geschikt te maken voor bijvoorbeeld de tafeltennisvereniging, Olympiaan en HV DES. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat – indien de gemeente een horecavoorziening overweegt – deze gelijktijdig met de sporthal gerealiseerd moet worden. De meerkosten voor de horecavoorziening zijn opgenomen in de stichtingskostenraming voor de sporthal.
- Danszaal in het Cultuurcluster omdat het Sportcentrum al een dergelijke, goed uitgeruste danszaal bevat.

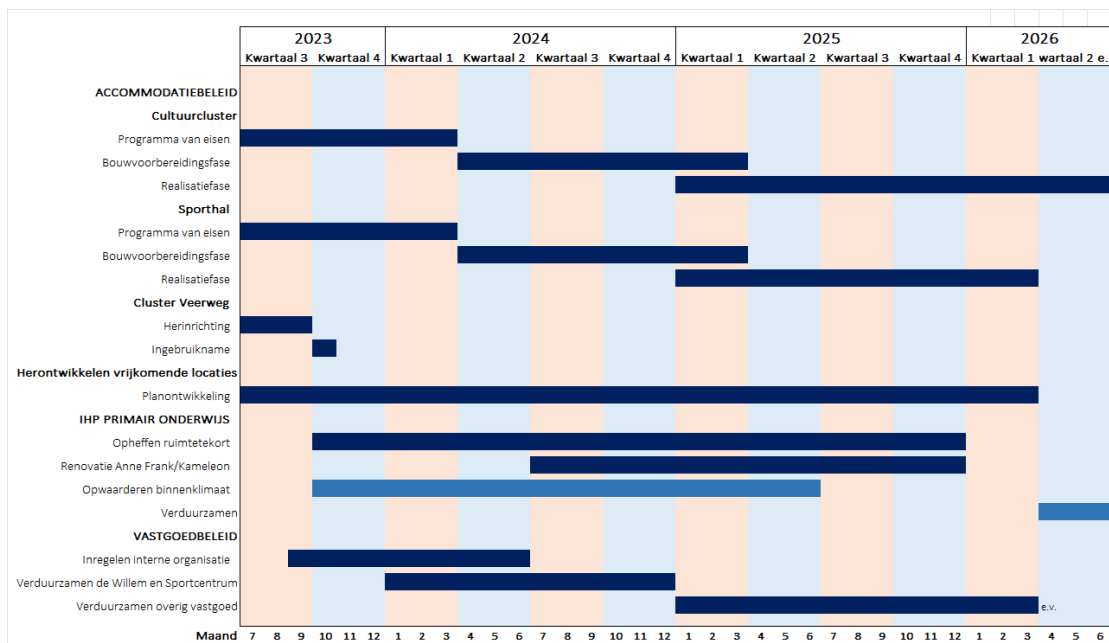


- Gespreide voorzieningen voor niet of minder vitale senioren. Daarbij moet direct worden aangemerkt dat naar verwachting uitsluitend in de wijk Wilgendonk op termijn een tekort kan optreden.

### 7.3 TIJDPAD

Voor de realisatie van alle voorstellen die in dit rapport zijn gedaan hebben wij een globale planning opgesteld. Deze planning is volledig afgestemd met de planningen van de projecten VO-scholen en Businesscase Cultuur. De planning gaat uit van besluitvorming over dit beleid in kwartaal 3 van 2023, maar staat los van gemeentelijke planning en bestuurlijk proces. In de volgende figuur is de planning weergegeven.

Figuur 12: Globale planning invoering Vastgoed- en Accommodatiebeleid en IHP.



## BIJLAGE 1: GESPREKSPARTNERS

Discipline	Organisatie	Naam	Rol
Ambtelijk	Gemeente	Derk Verwoerd	Beleidsadviseur Vastgoed
Ambtelijk	Gemeente	Ardwil Goedegebuur	Beleidsmedewerker (Cultuur)
Ambtelijk	Gemeente	Heidy van Dam-Poortman	Sport
Ambtelijk	Gemeente	Joey Westenberg	Welzijn & Zorg
Ambtelijk	Gemeente	Rob Groffen	Financiën
Ambtelijk	Gemeente	Jantine Prins	Duurzaamheid
Ambtelijk	Gemeente	Rina van der Meijden	Coördinator onderzoek woningbehoefte
Ambtelijk	Gemeente	Melle van Dijk	Project VO-scholen
		Anneke Nienkemper	Project VO-scholen
Woningbouwcorporatie	Woonkracht10	Henri Vennix	Gebiedsregisseur
		Tineke van Wouwe	Beleidsadviseur wonen
		Jan Noordzij	Manager vastgoedsturing
Cultuur	Muziekvereniging Excelsior	Rutger Tromp	Voorzitter
		Alex Romijn	
		Walter van der Vlies	
		Marcel vd Bosch	
Cultuur	Volksuniversiteit Papendrecht	Cuna Rupert	
		Joke Boer	Activiteiten coördinator
Cultuur	Stichting cultuureducatie	Johanne Leemans	Manager
		Sjoerd van Lee	Programma coördinator Muziek
Cultuur	Recreatie & Cultuurholding		
Cultuur	Jeugd Theater School / de Willem	Erik Groeneweg	Directeur
Sport	Sportcentrum		
Welzijnsorganisatie	Sterk Papendrecht	Jeannette Smiesing	
<b>Gebruikers</b>			
Sport	Korfbalvereniging PKC	Niels Mooij	Voorzitter
	Zwemvereniging de Geul	Arjan van Tilburg	Voorzitter
	Volleybalvereniging Flits	Gertjan Strietman	Voorzitter

## HOSPITALITYGROUP

	Handbalvereniging DES'72	Klaas Toes	Voorzitter
	Tafeltennisvereniging Papendrecht	Niek van Westen	Voorzitter
	Bounce Aerobic & Dance	Kitty van Veen / Debra Bounin	
	Gymnastiekvereniging Olympia	Reinier Jansen / Arnold Hooglander	Voorzitter
Sport/cultuur	Dans- en ontspanningsstudio 2move	Petty Kemper	Eigenaar
Sport/cultuur	Stichting Denksport	Bestuur	Bestuur
Cultuur	Seniorenbond de Ertepeller	Fred Kuijvenhoven	Voorzitter
<b>Onderwijs</b>			
	Stichting OPOPS	Cindy Ligt	
	Stichting SCOPS	Joke Rietveld	
	Augustinusschool	Arie Visser	
	Stichting SPON	Christa van Delen	
	WASKO Kinderopvang	Rogier Vegter	
	Kinderopvang Papendrecht	Monica Siebes	

## BIJLAGE 2: SAMENVATTING VAN RAPPORTAGES

### SAMEN NAAR EEN VITAAAL PAPENDRECHT

Op initiatief van de landelijke overheid worden gemeenten gestimuleerd om met lokale partijen en inwoners een Sportakkoord en een Preventieakkoord af te sluiten. In Papendrecht zijn deze akkoorden samengevoegd in het Vitaliteitsakkoord Papendrecht dat als ondertitel 'Samen naar een vitaal Papendrecht' heeft meegekregen. In het vitaliteitsakkoord wordt ingezet op vier speerpunten:

- **Inclusieve samenleving:** *'Een gezonde levensstijl is voor alle inwoners toegankelijk en iedereen heeft de mogelijkheid om een leven lang te kunnen sporten en bewegen. Ook meedoen en sociale participatie zijn belangrijk voor de gezondheid.'*
- **Stimulerende omgeving voor jeugd:** *'Creëren van een omgeving voor kinderen waarin zij gezond kunnen opgroeien en voorbeeldgedrag zien. Hierdoor kunnen zij vroeg starten met het aanleren van gezonde gewoontes en positieve ervaringen met sporten en bewegen zodat zij hier een leven lang plezier van hebben.'*
- **Vitaal ouder worden:** *'Doel is om beter te kunnen aansluiten bij de behoeften van ouderen bijvoorbeeld in beweegaanbod, gezondheidsaanbod en sociale contacten. Hierin is het van belang om de bestaande netwerken en ondersteuning te versterken en te verbinden met partijen die ook wat willen betekenen. Daarnaast is een goede communicatie richting de doelgroep van belang.'*
- **Maatschappelijke impact door samenwerking & verbinding:** *'Samen kun je meer bereiken en hebben we een groter netwerk, waardoor je gebruik kunt maken van elkaars expertise, kennis, faciliteiten en inzet. Dit biedt enorme kansen om de lokale gezondheid en sport te versterken. Creativiteit ontstaat daar waar mensen samenwerken.'*

### HET SOCIALE DOMEIN

'Een gezond, veilig, sterk, sociaal en inclusief Papendrecht waar alle inwoners de ruimte hebben om mee te doen. Inwoners nemen verantwoordelijkheid voor hun eigen leven, zorgen voor zichzelf en voor elkaar.' Dit is de missie voor het sociaal domein in Papendrecht. In het beleidsdocumenten 'Kompas Sociaal Domein' hanteert de gemeente vijf uitgangspunten om de missie te doen slagen.

- Iedereen kan meedoen en werkt naar vermogen.
- Een gezonde keuze staat centraal.
- Voorzieningen zijn passend, toegankelijk en nabij.
- Het wordt binnen budget uitgevoerd.
- Uitgaan van eigen (veer)kracht en de samenleving.

### DE BUITENRUIMTE

Vanuit een 'ja, mits' -houding biedt de gemeente Papendrecht meer ruimte voor initiatieven van inwoners en ondernemers. Meer vertrouwen en minder regels helpen hierbij. Verschillende initiatieven voor de buitenruimte kunnen betrekking hebben op:

- Multifunctioneler en efficiënter gebruik van bestaande en nieuwe accommodaties.
- Krachtige gemeenschap met beweegvriendelijke inrichting van de leefomgeving.
- Vergroten natuurwaarde bij renovatie en nieuwbouw.
- Levendig centrum.
- Goede bereikbaarheid.
- Groenblauwe verbindende infrastructuur.
- Et cetera.

BIJLAGE 3: GEGEVENS WIJKEN

	Westpolder	Molenvliet	Kraaihoek	Middenpolder	Wilgendonk	De Kooy-oosteind	Oostpolder	Vriesen-polder	Totaal Papendrecht
<b>KERNGEGEVENS WIJKEN</b>									
<b>Papendrecht</b>									
	Westpolder	Molenvliet	Kraaihoek	Middenpolder	Wilgendonk	De Kooy-oosteind	Oostpolder	Vriesenpolder	Totaal
<b>BEVOLKING</b>									
<b>Aantal inwoners</b>									
0-3 jr	350	140	235	90	200	50	115	0	1.180
4-11 jr	800	335	530	175	530	70	360	0	2.800
12-17 jr	620	240	375	155	435	60	390	0	2.275
18-22 jr	465	215	290	135	400	70	365	5	1.945
23-26 jr	365	140	230	110	275	35	150	0	1.305
27-54 jr	2.965	1.150	2.110	845	2.070	380	1.555	5	11.080
55-64 jr	1.115	465	750	350	950	195	470	5	4.300
65-79 jr	1.680	605	1.135	485	850	265	415	0	5.435
80 e.o	755	105	490	120	165	105	115	0	1.855
<b>Totaal</b>	<b>9.115</b>	<b>3.395</b>	<b>6.145</b>	<b>2.465</b>	<b>5.875</b>	<b>1.230</b>	<b>3.935</b>	<b>15</b>	<b>32.175</b>
<b>Procentages</b>									
0-3 jr	3,8%	4,1%	3,8%	3,7%	3,4%	4,1%	2,9%	0,0%	3,7%
4-11 jr	8,8%	9,9%	8,6%	7,1%	9,0%	5,7%	9,1%	0,0%	8,7%
12-17 jr	6,8%	7,1%	6,1%	6,3%	7,4%	4,9%	9,9%	0,0%	7,1%
18-22 jr	5,1%	6,3%	4,7%	5,5%	6,8%	5,7%	9,3%	33,3%	6,0%
23-26 jr	4,0%	4,1%	3,7%	4,5%	4,7%	2,8%	3,8%	0,0%	4,1%
27-54 jr	32,5%	33,9%	34,3%	34,3%	35,2%	30,9%	39,5%	33,3%	34,4%
55-64 jr	12,2%	13,7%	12,2%	14,2%	16,2%	15,9%	11,9%	33,3%	13,4%
65-79 jr	18,4%	17,8%	18,5%	19,7%	14,5%	21,5%	10,5%	0,0%	16,9%
80 e.o	8,3%	3,1%	8,0%	4,9%	2,8%	8,5%	2,9%	0,0%	5,8%

Verdicht										
0-11 jr	1.150	475	765	265	730	120	475	0	3.980	
12-22 jr	1.085	455	665	290	835	130	755	5	4.220	
23-54 jr	3.330	1.290	2.340	955	2.345	415	1.705	5	12.385	
55-64 jr	1.115	465	750	350	950	195	470	5	4.300	
65-79 jr	1.680	605	1.135	485	850	265	415	0	5.435	
80 e.o	755	105	490	120	165	105	115	0	1.855	
Verdicht %										
0-11 jr	12,6%	14,0%	12,4%	10,8%	12,4%	9,8%	12,1%	0,0%	12,4%	
12-22 jr	11,9%	13,4%	10,8%	11,8%	14,2%	10,6%	19,2%	33,3%	13,1%	
23-54 jr	36,5%	38,0%	38,1%	38,7%	39,9%	33,7%	43,3%	33,3%	38,5%	
55-64 jr	12,2%	13,7%	12,2%	14,2%	16,2%	15,9%	11,9%	33,3%	13,4%	
65-79 jr	18,4%	17,8%	18,5%	19,7%	14,5%	21,5%	10,5%	0,0%	16,9%	
80 e.o	8,3%	3,1%	8,0%	4,9%	2,8%	8,5%	2,9%	0,0%	5,8%	
Herkomst										
% allochtonen [%]	19,54%	20,35%	28,22%	15,54%	13,38%	14,29%	16,41%			
% autochtonen [%]	80,46%	79,65%	71,78%	84,46%	86,63%	85,71%	83,59%			
% niet-westerse allochtonen [%]	10,98%	10,47%	18,00%	6,54%	5,88%	6,94%	9,67%			
% westerse alochtonen [%]	8,56%	9,88%	10,22%	9,00%	7,50%	7,35%	6,74%			
HUISHOUDENS										
samenstelling										
1 persoons huishouden	1.380	300	1.195	425	615	210	325	0	4.450	
2 persoons huishouden	1.365	490	885	375	755	225	440	0	4.535	
1-ouder gezin	375	145	350	75	205	45	120	0	1.315	
2-ouder gezin	965	425	540	275	825	115	605	5	3.755	
Totaal	4.085	1.360	2.970	1.150	2.400	595	1.490	5	14.055	
Huishoudens %										
alleenstaand	33,8%	22,1%	40,2%	37,0%	25,6%	35,3%	21,8%	0,0%	31,7%	
samenw.zonder kinderen	33,4%	36,0%	29,8%	32,6%	31,5%	37,8%	29,5%	0,0%	32,3%	
1-ouder gezin	9,2%	10,7%	11,8%	6,5%	8,5%	7,6%	8,1%	0,0%	9,4%	
2-ouder gezin	23,6%	31,3%	18,2%	23,9%	34,4%	19,3%	40,6%	100,0%	26,7%	

<b>WERK EN INKOMEN</b>										
Gem besteedbaar ink. huishouden	€ 47.400	€ 51.100	€ 38.100	€ 47.800	€ 54.300	€ 46.100	€ 64.600			€ 48.773
Gem gestandaardiseerd ink. huishouden	€ 32.800	€ 33.700	€ 27.800	€ 33.700	€ 35.400	€ 32.900	€ 39.900			€ 33.105
hh <110% sociaal minimum [%]	9%	6%	11%	6%	6%	4%	5%			7,74%
Inkomensklasse laag [%]	30,0%	22,0%	37,0%	18,0%	21,0%	21,0%	20,0%			26,74%
Inkomensklasse midden [%]	43,0%	48,0%	39,0%	55,0%	46,0%	53,0%	41,0%			44,34%
inkomensklasse hoog [%]	18,0%	24,0%	13,0%	22,0%	27,0%	22,0%	34,0%			21,25%
Gem ink. per inwoner	€ 26.500	€ 27.700	€ 25.000	€ 29.400	€ 29.700	€ 28.300	€ 32.000			€ 28.000
Gem ink. per inkomensontvanger	€ 32.900	€ 34.700	€ 30.800	€ 35.200	€ 37.000	€ 33.700	€ 40.200			€ 34.600
<b>Opleidingsniveau</b>										
% laag	29,8%	22,6%	36,8%	22,6%	25,4%	<i>geen data</i>	22,4%			28,5%
% middelbaar	50,3%	48,2%	43,6%	48,4%	51,2%	<i>geen data</i>	46,2%			47,9%
% hoog	19,8%	29,2%	19,5%	29,0%	23,4%	<i>geen data</i>	31,4%			23,6%
<b>WONEN</b>										
<b>Woningen - [allecijfers.nl]</b>										
Aantal woningen	4.225	1.374	3.119	1.178	2.435	608	1.450			14389,0
% koop	61%	71%	44%	84%	73%	80%	78%			64,70%
% huur corporatie	30%	27%	45%	9%	26%	15%	20%			28,93%
% huur overig	9%	2%	11%	7%	1%	5%	2%			6,38%
% bouwjaar vanaf 2000	15%	0%	16%	3%	1%	8%	60%			14,67%
% bouwjaar voor 2000	85%	100%	84%	97%	99%	92%	40%			85,33%
Gem waarde (x1.000)	228	239	202	221	254	228	311			228
<b>GEZONDHEID &amp; GEDRAG</b>										
% goede gezondheid 18-65 jr	82,0%	83,0%	77,0%	83,0%	84,0%	84,0%	86,0%			<b>82,2%</b>
% goede gezondheid 65 e.o.	66,0%	72,0%	63,0%	70,0%	69,0%	67,0%	66,0%			<b>67,0%</b>
% langdurig ziek 18-65 jr	28,0%	28,0%	32,0%	28,0%	27,0%	28,0%	25,0%			<b>28,2%</b>
% langdurig ziek 65 e.o.	46,0%	45,0%	48,0%	45,0%	46,0%	45,0%	46,0%			<b>46,2%</b>

% wekelijkse sporters	41,0%	44,0%	38,0%	45,0%	47,0%	44,0%	50,0%		43,4%
% drinkers	76,0%	78,0%	71,0%	80,0%	80,0%	79,0%	80,0%		76,9%
% overgewicht	55,0%	55,0%	58,0%	55,0%	54,0%	55,0%	52,0%		55,0%
% roker	15,0%	15,0%	18,0%	15,0%	14,0%	13,0%	13,0%		15,1%
% mantelzorger	15,0%	16,0%	14,0%	15,0%	16,0%	15,0%	15,0%		15,1%
<b>Niet sporters [%] - [gezondheidsmonitor volwassenen, GGD-en, CBS en RIVM]</b>									
Papendrecht 2012									48,4%
Nederland 2012									46,7%
Papendrecht 2016									54,6%
Nederland 2016									48,7%
Papendrecht 2020									54,4%
Nederland 2020									49,3%
<b>Overgewicht [%] - [gezondheidsmonitor volwassenen, GGD-en, CBS en RIVM]</b>									
Papendrecht 2012									51,6%
Nederland 2012									48,2%
Papendrecht 2016									52,5%
Nederland 2016									48,9%
Papendrecht 2020									53,6%
Nederland 2020									50,8%
<b>Beweegt voldoende [%] - [gezondheidsmonitor volwassenen, GGD-en, CBS en RIVM]</b>									
Papendrecht 2016									60,6%
Nederland 2016									51,7%
Papendrecht 2020									43,0%
Nederland 2020									49,9%
<b>Beweegrichtlijnen 2020 - [sportenbewegenincijfers.nl]</b>									
voldoet aan beweegrichtlijn									43,0%
„ minuten p/w matig intensieve insp.									48,0%
„ bot- en spierversterkende activiteiten									78,0%
„ balans oefeningen									7,0%
wekelijkse sporter									46,0%
<b>Sportbondleden 2020 per leeftijd - [sportenbewegenincijfers]</b>									
Totaal									24,1%
leeftijd 0-10									19,1%



## HOSPITALITYGROUP

leeftijd 10-25										45,9%
leeftijd 25-45										20,2%
leeftijd 45-65										21,2%
65 e.o.										17,0%
<b>Aantal lidmaatschappen 2020 per sport van de in totaal 24,1% aangesloten leden. Uitgezet tegen top 10 sporten in NL - [sportenbewegenincijfers.nl]</b>										
Atletiek										1,5%
Golf										1,7%
Gymnastiek										1,3%
Hockey										0,6%
Paardensport										0,8%
Sportvissen										3,4%
Tennis										2,3%
Voetbal										5,8%
Volleybal										0,8%
Zwemmen										0,8%
<b>Ongeorganiseerd sporten 2020, vanaf 18 jaar - [sportenbewegenincijfers.nl]</b>										
Fitness										23,0%
Hardlopen										9,0%
Wandelen										2,0%
Wielrennen										2,0%
<b>WMO Clienten</b>										
aantal	775	130	555	140	265	105	140			2110
relatief (per 1000 inwoners)	85	38	91	57	44	87	36			66
<b>Personen met bijstandsuitkering per 1000 inwoners [CBS, participatiewet]</b>										
2019										25,1
2020										30,6
2021										27,6
<b>LEEFSTIJLEN [leefstijlvinder]</b>										
avontuurzoekers	4,7%	6,1%	5,7%	5,6%	5,4%	4,3%	8,8%	12,5%		5,7%
plezierzoekers	16,0%	12,4%	18,3%	17,0%	14,7%	9,7%	11,5%	0,0%		15,3%
harmoniezoekers	10,9%	13,7%	12,6%	9,3%	13,6%	12,7%	12,4%	0,0%		12,1%

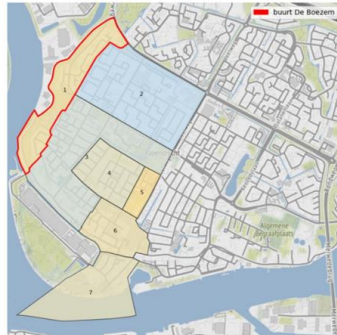
## HOSPITALITYGROUP

verbindingzoekers	13,6%	18,3%	12,4%	13,6%	14,3%	14,9%	10,3%	12,5%	13,6%
rustzoekers	22,1%	15,4%	25,5%	18,5%	16,5%	21,5%	10,8%	37,5%	19,8%
inzichtzoekers	17,6%	15,0%	15,1%	19,4%	15,4%	21,1%	15,1%	25,0%	16,5%
stijlzoekers	15,0%	19,1%	10,4%	16,6%	20,1%	15,8%	31,2%	12,5%	17,1%

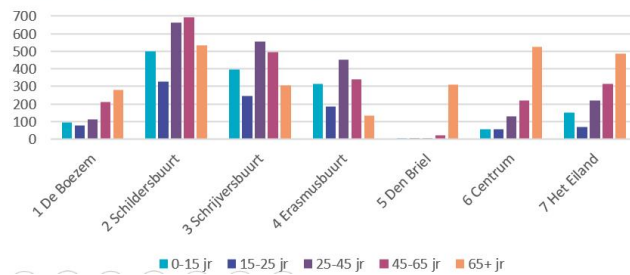
BIJLAGE 4: RUIMTEPROGRAMMA SPORTHAL

Programma van Ruimte										
Nieuwbouw sporthal (28 x 44) incl horeca										
num	ruimten	hoogte	-1	b.g	+1	opp	aantal	totaal opp		
		m <sup>1</sup>				m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
1	<b>Sportzaal</b>									
	Zaalruimte	7,00		x		1.237,6	1	1.238		28 x 44,2 meter - 3 zaaldelen
	Toestellenberging	2,75		x		115,0	1	115		diepte minimaal 5,0 m
	Toestellenberging onderwijs	2,75		x		35,0	1	35		onderwijs
	<i>Subtotaal</i>								1.388	
2	<b>Tribune en toeschouwers</b>									
	Vaste tribune op verdieping	>2,60			x	66,3	1	66		1 zitrij voor 65-70 personen
	Kantel-/uitschuiftribunes	2,75		x		25,0	1	25		berging voor de elementen
	<i>Subtotaal</i>								91	
3	<b>Kleed-/doucheruimten</b>									
	Kleedkamers	2,60		x		25,0	6	150		
	Doucheruimte	2,60		x		14,0	6	84		toilet apart
	Scheidsrechtterruimte 3 pers.	2,60		x		7,0	3	21		toilet apart
	<i>Subtotaal</i>								255	
4	<b>Overige voorzieningen</b>									
	EHBO ruimte	2,60		x		10,0	1	10		
	Wedstrijd-/juryruimte	2,60			x	15,0	1	15		centraal t.a.v. de sportzaal
	<i>Subtotaal</i>								25	
5	<b>Horeca en verenigingen</b>									
	Horeca	3,20		x	x	125,0	1	125		inclusief barruimte
	Keuken	2,60		x	x	15,0	1	15		
	Keukenberging	2,60		x	x	10,0	1	10		
	<i>Subtotaal</i>								150	
6	<b>Bergingen</b>									
	Bergruimte algemeen	2,60		x		20,0	1	20		
	Berging verenigingen	2,60		x		25,0	1	25		geschakeld aan toestellenberging
	<i>Subtotaal</i>								45	
7	<b>Algemene ruimten</b>									
	Centrale hal/entree	3,20		x		50,0	1	50		
	Garderobe	2,60		x			1	incl		
	Beheerder	2,60		x		12,0	1	12		
	<i>Subtotaal</i>								62	
<b>FUNCTIONEEL VLOEROPPERVLAKTE (FNO)</b>								<b>2.016</b>		
8	<b>Sanitaire ruimten</b>									
	Damestoiletten bezoek	2,30		x	x	6,0	1	6		nabij horeca en zo mogelijk tribune
	Herentoiletten bezoek	2,30		x	x	6,0	1	6		nabij horeca en zo mogelijk tribune
	Damestoiletten sporters	2,30		x		6,0	1	6		nabij kleedkamers
	Herentoiletten sporters	2,30		x		6,0	1	6		nabij kleedkamers
	Toilet scheidsrechters	2,30		x		2,0	1	2		nabij kleedkamers scheidsrechters
	Miva toilet	2,30		x		5,0	1	5		
	<i>Subtotaal</i>								31	
9	<b>Installaties en schoonmaak</b>									
	Techniekrimte	2,60		x	x	25,0	1	25		
	Luchtbehandeling	2,60			x	75,0	1	75		
	Meterkast	2,30		x		0,5	2	1		electra en water
	Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		10,0	1	10		
	Werkkast schoonmaak	2,60		x		6,0	1	6		
	<i>Subtotaal</i>								117	
10	<b>Verkeersruimten</b>									
	Tochtportaal entree	2,60		x		15,0	1	15		
	Trappen en lift naar verdieping	2,60		x	x	12,5	2	25		miva toegankelijk
	Overige verkeersruimten	2,60		x		54,0	2	108		verkeersgangen vuil en schoon
	<i>Subtotaal</i>								148	
<b>NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)</b>								<b>2.312</b>		15%
	Constructie en wanddikte						9%	208		specifiek percentage sporthal
<b>BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)</b>								<b>2.520</b>		25%

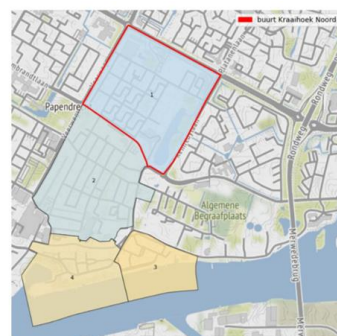
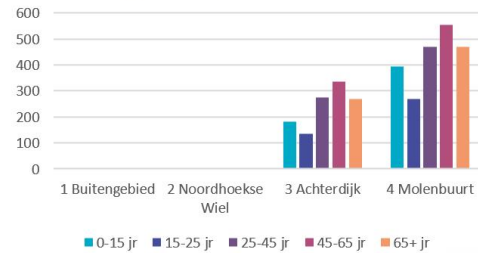
BIJLAGE 5: AANDEEL SENIOREN OP WIJKNIVEAU



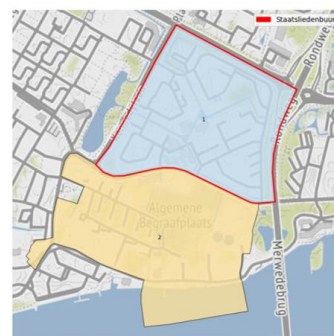
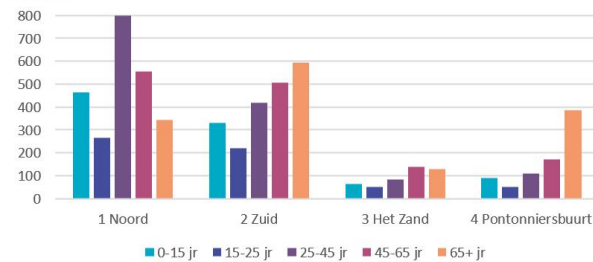
WESTPOLDER



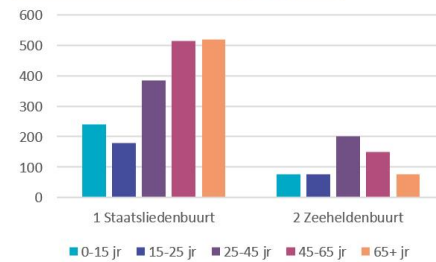
MOLENVLIET

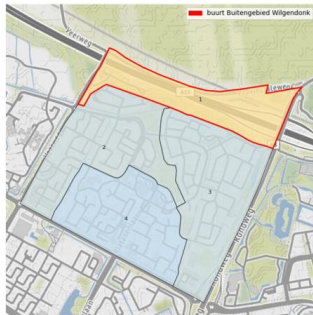


KRAAIHOEK

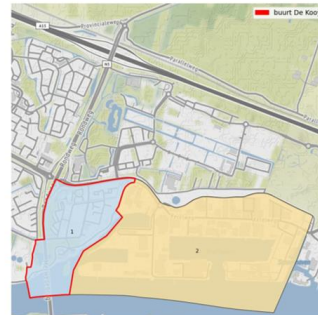
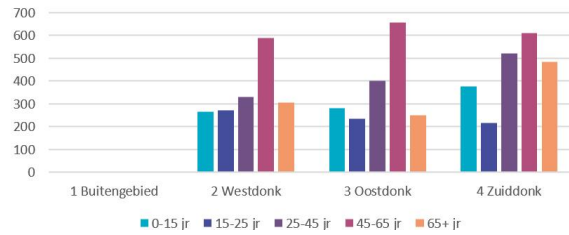


MIDDENPOLDER

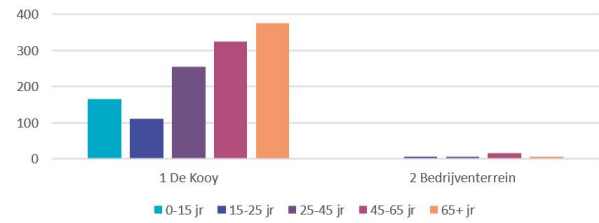




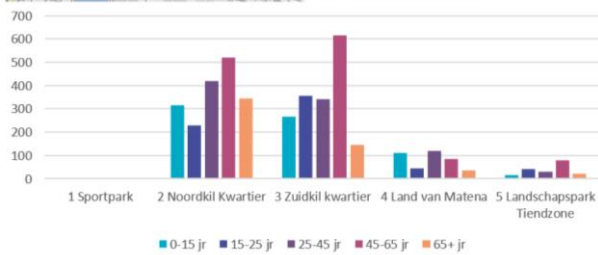
**WILGENDONK**



**DE KOOY-OOSTEIND**



**OOSTPOLDER**



## BIJLAGE 6: UITGANGSPUNTENNOTITIE

Afzonderlijk bijgevoegd.

## BIJLAGE 7: VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST

Datum: 3-5-2023

Locatie: Raadzaal gemeentehuis Papendrecht

Presentatie verzorgt door: Hospitality Group

Uitgenodigd	Aanwezig
Zwemvereniging De Geul	
Volleybalvereniging Flits	
Handbalvereniging DES	
Tafeltennisvereniging Papendrecht	JA
Dansstudio Bounce	
Dansstudio2Move	JA
Gymnastiekvereniging Olympia	
Seniorenbond de Ertepeller	JA
Wijkvereniging De Kooy	
Denksportcentrum	
Excelsior	JA
Soc – ToBe	JA
Volksuniversiteit	JA
Korfbalvereniging PKC	
Recreatie en Cultuur BV	
Woonkracht10	
Sterk Papendrecht	
Schoolbesturen	
Wasko kinderopvang	JA
Gemeente Papendrecht - afd. Vastgoed	JA
Gemeente Papendrecht - projectleider VO-scholen	JA

### PRESENTATIE

#### VRAGEN, OPMERKINGEN EN ZORGEN

Volksuniversiteit: “200 m<sup>2</sup> cursus en creativiteitsruimte is gevoelsmatig niet veel”

Reactie: Op basis van aangeleverde ruimte programma’s, zal het voldoende moeten zijn. Temeer omdat ruimtes voor ontmoeting, muziek en dans ook geschikt zijn voor diverse cursussen.

Ertepeller: “100 m<sup>2</sup> voor dans (als extra cultuurcluster) voelt te klein voor bepaalde type dansactiviteiten”.

Reactie: Let wel: grote ruimte muziek en dans heeft ook grote zaal á 300m<sup>2</sup>. Daar kan dan (veelal overdag) wel gedanst worden.



Disclaimer: De exacte invulling en aantal vierkante meters kan ietwat veranderen in vervolgtraject.

Excelsior: "Bij het plaatje tijdspad en prioritering: Waarom RTV Papendrecht meer urgent/wettelijk in vergelijking met cultuurcluster? Voorstel om in dezelfde prioriteitenlijn te zetten met cultuurcluster (ook omdat rtv Papendrecht een optie is binnen het cluster)"

Reactie: Mee eens, gaan we doen!

### OPMERKINGEN NA DE PRESENTATIE

SOC: "Beheer en Exploitatie cultuurcluster: Hoe zit het met ruimtes huren en verplaatsen van tafels etc."

Reactie: Is een onderdeel van vervolg traject over beheer en exploitatie, tarieven, horeca etc.

Ertepeller en TTVP: "Vrij om eigen invulling te geven aan ruimte die je huurt?"

Reactie: Nee, in 'ere' herstellen, zodat het MF gebruikt kan worden. Als men toch werkelijk een eigen ruimte wil, is dat bespreekbaar in vervolgtraject, maar in een ander huur regime; denk aan kosten vanaf 150,- euro per m2 per jaar (kale huur).

Dansstudio 2 Move: "Gedachtegoed danszalen? Slechts 1 danszaal, hoe verhoudt zich dat met de andere dansscholen. Grote zorgen om ons programma te kunnen draaien met de beschikbare capaciteit in eventuele cultuurcluster."

Reactie: Er zijn meerdere redenen:

- Andere dansscholen hebben al een nieuw eigen onderkomen
- Vindt de gemeenteraad dat de gemeente verantwoordelijk is voor het huisvesten van dansscholen?
- Er staat een danszaal in het sportcentrum min of meer leeg
- Bij de binnensport wordt aan het begin van seizoen de wenselijke programmering doorgegeven. De praktijk leert dat de populaire uren direct volgepland zijn. (weekenden/competitie is wat meer maatwerk)

Excelsior: "Eigen identiteit wordt belangrijk gevonden, staat in uitgangspunten notitie. Hoe verhoudt zich dat tot cultuurcluster? Want daar kunnen we nu niet een eigen identiteit creëren.

Reactie: De muziekbeoefening in MF ruimte. Ontmoetingsruimte kan over gesproken worden. Opteren voor eigen ruimte, mogelijke optie, maar andere huurregime. Tenzij Raad anders beslist.

Ertepeller: "Waar willen we het cultuurcluster neer gaan zetten? Zorgen over voldoende ruimte om te parkeren met zoveel partijen"

Reactie: Op gebied Willem de Zwijger. Parkeren is altijd een uitdaging, maar valt buiten de scope van het onderzoek. Ruimtelijke planontwikkelaars houden hier rekening mee.

Excelsior: "Opbrengsten grond niet in kaart gebracht, maar wel hoeveel vierkante meters er vrij gespeeld worden. Is dit inzichtelijk in het rapport om de gemeente zicht te geven op de her opbrengst kansen?"

Reactie: In rapportage staat, zoveel m2 komt er vrij. Dat kan opbrengst opleveren. Aan de gemeente de keuze wat te doen met dergelijke opbrengsten.

Volksuniversiteit: "Wanneer wordt de volgende stap in gang gezet waarbij alle verenigingen van cultuurcluster aan de slag moeten voor een verdere uitwerking?"

Reactie: Eerst besluit gemeenteraad, daarna kan dit in gang gezet worden.

Wij vragen de gemeenteraad om dit plan verder uitwerken en niet direct om de gehele investering om het cultuurcluster te realiseren (we vragen een voorbereidingskrediet). Vervolgens wordt het

cultuurcluster (en sporthal) verder uitgewerkt en vragen we de gemeenteraad nogmaals wat ze ervan vinden met meer gedetailleerde prijsopgave, programmering, tarieven, serviceniveau etc.

TTVP: “Welke sportverenigingen landen mogelijkwijs in de sporthal, Is daar zicht op?”

Reactie: Wij hopen TTVP, handbal is geïnteresseerd, we zijn ook in gesprek met gymnastiekvereniging Olympia.

TTVP: “Is het bespreekbaar om met bovenstaande partijen afspraken te maken over indeling kantinefunctie?”

Reactie: Mogelijke optie, maar zoals vaker gemeld; zodra er eigen – niet multifunctionele ruimtes – gecreëerd worden gelden er andere huurprijzen.

Excelsior: “Wat is de levensloop / afschrijving nieuwe gebouw(en)?”

Reactie: Wij rekenen met 40 jaar afschrijving.

Excelsior: “Afsluitende noot: De gemeente wil actievere samenwerking met elkaar. Laten we hier samen voor gaan en samen een mooi gebouw inrichten en aankleden!”

## BIJLAGE 8: IHP

Afzonderlijk bijgevoegd.