

Oordeelsvormende vergadering Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 12 juni 2025

Zaaknummer: 2025-0045437

Investeringskrediet multifunctionele accommodatie in het Van der Palmgebied en aanvullende sportwensen

Bevoegde portefeuillehouder: Jan Dirk van der Borg

Betrokken portefeuillehouder(s): Arjan Kosten;

Fatale termijn:

Besluitvorming 3 juli 2025

Gevraagd besluit

1. Een investeringskrediet van € 14.300.000 (incl. BTW en prijs einde bouw) voor de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie beschikbaar te stellen onder voorbehoud dat er minimaal 5 gebruikers met een bindend commitment zijn.
2. Voor de bovengenoemde investering conform de nota waarderen en afschrijven vaste activa gemeente Papendrecht 2023 de annuïtaire afschrijvingssystematiek toe te passen.
3. Een ingroeimodel toe te passen op de huurprijs voor de beoogde gebruikers van de MFA.
4. Geen uitvoering te geven aan de aanvullende wensen, zoals geuit door een aantal beoogd gebruikers, voor de sportvoorzieningen.
5. Het college de opdracht te geven om nader onderzoek te doen naar aanvullende financiële mogelijkheden die een positieve bijdrage leveren ten behoeve van het verlagen van het investeringskrediet en/of de exploitatie.

Inhoud

Inleiding

Met dit voorstel vraagt het college de raad een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA). De huisvesting van de beoogde gebruikers van de MFA zijn al geruime tijd onderwerp van gesprek. Er zijn al meerdere onderzoeken geweest naar het gezamenlijk plaatsen van de culturele partners in Papendrecht in één accommodatie. Op 28 september 2023 heeft de raad het Vastgoed en Accommodatiebeleid vastgesteld. Als onderdeel van dit besluit heeft de raad besloten om de ruggengraat van het cultuurcluster vast te stellen en een haalbaarheidsonderzoek naar een MFA uit te voeren binnen het ruimtelijke programma van het Van der Palmgebied. Eind 2024 is het haalbaarheidsonderzoek afgerond en dit rapport is eind 2024 met de raad ook gedeeld. De gemeenteraad heeft op 10 maart 2025 besloten om scenario 2 als richtingbepalend te kiezen. Het uitvoeren van groot onderhoud, renovaties en verduurzamen aan het desbetreffende gemeentelijke vastgoed is niet wenselijk beschouwd. Het uitvoeren van groot onderhoud, renovaties en het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed is duurder dan de jaarlijkse lasten voor de MFA. De huidige gebruikers zullen ook bij het renoveren en verduurzamen van het huidige gemeentelijk vastgoed een hoger huurtarief moeten betalen. Dit haalbaarheidsonderzoek is de aanleiding geweest voor de vervolgonderzoeken naar de tarifiering, het horecaconcept en de exploitatie (bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3).

In de raadsvergaderingen van 17 oktober 2024 en 28 oktober 2024 is stilgestaan bij de investering voor een nieuwe MFA.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan het vastgestelde Vastgoed en Accommodatiebeleid. Een plek creëren waar inwoners uit Papendrecht een zinvolle dagbesteding kunnen beleven en anderen kunnen ontmoeten en daarmee uitvoering te geven aan de vastgestelde samenlevingsvisie.

Argumenten

1.1 De nieuwbouw van een MFA biedt kansen voor ontwikkelingen in het maatschappelijk/culturele veld van Papendrecht.

Naast de beoogde gebruikers van de MFA hebben ook andere maatschappelijke en culturele partijen in Papendrecht aangegeven interesse te hebben in de voorziening van een MFA. Tijdens de onderzoeken die zijn uitgevoerd door Synarchis, zijn er verschillende verkennende gesprekken gevoerd met deze maatschappelijke en culturele partijen uit Papendrecht. Een nieuw MFA biedt kansen voor bestaande maatschappelijke en culturele partijen om hun activiteiten in Papendrecht uit te gaan voeren, maar biedt ook mogelijkheden voor nieuwe initiatieven.

1.2 Het realiseren van een MFA is eerder door de raad als prioriteit benoemd.

Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad het Vastgoed en Accommodatiebeleid vastgesteld. Het advies uit dit rapport van de Hospitality Group was dat een MFA financieel aantrekkelijker zou zijn dan het onderhouden en verduurzamen van het huidige gemeentelijk vastgoed dat verhuurd wordt aan de beoogde gebruikers van de MFA. Dit beleid is gericht op het creëren van meer samenwerking in het sociale domein op onder andere stimulering van ontmoeting en behoud van sociale samenhang. Met de beoogde gebruikers wordt ontmoeting en sociale samenhang gerealiseerd.

1.3 De locaties van de accommodaties van de beoogde gebruikers kunnen worden (her)ontwikkeld.

Wanneer het investeringskrediet wordt beschikbaar gesteld, kan de MFA worden gerealiseerd. Dit betekent dat de vrijkomende gemeentelijke gebouwen en gebieden (her)ontwikkeld kunnen worden. Hieronder valt de Rembrandtlaan 206 (huisvesting van Muziekvereniging Excelsior en ToBe) en Vondellaan 158 (Volksuniversiteit). Ook komt Van der Palmstraat 12 vrij (gebouw van Denksportvereniging) ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het Van der Palmgebied.

1.4 Als de MFA er komt, dan kan de woningbouwontwikkeling aan de Douwes Dekkerlaan zijn volledige beslag krijgen.

Het volledig bedachte woningprogramma kan na de komst van de MFA worden gerealiseerd. De grondopbrengsten kunnen dan ook worden geoptimaliseerd. Dit komt omdat Muziekvereniging Excelsior en ToBe naar de MFA kunnen verhuizen waardoor het oude gebouw kan worden gesloopt ten gunste van woningbouwontwikkeling/gebiedsontwikkeling. Als er geen MFA komt, zal er gekeken moeten worden waar Excelsior of ToBe elders gehuisvest kunnen worden.

1.5 De goede basis van het cultureel en maatschappelijk aanbod kan met de MFA worden behouden.

Op grond van het vastgoed- en accommodatiebeleid zullen de accommodaties van de beoogde gebruikers van de MFA worden afgestoten en het gebied herontwikkeld. We hebben in Papendrecht een goede basis aan cultureel en maatschappelijk aanbod. Het is belangrijk dat deze culturele en maatschappelijke partners een plek hebben om hun aanbod aan alle inwoners in Papendrecht aan te bieden.

1.6 De ontwikkeling van de MFA ligt in lijn met de samenlevingsvisie.

In de Samenlevingsvisie is aangegeven dat we als gemeente zorgen voor plekken waar inwoners een zinvolle dagbesteding kunnen beleven en anderen kunnen ontmoeten. De MFA zal een voorziening zijn in een levendig gebied. Het is een plek voor ontspanning, ontwikkeling en ontplooiing.

1.7 De beoogde gebruikers hebben aangegeven graag gebruik te willen maken van de nieuwe MFA.

De beoogde gebruikers hebben de intentie geuit om mee te verhuizen naar de nieuwe MFA. De nieuwe MFA biedt voor de beoogde gebruikers kansen voor verbinding en kruisbestuiving. Na een besluit over het krediet zullen de gesprekken met de beoogde gebruikers voortgezet worden zodat minimaal 5 gebruikers zich gaan binden aan de MFA.

1.8 Door de sloop van het oude Willem de Zwijger College kan het theater niet volledig zelfstandig functioneren.

Het theater maakt momenteel gebruik van ruimte in het Willem de Zwijger College als foyer. Door de sloop van het oude Willem de Zwijger College heeft het theater geen foyer. Door de aula van het Willem de Zwijger College te laten staan kan het theater deze ruimte gedurende de sloop en bouw van het MFA gebruiken als foyer. Als de MFA niet gebouwd wordt, dan zal het restant van de Willem de Zwijger College gesloopt worden ten behoeve van de sportvoorziening. Er is dan een investering nodig om het theater van de oude Willem de Zwijger College te scheiden en voor de aanbouw van een foyer. Anders kan het theater niet zelfstandig en volwaardig functioneren als theateervoorziening. In de situatie dat de raad besluit om geen MFA te bouwen, zal er een raadsvoorstel volgen om krediet aan te vragen om het theater zelfstandig te laten functioneren.

1.9 Er zijn aanpassingen aan het theater nodig om deze aan te laten sluiten aan de MFA.

Als de aula van het Willem de Zwijger College gesloopt wordt ten behoeve van de sportvoorziening zal er een aanpassing van de achterkant van het theater noodzakelijk zijn zodat het theater definitief hersteld kan worden. De MFA en theater zullen een gezamenlijke entree en foyer delen. Op dit moment bevindt zich aan de wand van het theater wat verbonden moet worden aan de MFA kleedkamers, douches en een kantoor. Deze ruimten zitten in de weg voor de centrale entree en foyer. Hier zijn bouwkundige aanpassingen voor nodig.

3.1 De tarieven voor de MFA liggen voor een aantal beoogde gebruikers hoger dan hun huidige huisvestingskosten.

De nieuwe huurkosten en de gevolgen voor de beoogde gebruikers zijn terug te vinden in bijlage 2. De meeste beoogde gebruikers zullen met deze tarieven in hun huurlasten aanzienlijk omhooggaan. Daarom stellen wij voor om een afbouwende korting van 35% toe te passen vanaf het eerste jaar van ingebruikname. Vanaf het moment van ingebruikname zal de korting per jaar met 10% en het laatste jaar met 5% afnemen. Op deze manier kunnen de beoogde gebruikers in het huurtarief groeien. De gemeente zal in gesprek blijven met de beoogde gebruikers die de nieuwe huurtarieven met de toegepaste korting nog steeds niet zelfstandig kunnen dragen en kijken waar financiële mogelijkheden liggen.

4.1 De wensen voldoen niet aan de uitgangspunten in het vastgoed- en accommodatiebeleid.

De 5 onderzochte wensen betreffen een turnhal, een verhoogd dak t.b.v. ritmische gym, een dojo, een danszaal en een stand-alone turnhal. Hierbij dragen met name de eerste 3 wensen en wens 5 niet bij aan de multifunctionaliteit van de ruimtes. Wanneer de wens voor een turnhal en verhoogd plafond zouden worden ingewilligd en toegepast bij de sporthal in het v/d Palm-gebied, geeft dat juist extra uitdagingen voor het multifunctionele gebruik, omdat andere sporten daar dan niet terecht kunnen. De danszaal (wens 4) voldoet wel enigszins aan de uitgangspunten.

4.2 De wensen vragen aanzienlijke extra investeringen.

Alle 5 de wensen vragen een aanzienlijke investering om uit te voeren. Hieronder een overzicht dat is opgesteld door Synarchis:

Wens	bvo	Investeringskosten incl BTW	Bouwkosten / m2	Jaarlast
1	743	€ 2.800.000	€ 4.334	€ 135.000
2	0	€ 180.000	€ 495	€ 7.000
3	330	€ 1.520.000	€ 2.764	€ 65.000
4	140	€ 690.000	€ 2.813	€ 29.000
5	2560	€ 11.820.000	€ 2.764	€ 503.000

Het verhogen van een zaaldeel in de nieuw te bouwen sportvoorzieningen is niet nodig, omdat het dak van het Sportcentrum al op 9 meter is. Daar zou een aanpassing van armaturen en andere attributen die bevestigd zijn aan het dak mogelijk de gewenste vrije ruimte kunnen verschaffen. Om te weten wat

de mogelijkheden zijn, of deze helpend zijn om aan de wens te voldoen, wat de beperkingen zijn en wat de kosten hiervan zijn is goed om te onderzoeken.

5.1 Aanvullende inkomstenbronnen of subsidies kunnen zorgen voor lastenverlichting.

Het aanboren van additionele inkomstenbronnen of subsidies vanuit andere overheden heeft een positief effect op de kosten die gemoeid zijn met danwel de investering en/of de exploitatie. Beide hebben een gunstig effect op de lasten voor gemeente en voor gebruikers. De gemeente wil deze mogelijkheden goed verkennen en concreet maken, maar heeft daar extra tijd voor nodig om dit goed inzichtelijk te krijgen. Zeker ook omdat er ook gekeken zal worden naar wat de mogelijkheden zijn vanuit de samenleving.

Kanttekeningen

1.1 De gewenste versnelling van de bouw van de MFA zorgt ervoor dat de lasten eerder beginnen, dan dat de financiële middelen er zijn.

Door de aangenomen motie "Goede start van het nieuwe cultuurhuis" op 10 maart 2025, is er gekeken naar de fasering om de sluiting van het theater tot zo kort mogelijk te beperken en te voorkomen dat een aantal beoogde gebruikers tijdelijk elders gehuisvest moeten worden voordat ze kunnen intrekken in de MFA. Dit zal betekenen dat de MFA eerder gebouwd moet gaan worden. Door het vervroegen van de realisatie van onder andere MFA ontstaan er ook eerder kapitaallasten in de begroting. Omdat naar de toekomst toe gespaard wordt om de toekomstige kapitaallasten te dekken ontstaat er over de jaren 2030-2034 een incidenteel nadeel op de dekking van de kapitaallasten ter grootte van € 3,1 miljoen.

1.2 De lasten voor zowel de gemeente als een aantal beoogde gebruikers zal aanzienlijk stijgen door de MFA.

Bij het raadsvoorstel waar op 10 maart 2025 over is besloten door de raad is inzichtelijk gemaakt wat de geschatte jaarlasten zullen zijn bij een investering in groot onderhoud, renovatie en verduurzaming van de bestaande accommodaties. De geschatte kosten voor het instandhouden en verduurzamen van de bestaande accommodaties ligt hoger dan de jaarlasten voor de MFA. Daarom heeft de raad het instandhouden en verduurzamen van de bestaande accommodaties als niet wenselijk besloten.

1.3 Als de MFA niet gebouwd wordt, zal er overwogen moeten worden om het huidige gemeentelijke vastgoed wat wordt verhuurd aan een aantal beoogde gebruikers te gaan renoveren en verduurzamen.

Bij het raadsbesluit op het haalbaarheidsonderzoek van 10 maart 2025 is besloten om voorkeursscenario 2 te kiezen als richtingbepalend voor verder planvorming met betrekking tot de MFA. Hiermee is ook besloten om scenario 0 niet verder uit te werken. Scenario 0 ging uit van het onderhouden en verduurzamen van het huidige gemeentelijk vastgoed dat verhuurd wordt aan de beoogde gebruikers van de MFA. Dit is financieel als niet wenselijk uit het rapport gebleken van de Hospitality Group, wat onderdeel is van het Vastgoed en Accommodatiebeleid dat in 2023 door de raad is vastgesteld. Als de MFA niet gebouwd wordt zal er overwogen moeten worden om de verouderde panden te voorzien van groot onderhoud en verduurzaming. Deze financiële investering zal als gevolg hebben dat de huurprijzen voor de beoogde gebruikers van de MFA die nu in deze bestaande accommodaties zitten ook aanzienlijk zullen stijgen. Het uitvoeren van groot onderhoud en het verduurzamen van het pand waar Excelsior en ToBe in gehuisvest zijn is niet wenselijk vanwege de woningbouwontwikkeling aan de Douwes Dekkerlaan.

3.1. Door het ingroeimodel loopt de exploitant huurinkomsten mis.

In bijlage 3 is het uitgangspunt een ingroeimodel met een kortingspercentage van 35%. De financiële jaarlasten voor de gemeenten door toepassing van het ingroeimodel kunnen we dekken uit de post 'structureel budget toekomstige investeringen'.

4.1 Er is voldoende behoefte om aan een deel van de wensen te voldoen.

Uit de opgegeven bezetting door de sportaanbieders die de aanvullende wensen hebben neergelegd blijkt wel dat de turnhal, verhoogd zaaldeel en dojo op doordeweekse avonden en de zaterdag(ochtend) voldoende gebruikt zal worden.

4.2 Een bijdrage van de sportaanbieders is helpen voor realisatie

Wanneer de betreffende sportaanbieders een eigen bijdrage zouden doen voor de gevraagde investering, dan zou dat helpend zijn om realisatie te bewerkstelligen. Deze sportaanbieders hebben tot op heden geen blijk gegeven hierin te willen dragen.

5.1 Het is onzeker of het lukt additionele bronnen aan te boren.

We vragen nu een investeringskrediet aan van € 14.300.000 (incl. BTW en prijs einde werk). Dit zal voor de MFA leiden tot jaarlijkse kapitaallasten van € 618.000,-. We zijn nog aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn om dit investeringskrediet lager uit te laten vallen. Dit doen wij door de mogelijkheid van fondsen en sponsoring van bijvoorbeeld bedrijven uit Papendrecht te onderzoeken. De gemeente zal zich inspannen om de mogelijkheden hiertoe goed te verkennen. Echter is resultaat niet gegarandeerd.

Financiën

De investering in de MFA bestaat uit een drietal componenten, te weten:

- Bouw MFA, afgerond € 13.540.000 prijs einde bouw inclusief BTW.
- Aanpassing theater € 568.000 prijs einde bouw inclusief BTW
- Voorlopige voorzieningen € 192.000 prijs einde bouw inclusief BTW

Totale investering MFA: € 14.300.000 prijs einde bouw inclusief BTW

De post 'Aanpassingen theater' komt voort uit het aanbouwen van het MFA aan de westzijde waar o.a. de kleedkamers zitten en de gezamenlijke foyer moet komen. De post 'Voorlopige voorzieningen' komt voort uit het zoveel mogelijk open houden van het theater tijdens de bouw en een deel van de versnelling van de bouw van het MFA. Andere aspecten van de versnelling van de bouw van het MFA zijn meegenomen in het andere raadsvoorstel over de verkaveling.

De totale investering in het MFA brengt een kapitaallast met zich mee van € 618.000 per jaar op basis van een 40-jarige annuïtaire afschrijving.

Eerder is al inzicht gegeven in de totale investeringskosten, waaronder de MFA, met betrekking tot de bouw van de VO-scholen inclusief sportvoorziening en de herontwikkeling van het Van der Palmgebied. Daarbij zijn ook de kapitaallasten inzichtelijk gemaakt. In het kort ziet dit er als volgt uit:

Totaal overzicht investeringen		
Omschrijving	Totaal	Kapitaallasten
Willem de Zwijger (excl. sport) *	€ 34.700.000	€ 1.255.000
De Lage Waard*	€ 77.200.000	€ 2.789.000
Sportvoorziening Van der Palmgebied*	€ 16.970.000	€ 734.000
MFA	€ 14.300.000	€ 618.000
Parkeervoorziening	€ 9.703.750	€ 420.000
Inrichting Van der Palmgebied	€ 5.000.000	€ 287.000
Totaal investeringen	€ 157.873.750	€ 6.103.000
* Raadsbesluit 6 maart 2025.		

Voor de dekking van deze lasten is voor komende jaren afgesproken om jaarlijks het structurele budget "toekomstige investeringen" op te hogen met enerzijds een extra verhoging van 1,5% van de OZB en daarnaast vanaf 2030 door een claim op de volumegroei van de algemene uitkering. Daarnaast is bij raadsbesluit op 6 maart 2025 een besluit genomen om een bedrag van € 27 miljoen te storten in de bestemmingsreserve kapitaallasten. Daarmee komt gedurende 60 jaar een structureel bedrag beschikbaar van € 0,45 miljoen. Met al deze maatregelen creëren we tot en met 2035 een ruimte in de begroting van in totaal € 6.737.000.

Uit bovenstaande blijkt dat de investering in de Multifunctionele accommodatie structureel is te dekken. Immers we sparen tot een bedrag van € 6,7 mln. structureel en de totale benodigde structurele kapitaallasten op basis van de huidige inzichten bedragen € 6,1 mln.

Uitvoering

Voor de uitvoering van de realisatie van de MFA verwijzen wij naar de stukken in het raadsvoorstel voor de kredietaanvraag voor de stedenbouwkundige verkaveling.

Communicatie & participatie

Na besluitvorming door de raad worden belanghebbenden en omwonenden geïnformeerd. Voor het verdere proces en de uitwerking voor de komst van een multifunctionele accommodatie wordt gewerkt aan een uitgebreid communicatie/participatieplan. In dit plan wordt uitgewerkt hoe we de diverse doelgroepen goed meenemen in het hele proces en op de juiste plekken betrekken.

Duurzaamheid & ecologie

N.v.t.

ICT

N.v.t.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Bijlage 1. Het haalbaarheidsonderzoek van Synarchis
2. Bijlage 2 Het tarievenvoorstel van Synarchis.1.pdf
3. Bijlage 3 Het horeca- exploitatie voorstel van Synarchis.1.pdf
4. Bijlage 4 Het rapport van HEVO.pdf

Niet digitale bijlagen
