

## Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 28 september 2023

Zaaknummer: 2023-0121012

### Integraal Huisvestingsplan 2023-2034

**Bevoegde portefeuillehouder:** Arjan Kosten

**Betrokken portefeuillehouder(s):** Sophia de Keizer;

**Fatale termijn:**

Behandeling in het college van 22 augustus ivm raadsvergadering 28 september.

#### Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van het onderdeel Integraal Huisvestingsplan (hierna IHP) Primair Onderwijs uit het eindrapport Vastgoed- en Accommodatiebeleid en IHP Papendrecht juli 2023.
2. Vanuit het onderdeel Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair Onderwijs uit het eindrapport: het IHP als richtinggevend beleidsdocument vast te stellen.
3. Vast te stellen het uitgangspunt dat alle scholen gedurende de looptijd van het IHP worden opgewaardeerd naar het minimale scenario, waaronder omvorming naar Frisse Scholen Klasse B.
4. Vast te stellen dat het uitgangspunt van het maximale scenario (BENG) wordt gehanteerd en het college opdracht te geven om in de perspectiefnota 2027 met uitwerkingen te komen.
5. Vast te stellen dat het uitgangspunt voor nieuw beleid rond kinderopvang is de capaciteit van een schoolgebouw met 200 vierkante meter te verminderen als een ruimte is verhuurd voor het huisvesten van een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang of kinderopvang en het college voor de kostendekkende verhuur van die ruimte vooraf toestemming heeft verleend.
6. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 100.000,- voor externe begeleiding om te komen tot een uitvoeringsplan voor het minimale scenario uit het IHP 2023-2034.
7. Een bedrag van € 6.000.000,- te onttrekken uit de bestemmingsreserve toekomstige investering en toe te voegen aan de bestemmingsreserve kapitaallast en hier jaarlijks gedurende gemiddelde afschrijvingsduur van 20 jaar € 300.000,- als dekking te onttrekken.

## Inhoud

### Inleiding

In de raadsvergadering van 2 februari 2023 heeft de gemeenteraad het college opgedragen de uitgangspunten uit de Uitgangspuntennotitie Accommodatie- en Vastgoedbeleid en IHP Papendrecht van 30 november 2022, die opgesteld is door de Hospitality Group, verder uit te werken en ter besluitvorming aan de raad aan te bieden. Het college stelt hierbij een financiële uitwerking op van de financiële gevolgen die gepaard gaan met de in de verschillende beleidsstukken genoemde kostenramingen. Het gaat in de uitwerking opgenomen onderdelen over de integrale verbinding tussen verduurzaming, de opgave voor CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2030 en het verbeteren van het binnenklimaat in en gebruik van accommodaties en schoolgebouwen. Op basis van de uitgangspunten zijn de beleidsonderdelen rond vastgoed, accommodaties en het Integraal Huisvestingsplan 2023-2034 voor onderwijsgebouwen in samenspraak en verdere afstemming met maatschappelijke partners, verenigingen, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties concreet uitgewerkt. Hierbij is verbinding gezocht met verschillende gemeentelijke ambities zoals onder andere de realisatie van het nieuwe Willem de Zwijgercollege, de businesscase Cultuur, de gemeentelijke ambities rond verduurzaming en het streven naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2030. Het geheel is afgezet tegen de demografische ontwikkeling en de leerlingenprognoses voor het primair onderwijs binnen de gemeente Papendrecht tot 2040. De resultaten van deze opdracht zijn neergelegd in het bij dit

voorstel als bijlage opgenomen Eindrapport Vastgoed- en Accommodatiebeleid en IHP Papendrecht. Om de complexiteit uit deze integrale opdracht voor de raad inzichtelijker te maken worden hieruit voortkomend 2 voorstellen aan de raad aangeboden. Enerzijds gaat het om het raadsvoorstel waarin het vastgoed- en accommodatiebeleid is uitgewerkt voor behandeling in de raadsvergadering op 28 september. Anderzijds is dit raadsvoorstel uitgewerkt waarin het Integraal Huisvestingsplan 2023-2034 is uitgewerkt voor behandeling in de raadsvergadering op 28 september. Dit raadsvoorstel beperkt zich vanuit het eindrapport tot het Integraal Huisvestingsplan Papendrecht.

### **Beoogd effect**

Met dit voorstel wordt voldaan aan 1 (Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs) van de 3 onderdelen van de opdracht aan het college om het eindrapport Uitgangspuntennotitie Accommodatie- en Vastgoedbeleid en IHP Papendrecht verder uit te werken, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van februari 2023. In het eindrapport worden vanuit het hierin opgenomen IHP handvatten gegeven voor een integrale aanpak naar toekomstbestendige schoolgebouwen. Hiermee kan worden voldaan aan de ambities die de gemeente met de maatschappelijke partners, verenigingen, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties hebben uitgesproken die vallen binnen onder andere de kaders van gezondheidsontwikkeling, gelijke kansen en het bevorderen van sociale samenhang.

### **Argumenten**

*2.1 Het nieuwe IHP sluit aan op de ontwikkelingen die met de verwachte nieuwe onderwijswetgeving begin 2025 doorgang zullen krijgen.*

Vanuit de koepelorganisaties van de schoolbesturen (PO-raad en VO-raad) en de VNG is in 2018 een gezamenlijk plan opgesteld. Uitgangspunt is dat gemeenten en schoolbesturen een gezamenlijk verantwoordelijkheid hebben voor de (kwaliteit van de) onderwijshuisvesting. Het verplicht stellen van een in samenspraak met de schoolbesturen opgesteld IHP voor een periode van tenminste 16 jaar en de mogelijkheid voor schoolbesturen om gemakkelijker zelf bij te dragen aan voorzieningen in de onderwijshuisvesting zijn onderdelen die worden omarmd door de Minister voor onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Zowel het vorige als het nu voorliggende nieuwe IHP sorteren voor een groot deel voor op de wetwijziging.

*2.2 Basis regelgeving over huisvesting onderwijsgebouwen is vastgelegd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) en de Wet Voortgezet Onderwijs (WVO 2020).*

Met het in het eindrapport opgenomen nieuwe IHP 2023-2034 wordt uiteengezet wat de wettelijke taken zijn voor de gemeente. De WPO en WVO 2020 verplichten de gemeente om te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting. De gemeente is verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, 1e inrichting (schoolmeubilair en onderwijsleerpakket), het vergoeden van schade als gevolg van bijzondere omstandigheden (o.a. brand, inbraak, vandalisme, bouwfouten) en het bieden van voldoende ruimte voor bewegingsonderwijs. De regels die hiervoor in acht moeten worden genomen zijn uitgewerkt in de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Papendrecht 2015'. Hierin is opgenomen welke voorzieningen schoolbesturen kunnen aanvragen bij de gemeente en welke procedures en criteria hierbij gelden. De verordening moet zo zijn opgesteld dat kan worden voldaan aan de redelijke eisen die het onderwijs stelt aan de huisvesting van scholen in de Papendrecht.

*2.3 Gemeente en schoolbesturen zijn ieder vanuit hun eigen wettelijke taak al gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van onderwijshuisvesting.*

Een goed en gezond onderwijsgebouw is op dit moment een verantwoordelijkheid van gemeenten en schoolbesturen. Schoolbesturen krijgen een Rijksvergoeding voor vervanging, onderhoud, beheer en exploitatie. Er is wetgeving in ontwikkeling waarbij de zorgplicht voor een goed binnenklimaat vanaf 2025 bij de schoolbesturen komt te liggen. De verwachting hierbij is dat vanuit de Rijksoverheid geen extra middelen mee komen naar de schoolbesturen.

*2.4 Er zijn twee scenario's in het IHP 2023-2034 opgenomen: 1. Frisse Scholen Klasse B waarbij ook enkele aanpassingen aan schoolgebouwen en 2. Omvorming naar BENG.*

Binnen de ambities van het nieuwe IHP zijn 2 scenario's opgenomen: minimaal scenario lopend in de periode van 2023-2026 voor omvorming naar Frisse Scholen Klasse B en maximaal scenario lopend

in de periode van 2027-2034 voor omvorming naar bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Binnen het minimale scenario zijn ook voor enkele schoolgebouwen beperkte renovaties en uitbreidingen opgenomen. Dit heeft voor enkele schoolgebouwen betrekking op het oplossen van (mogelijke) bouwfouten, uitbreiding klaslokalen in verband met oplopend aantal leerlingen en uitbreiding naar 200 vierkante meter voor kinderopvang.

*3.1 Het klimaat op de scholen van het primair onderwijs is onder de maat en geeft reden tot klachten.* Vanuit het vorige IHP 2013-2022 zijn de schoolgebouwen gerenoveerd en is de basis - op enkele uitzonderingen na - bouwkundig op orde. Het klimaat blijkt nog wel een punt van aandacht. De schoolbesturen hebben aangegeven dat het klimaat binnen de schoolgebouwen onder de maat is en niet meer voldoet aan de huidige eisen voor een goed binnenklimaat. Dit speelt landelijk en de Rijksoverheid heeft in vervolg hierop een zogenaamd 'Programma van Eisen Frisse Scholen' opgesteld. Hierbinnen zijn 3 klassen opgenomen, waar bij nieuwbouw het sinds 2015 verplicht is om Frisse School Klasse B te realiseren wat betreft de aspecten luchtkwaliteit en operationele temperatuur. Mede door de uitbraak van corona is voor luchtkwaliteit landelijk nog meer aandacht gevraagd.

*4.1 Het maximale scenario draagt in grote mate bij aan beperken van energiegebruik en voldoet aan de verduurzamingsambities van de gemeente Papendrecht.* Met uitvoering van het maximale scenario (BENG) kan worden gesteld dat de schoolgebouwen voor een groot aandeel bijdragen aan de door de gemeente Papendrecht gestelde ambities rond klimaat en CO2-neutraliteit.

*5.1 Goede afspraken zijn nodig om vanuit de Samenwerkingsovereenkomst Kansen voor Kinderen door te ontwikkelen in de doorgaande leerlijn.*

In 2012 is de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Papendrecht, het reguliere en speciaal onderwijs, het consultatiebureau en Stichting Peuterspeelzalen geactualiseerd door toetreding van WASKO en Kinderopvang Papendrecht. Er is sprake van goede samenwerking tussen kinderopvangorganisaties en de scholen. Daarmee ontwikkelen bijna alle scholen in het primair onderwijs in Papendrecht zich meer en meer naar een Integraal Kindcentrum (IKC), waar een aanbod is voor kinderen van 0 tot 13 jaar.

*5.2 Het toekennen van extra vierkante meters voor kinderopvang biedt kansen voor de vorming van Integrale Kindcentra (IKC) die bijdragen aan de doorgaande leerlijn, en waarbij de extra vierkante meters kostendekkend worden verhuurd.*

In het eindrapport is aangegeven dat niet in alle schoolgebouwen sprake is van een zelfstandige ruimte die is of kan worden afgescheiden van het schoolgebouw. Daarbij is het vanuit de huidige verordening onderwijshuisvesting nog zo dat indien een ruimte in gebruik is bij een kinderopvangorganisatie vanwege leegstand, is het voor schoolbesturen onduidelijk voor wat betreft de gehanteerde capaciteit van het schoolgebouw. Groeit de school, dan dient de ruimte weer te worden ingezet voor onderwijs en dient de kinderopvangorganisatie naar elders te verhuizen. Dit komt de onderlinge samenwerking niet ten goede. Naar de toekomstige ontwikkelingen toe is een beschermde status in schoolgebouwen voor kinderopvangorganisaties en must voor de samenwerking in de doorgaande leerlijn. Uitgangspunt voor nieuw beleid rond kinderopvang is de capaciteit van een schoolgebouw met 200 vierkante meter te verminderen als een ruimte in dat schoolgebouw is verhuurd voor het huisvesten van een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang of kinderopvang en het college voor de verhuur vooraf toestemming heeft verleend.

## **Kanttekeningen**

*2.1 Vanuit destijds vigerende wet- en regelgeving is het nu aanpassen van het gebouwklimaat en aanpassen naar BENG van de bestaande schoolgebouwen voor het primair onderwijs geen wettelijke taak voor de gemeente.*

De schoolgebouwen zijn onder het regime van vorige wet- en regelgeving (Bouwbesluit 2003 en 2012) gerealiseerd dan wel gerenoveerd. De schoolbesturen zijn daarna voor het onderhoud en beheer zelf verantwoordelijk voor onder andere vervangingen aan het schoolgebouw en installaties waarvoor het Rijk een vergoeding aan de schoolbesturen verstrekt.

Hoewel het in bestaande gebouwen geen wettelijke taak is van de gemeente, is het denkbaar in het kader van de ambitie te verduurzamen en voorstander te zijn van een gezonde leeromgeving, met de schoolbesturen gezamenlijk te investeren in het omvormen naar Frisse Scholen Klasse B en BENG schoolgebouwen.

### 2.2 De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Papendrecht 2015 loopt uiteen met de huidige opgave vanuit het nieuwe IHP 2023-2034.

Met het opstellen van het nieuwe IHP 2023-2034 is voor de schoolgebouwen in het primair onderwijs de opgave de komende jaren gericht op binnenklimaat, verduurzaming en inzet op CO2-neutraliteit. Tevens is het voor schoolbesturen en kinderopvangorganisaties vanuit de doorgaande leerlijn van belang dat zij duidelijkheid krijgen over toebedeling van ruimte binnen schoolgebouwen. De verordening dient om die reden nog aansluitend te worden aangepast op basis van het nieuwe IHP. Het aanpassen van de verordening zit opgenomen in de opdracht aan de Hospitality Group.

### 3.1 Oorzaak van slecht binnenklimaat in schoolgebouwen ligt in de ontwikkeling van de eisen in eerdere wet- en regelgeving.

De vraag komt op of realisatie van schoolgebouwen in het verleden niet goed is uitgevoerd. De oorzaak van klimaatproblemen in schoolgebouwen speelt in het hele land en komt voort uit minimale technische eisen uit de voorgaande wet- en regelgeving in relatie met de nodige ontwikkelingen met klassenvergroting- en verkleining. Installaties die in schoolgebouwen zijn opgenomen werden ontworpen volgens eisen uit vroegere wet- en regelgeving, waarbij natuurlijke ventilatie werd vervangen door mechanische ventilatie. Door de opkomst van het thema duurzaamheid en de klimaatveranderingen is sinds Bouwbesluit 2003 een begin gemaakt met aandacht voor duurzame bouwmaterialen en duurzame installaties. Dit heeft afgelopen jaren vanuit de praktijk tijd nodig gehad voor ontwikkelingen, ervaringen en doorontwikkeling van schoolgebouwen, waarbij nu duidelijk is geworden wat werkt en wat niet.

### Financiën

Voor uitvoering van het IHP 2023-2034:

**- Minimale scenario 2023-2026: bestaande schoolgebouwen (renovaties, uitbreiding en opwaardering naar Frisse Scholen Klasse B):**

€ 12.500.000,- structurele lasten: € 800.000,-

**- Maximale scenario 2027-2034: BENG-schoolgebouwen:**

€ 18.000.000,- structurele lasten: € 1.200.000,-

De minimale variant waarbij een investeringsomvang van € 12.500.000 nodig is, bedragen de kapitaallasten met een gemiddelde afschrijvingsduur van 20 jaar € 800.000. Het IHP zal uitgewerkt worden in een uitvoeringsprogramma waarbij ook de investeringen gefaseerd zullen plaatsvinden. In de begroting 2024-2028 zullen wij de aan de investering verbonden kapitaalasten voor 2025 opnemen voor een bedrag van € 200.000 jaarlijks oplopende met € 200.000 tot en met 2028 tot een bedrag van € 800.000 structureel.

Tegelijkertijd wordt voorgesteld om een bedrag van € 6.000.000 te onttrekken uit de bestemmingsreserve toekomstige investeringen en over te hevelen naar de bestemmingsreserve kapitaallasten. Hierdoor kan gedurende een periode van gemiddeld 20 jaar een bedrage van € 300.000 worden onttrokken en als dekking ingezet worden voor de uitvoering van het minimale scenario van het IHP. Na onttrekking uit de bestemmingsreserve toekomstige investeringen bedraagt het saldo nog € 9.000.000.

Per saldo ziet de claim op het begrotingssaldo er als volgt uit en wordt als zodanig ook meegenomen in de begroting 2024-2028:

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Opstellen uitvoeringsprogramma	€ 100.000	-	-	-	-
Kapitaallasten IHP		€ 200.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000
Dekking bestemmingsreserve	-	-/- € 200.000	-/- € 300.000	-/- € 300.000	-/- € 300.000

kapitaallasten					
<b>Saldo t.l.v. begrotingsresultaat</b>	<b>€ 100.000</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 100.000</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>€ 500.000</b>

#### Co-financiering schoolbesturen:

*Frisse Scholen Klasse B: € 50,- per vierkante meter*

*BENG: 20 jaar groot deel exploitatievoordeel naar gemeente*

Voor dekking van de gefaseerde structurele lasten voor het minimale scenario gedurende de begrotingsperiode 2024-2028 vanaf 2024 per jaar € 200.000,- in de begroting op te nemen voor dekking van de structurele lasten.

#### Subsidie Rijksoverheid

Er is voor verduurzaming van schoolgebouwen en overig maatschappelijk vastgoed nog een mogelijkheid om via DUMAVA subsidie aan te vragen.

#### **Uitvoering**

Na vaststelling van het IHP 2023-2034 en beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet door de raad zal een integrale opdracht worden opgesteld om een uitvoeringsplan op te stellen voor de gefaseerde opdracht minimale scenario (Frisse School Klasse B) uit het IHP. Dit wordt in samenspraak met de schoolbesturen en kinderopvangorganisaties opgepakt. Deze opdracht is aanbesteding plichtig en zal worden uitgezet onder een aantal deskundige marktpartijen die deze opgave kunnen begeleiden. Insteek zal zijn om in Q1 en Q2 2024 uitwerkingsplannen te presenteren aan de raad.

De schoolgebouwen aan de Zuidkil (bouwfoutenonderzoek) en IKC Oranje Nassau (uitbreiding schoolgebouw) staan als twee apart op te pakken uitvoeringsplannen in het IHP 2023-2034 opgenomen. Beide schoolgebouwen zijn - zoals is besproken met de betrokken schoolbesturen - vanuit de uitgangspunten van het vorige IHP doorgeschoven. Er wordt meteen onderzocht welke voordelen in uitvoering van deze uitvoeringsplannen samengevoegd kunnen worden met de in het nieuwe IHP genoemde scenario's, zodat onderlinge meerwaarde kan ontstaan.

#### **Communicatie & participatie**

Na behandeling en besluitvorming in de raad zullen de betrokken partijen en de inwoners van Papendrecht worden geïnformeerd. De verdere uitwerking van de verschillende beleidsstukken zullen gefaseerd en in nauwe samenspraak met schoolbesturen en kinderopvangorganisaties hun beslag krijgen. Er is onder deze partijen veel draagvlak voor het eindrapport.

#### **Duurzaamheid & ecologie**

De gemeente Papendrecht heeft zich geconformeerd om vorm en inhoud te geven aan de landelijke eisen rond CO2. De ambitie van de gemeente Papendrecht is zelfs groter door het streven de gemeentelijke gebouwen al in 2030 CO2-neutraal te laten zijn. Binnen het eindrapport van de Hospitality Group is in het maximale scenario van het nieuwe IHP 2023-2034 de ambitie de schoolgebouwen voor het primair onderwijs in de periode 2027-2034 om te vormen naar BENG-gebouwen. Hiermee zetten ook de schoolgebouwen vanaf 2027 naar 2034 een grote stap in CO2-neutraliteit.

#### **ICT**

Niet van toepassing.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

secretaris

burgemeester

## **Bijlagen**

---

1. Uitgangspuntennotitie vastgoed- en accommodatiebeleid en IHP-30112022.pdf
2. R230141EindrapPapendrehtDEF.pdf

# UITGANGSPUNTENNOTITIE ACCOMMODATIE- EN VASTGOEDBELEID EN IHP PAPENDRECHT

30 NOVEMBER 2022



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

Uitgangspuntennotitie

Ons kenmerk

R220044/DL/MD

Datum

30 november 2022

© 2022 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
1.3	Uitgangspuntennotitie	3
2	ACCOMMODATIES IN PAPENDRECHT, DE STAND VAN ZAKEN	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Enkele kenmerken van de gemeente Papendrecht	4
2.3	De accommodaties	5
2.4	Conclusies	12
3	ONTWIKKELINGEN EN OPGAVES IN PAPENDRECHT	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Bevolkings- en leerlingenprognose	13
3.3	Ruimtelijk	14
3.4	Sociaal domein	16
3.5	Beleidsambities	17
3.6	Instandhoudingskosten accommodaties	19
3.7	Conclusies	20
4	UITGANGSPUNTEN	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Algemene uitgangspunten	22
4.3	Uitgangspunten accommodatiebeleid	23
4.4	Uitgangspunten vastgoedbeleid	26
4.5	Uitgangspunten ihp	27
5	HOE VERDER?	30
	BIJLAGE 1: GESPREKSPARTNERS	31
	BIJLAGE 2: SAMENVATTING VAN RAPPORTAGES	33
	BIJLAGE 3: GEGEVENS WIJKEN	34

# 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.

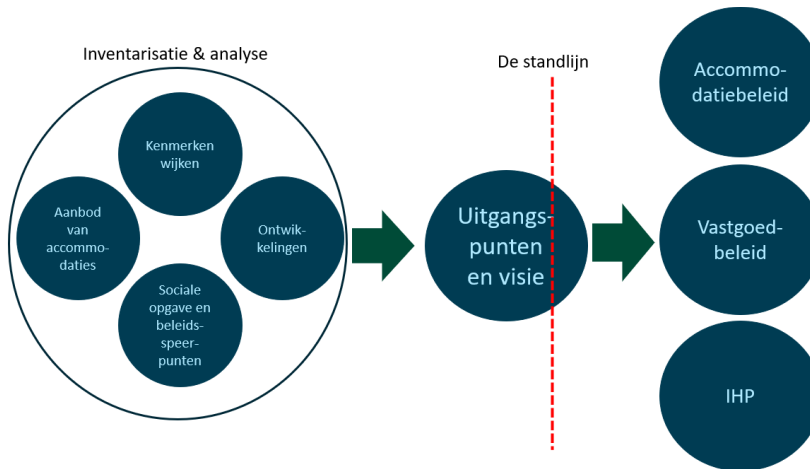
Daarnaast geldt dat het bestaande Integrale HuisvestingsPlan (IHP) voor het primaire onderwijs eind dit jaar afloopt. De gemeente heeft behoefte aan een nieuw IHP, dat ook een visie moet bevatten op de IKC-ontwikkeling en multifunctionaliteit. De ontwikkeling van dit IHP moet 'hand in hand' gaan met 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 de uitgangspuntennotitie. Deze uitgangspuntennotitie geeft een samengevatte beschrijving van de huidige situatie van het aanbod, gebruik en beheer van de accommodaties en scholen voor het primair onderwijs in Papendrecht. Ook de huidige en toekomstige vraag naar accommodaties zijn in deze notitie neergelegd, alsmede de maatschappelijke opgave binnen de gemeente. Tot slot bevat de notitie uitgangspunten voor het accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en het IHP.

## 1.2 WERKWIJZE

In de volgende figuur is schematisch weergegeven welke activiteiten tot dusver zijn uitgevoerd. Daarna wordt elk van de onderwerpen kort toegelicht en wordt aangegeven welke activiteiten nog uitgevoerd moeten worden om dit project af te ronden.

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 eerste vertaling van de uitgangspunten gemaakt naar het accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en het IHP.

### **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 vier maal bijeengekomen, bewaakt en becommentarieert 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 drie 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 tot nu toe tweemaal door ons geraadpleegd. De Klankbordgroepen denken mee over de ontwikkeling van het Vastgoed- en Accommodatiebeleid en het IHP.
- Informatiesessie 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.

### **STAND VAN ZAKEN**

Met het verschijnen van deze uitgangspuntennotitie is het project ongeveer halverwege. Deze uitgangspuntennotitie wordt besproken in de stuurgroep en de Klankbordgroepen. Deze wordt daarna ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na de vaststelling worden de uitgangspunten vertaald naar concreet beleid en bijbehorende maatregelen.

### **AFBAKENING**

Het project heeft zich tot dusver beperkt tot sociaal maatschappelijke accommodaties (cultuur, ontmoeting en welzijn), binnensportaccommodaties en scholen voor het primair onderwijs. Buitensportaccommodaties zijn niet meegenomen in dit project. Tijdens de uitwerking, die de komende maanden volgt, wordt ook het overige gemeentelijke vastgoed bij het project betrokken (woningen, locaties voor brandweer en politie, parkeergarages en panden voor de eigen bedrijfsvoering/kantoorhuisvesting).

### **1.3 UITGANGSPUNTENNOTITIE**

Vanuit het oogpunt van leesbaarheid is ervoor gekozen om de bouwstenen (de resultaten van de inventarisatie), visie en uitgangspunten zo beknopt mogelijk te houden. Gedetailleerde onderbouwingen zijn niet in de uitgangspuntennotitie opgenomen, maar worden als bijlage in de eindrapportage verwerkt.

## 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. Enkele kenmerken van de gemeente worden weergegeven. Vervolgens worden kenmerken van de verschillende soorten accommodaties beschreven uitgesplitst naar capaciteit, functionaliteit, kwaliteit en spreiding. Tot slot worden conclusies over het huidige aanbod, gebruik en beheer van de accommodaties beschreven.

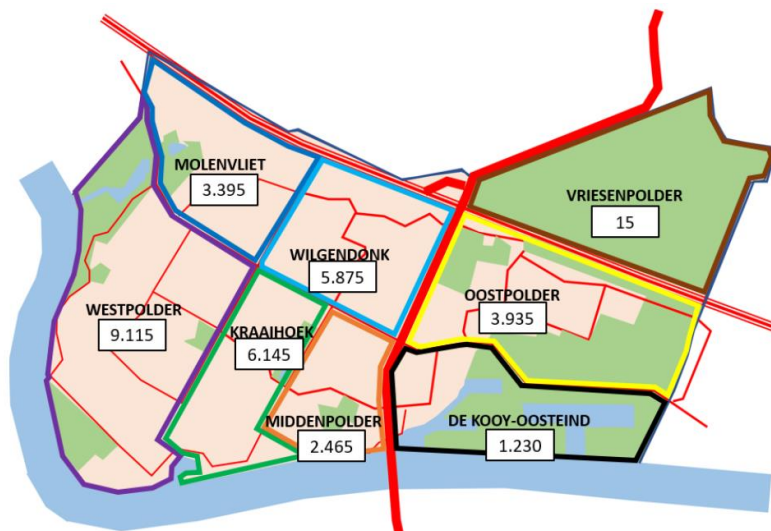
### 2.2 ENKELE KENMERKEN VAN DE GEMEENTE PAPENDRECHT

#### COMPACTE GEMEENTE

Papendrecht is een compacte gemeente. Hemelsbreed is de afstand tussen de gemeentegrenzen van oost naar west circa 4,5 kilometer, van noord naar zuid 3 kilometer. Binnen dit beperkte gebied wonen ruim 32.000 Papendrechtters in 8 wijken. De wijk Vriesenpolder telt slechts 15 inwoners, de kleinste wijk daarna is De Kooy-Oosteind met circa 1.230 inwoners. De wijk Westpolder is met circa 9.100 inwoners de grootste wijk.

De compactheid van Papendrecht is van belang in relatie tot spreiding van accommodaties (zie de volgende paragrafen). De afstand tussen de woning en de voorzieningen is vaak relatief kort.

Figuur 2: Papendrecht en aantal inwoners verdeelt naar wijken.



#### SOCIAAL ECONOMISCH EN GEZONDHEID

Wij hebben tientallen kenmerken van de inwoners van Papendrecht op het gebied van opleiding, werk, inkomen, participatie en gezondheid in kaart gebracht (zie bijlage 3). Voor vrijwel elk van deze kenmerken geldt dat de 'scores' van wijken van Papendrecht (iets) boven het Nederlandse gemiddelde liggen. De scores voor Westpolder liggen doorgaans rond het Nederlandse gemiddelde. Kraaihoek 'scoort' op vele kenmerken iets onder het Nederlandse gemiddelde.

Een kenmerk waar Papendrecht onder gemiddeld op scoort is overgewicht. Het percentage inwoners met overgewicht is met 55% hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 51%. Hier springt de wijk Kraaihoek er in negatieve zin uit. Het percentage overgewicht onder volwassenen ligt daar op 58% en de overige gezondheidsindicatoren zijn ook lager dan gemiddeld in Papendrecht.

**PARTICIPATIE**

**Sport en bewegen**

De sport- en beweegdeelname in Papendrecht ligt lager dan te doen gebruikelijk in Nederland. Het percentage inwoners dat voldoet aan de beweegrichtlijnen ligt ver onder het landelijk gemiddelde. Datzelfde geldt voor het percentage inwoners dat wekelijks sport.

De lage sport- en beweegdeelname wordt niet veroorzaakt doordat er relatief weinig inwoners lid zijn van een sportvereniging. In tegendeel. Het percentage inwoners dat lid is van één of meer sportverenigingen in Papendrecht ligt gelijk aan het Nederlandse gemiddelde.

**Cultuur en welzijn**

Voor wat betreft de deelname aan activiteiten op het gebied van cultuur en welzijn geldt dat op dit vlak nauwelijks landelijke cijfers bestaan. Wat wel vermeld kan worden is dat vergelijkend onderzoek tussen de verschillende Drechtsteden laat zien dat de deelname van de inwoners van Papendrecht aan activiteiten voor cultuur en welzijn hoger is dan gemiddeld in de Drechtsteden. Dit onderzoek is echter inmiddels 10 jaar oud.

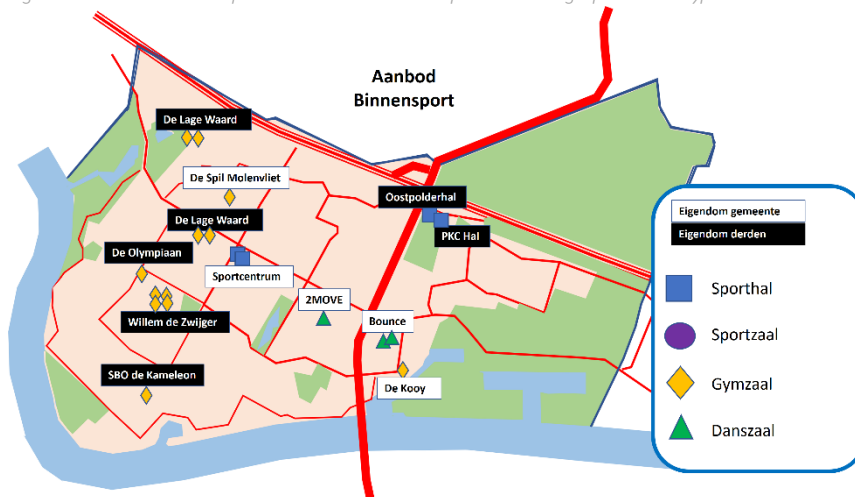
**2.3 DE ACCOMMODATIES**

In deze paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt welke accommodaties in Papendrecht beschikbaar zijn voor sport, welzijn en cultuur en het primair onderwijs. Per functie worden de belangrijkste kenmerken beschreven op het gebied van capaciteit, functionaliteit, kwaliteit en bezetting.

**BINNENSPOORT**

In figuur 3 is het aanbod van binnensportaccommodaties in Papendrecht schematisch weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het type accommodatie en de eigendomssituatie.

*Figuur 3: Aanbod binnensportaccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie en eigendom.*



**Capaciteit**

In de gemeente zijn vier sporthallen en twaalf gymzalen gevestigd. Het totale sportvloeroppervlak bedraagt circa 6.500 m<sup>2</sup>. Uitgedrukt in een getal per inwoner, beschikt Papendrecht over 0,20 m<sup>2</sup> sportvloer per inwoner, wat iets hoger ligt dan het landelijke gemiddelde. Een andere vergelijking die gemaakt kan worden is het aantal zaaldelen per 25.000 inwoners. Papendrecht beschikt over 17,1 zaaldelen per 25.000 inwoners. In gemeenten met een vergelijkbare omvang ligt dat aantal op 16,4 zaaldelen. Kortom, de capaciteit van de accommodaties is redelijk in lijn met die van andere gemeenten met deze omvang.

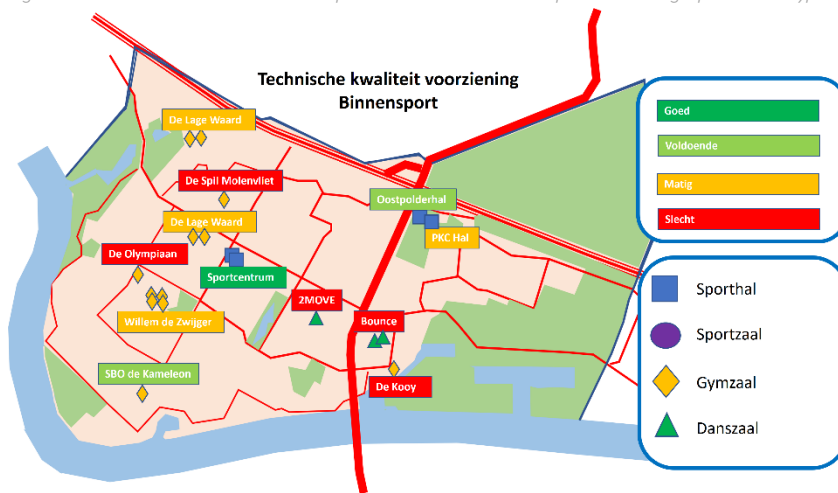
**Functionaliteit**

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 4: Technische kwaliteit binnensportaccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie.*

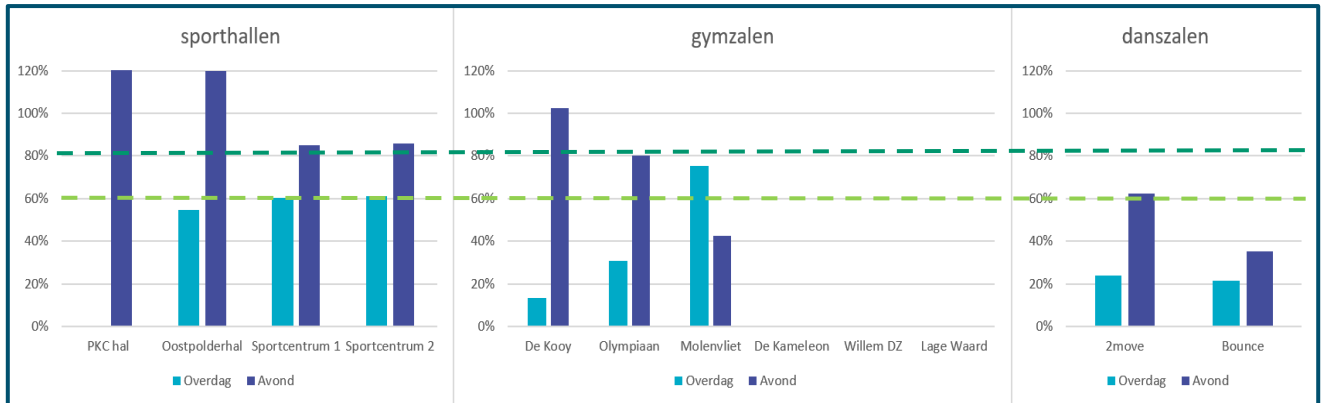


De figuur laat zien dat met name de stand-alone gym- en danszalen het einde van hun technische levensduur bereikt hebben. De sporthallen verkeren in voldoende tot goede staat, waarbij het sportcentrum één derde van het totaal aantal m<sup>2</sup> sportvloeroppervlak beslaat. De accommodaties die in matige 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 avonden. In de volgende grafiek is de gemiddelde bezetting per standaard (school)week weergegeven. De groene lijnen geven de ‘normbezetting’ aan voor gymzalen en sporthallen. De normbezetting voor een gymzaal is circa 60%, voor sportzalen en sporthallen is dit circa 80%. Als de bezetting lager is dan de normbezetting spreken we van onvoldoende bezetting. De bezetting is uitgesplitst naar gebruik overdag (voornamelijk door het onderwijs) en in de avond (voornamelijk door verenigingen).

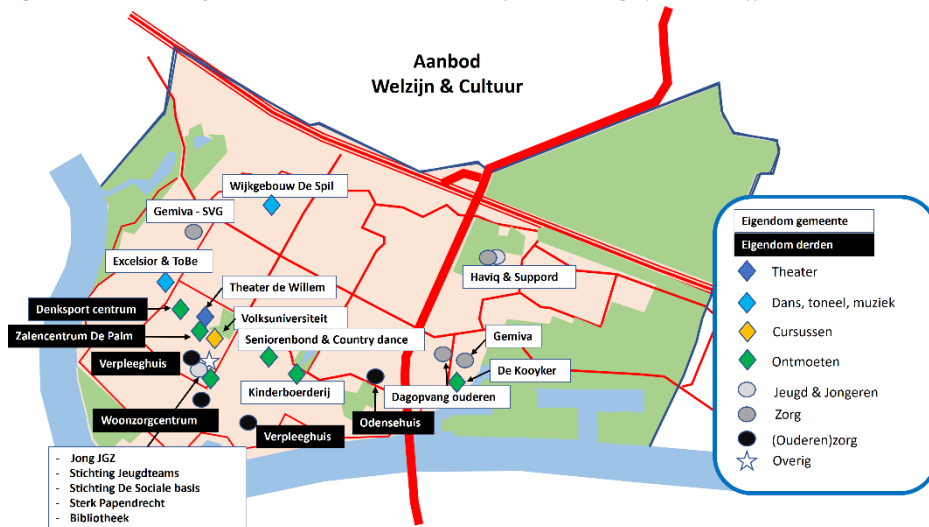
Grafiek 1: Bezetting sportaccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie en gebruik overdagen in de avond.



## WELZIJN EN CULTUUR

In figuur 5 is het aanbod voor welzijn- en cultuuraccommodaties in Papendrecht schematisch weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het type accommodatie en de eigendomssituatie.

Figuur 5: Aanbod welzijn- en cultuuraccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie en eigendom.



### Capaciteit

Voor actieve en passieve cultuurdeelname beschikt Papendrecht over ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> aan accommodatie (theater en To Be/Excelsior). Dat is – omgeslagen naar het aantal inwoners – 0,04 m<sup>2</sup> per inwoner, vergelijkbaar aan het gemiddelde van soortgelijke gemeenten. Met actief wordt bedoeld: zelf doen, met passief wordt bedoeld: kijken of luisteren naar wat anderen maken of maakten.

Voor welzijn, ontmoeting en sociaal culturele activiteiten bedraagt het aanbod in Papendrecht op dit moment 3.800 m<sup>2</sup>. Dat is 0,12 m<sup>2</sup> per inwoner en aan de ruimte kant in vergelijking tot andere gemeenten.

### Functionaliteit

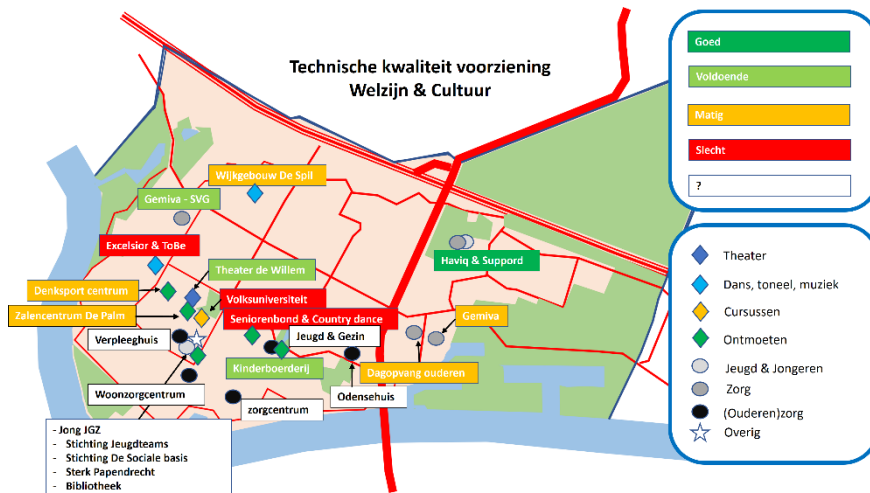
Een groot deel van de accommodaties is onvoldoende functioneel. Deze accommodaties (b.v. Excelsior/ToBe) zijn ooit gerealiseerd voor een andere functie (doorgaans kleuterscholen of scholen voor primair onderwijs) en zijn niet geschikt voor de activiteiten die er nu in plaatsvinden. Cursussen of vergaderingen kunnen goed worden gehuisvest in deze accommodaties, maar activiteiten die geluid en/of vuil (boetsen, 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 6: Technische kwaliteit welzijn- en cultuuraccommodaties in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie.



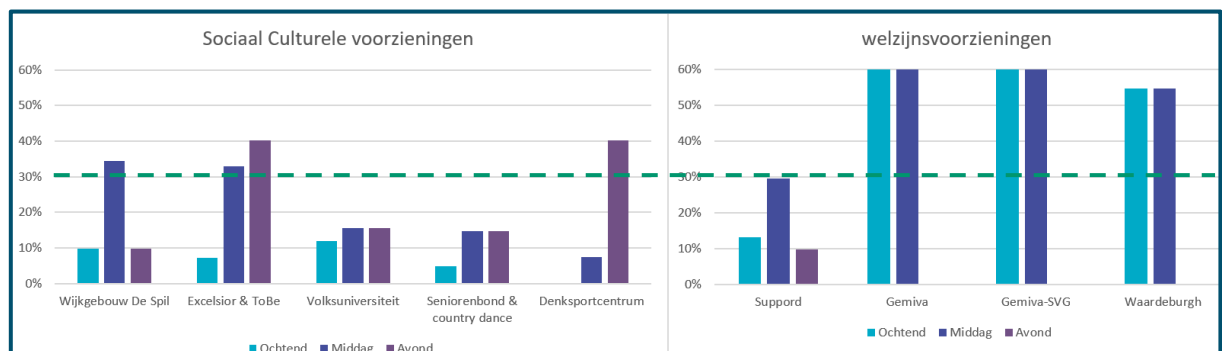
Figuur 6 laat zien dat veel accommodaties het einde van hun technische levensduur bereikt hebben. Bijna twee derde van het totaal aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor welzijn en cultuur wordt met matig tot slechte technische kwaliteit beoordeeld. Meer dan de helft van de kwalitatief voldoende m<sup>2</sup>-ers vloeit voort uit het theater.

**Bezetting**

De bezetting van de verschillende 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).

In de volgende grafiek is de gemiddelde bezetting weergegeven. De groene lijn geeft de 'normbezetting' aan voor welzijn- en cultuuraccommodaties. De normbezetting voor dergelijke voorzieningen is 30%. Als de bezetting lager is dan de normbezetting spreken we van onvoldoende bezetting. De bezetting is uitgesplitst naar gebruik in de ochtend, middag en avond.

Grafiek 2: Bezetting sociaal culturele en welzijnsvoorzieningen in Papendrecht uitgesplitst naar type accommodatie en gebruik in de ochtend, middag en avond.



**BINNEN- EN BUITENZWEMBAD**

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 m² zwemwateroppervlak) en een peuterbad. Buiten is er een wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad met een tweetal glijbanen (tezamen goed voor ca. 1.280 m² zwemwateroppervlak), een waterspeelplaats voor peuters en een ligweide.

**Gebruik**

- Functies: Het zwembad wordt voor verschillende doeleinden gebruikt. Er is ruimte voor recreatief zwemmen, leszwemmen, verschillende doelgroep activiteiten en zwemvereniging De Geul.
- Openstelling: De binnenbaden zijn het hele jaar door geopend, het buitenbad van halverwege de maand mei tot en met begin september.
- Bezoekersaantallen: Het aantal bezoekers in 2019, pré corona, bedroeg circa 166.000, waarvan ruim 57.000 in de maanden waarop de buitenbaden zijn geopend. In de volgende tabel wordt het animo cijfer en de benutting weergegeven en vergeleken met het Nederlandse gemiddelde.
  - Het animocijfer van een zwembad geeft zicht op het gemiddeld aantal zwembadbezoeken per jaar per inwoner van het verzorgingsgebied. Het zegt hiermee iets over het zwemgedrag van de inwoners van het verzorgingsgebied met betrekking tot het zwembad.
  - De benutting van een zwembad wordt uitgedrukt in het aantal bezoekers per m² zwemwateroppervlak.

*Tabel 1: Animocijfer en bezettingsgraad zwembad Papendrecht vergeleken met het Nederlandse gemiddelde.*

	Papendrecht	Nederland
Animocijfer	5,2	3,4 - 4,4
Benutting binnenbad (bezoekers per m² water per jaar)	168	225 – 275
Benutting buitenbad	28	40 - 60

De tabel laat zien dat het bezoek (animo) van het zwembad goed is. Het zwembad trekt relatief veel bezoeken, waarbij vermeld moet worden dat het bad ook een functie vervult voor inwoners uit omliggende gemeenten. Met de hoeveelheid zwemwater kan het bad meer bezoekers huisvesten.

**ONDERWIJS**

Het primair onderwijs in Papendrecht is gehuisvest in 14 schoolgebouwen. De algemene indruk van de schoolgebouwen is doorgaans positief en de gebouwen zien er over het algemeen verzorgd uit. 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 is nu al duidelijk dat de algemene positieve indruk voor een zestal scholen moet 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. Een deel daarvan is in een eerder stadium al opgepakt en opgelost. Eén van de meest urgente problemen blijft echter het binnenklimaat dat als zeer slecht wordt ervaren. Daarbij komt dat het gebouw op dit moment nog juridisch eigendom is van de gemeente. In lijn met de onderwijswetgeving is de gemeente voornemens het gebouw over te dragen aan de schoolbesturen. De schoolbesturen stellen het oplossen van de technische knelpunten die zijn oorsprong hebben in de bouw van de school als voorwaarde voor de overdracht.

Feitelijk stellen de schoolbesturen dat het gebouw moet voldoen aan alle eisen die op het moment van oplevering van toepassing waren. Deze kwestie staat in beginsel los van het IHP, maar er wordt wel een koppeling gelegd met het mogelijke uitgangspunt om alle bestaande scholen op te waarderen naar Frisse School Klasse B voor wat betreft de thema's luchtkwaliteit en temperatuur. Het op peil brengen van het binnenklimaat in het schoolgebouw op de Zuidkil naar de maatstaven op het moment van oplevering is namelijk minder ingrijpend dan het opwaarderen van het gebouw naar Frisse School Klasse B.

### **Oranje Nassauschool**

De capaciteit van de Oranje Nassauschool is niet voldoende om het huidige en toekomstige aantal leerlingen te huisvesten. Daarom heeft de gemeente eind 2020 uitbreiding van het schoolgebouw toegekend aan het schoolbestuur. Daarbij is ook een budget toegekend voor een aanvullende uitbreiding ten behoeve van de kinderopvangorganisatie die aan de school is verbonden. Bij de aanbesteding van de uitbreiding is gebleken dat het budget onvoldoende is om de ontworpen uitbreiding daadwerkelijk te realiseren. Daarmee is het ruimtelijk knelpunt dus nog niet opgelost. Dit knelpunt en de oplossing ervan maakt onderdeel uit van de uitwerking van het IHP.

### **Noodlokalen Prins Floris locatie Lindenzoom**

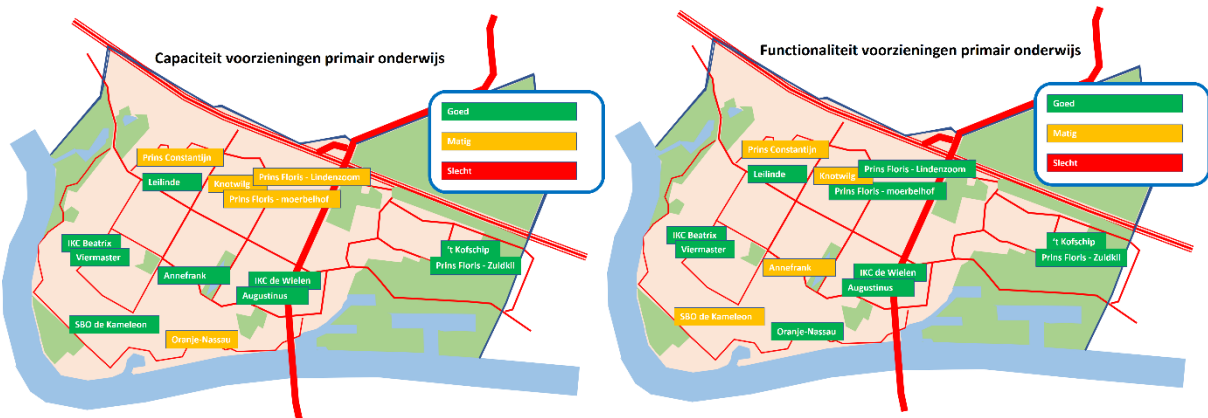
De Prins Florisschool is onder meer in een viertal noodlokalen op de Lindenzoom gehuisvest. Gezien de algehele staat van de noodlokalen en de ontwikkeling van de ruimtebehoefte acht het schoolbestuur het noodzakelijk het gebruik van de noodlokalen op termijn te beëindigen. Bij de uitwerking van het IHP zal worden bezien in hoeverre de noodlokalen nog nodig zijn voor het huisvesten van alle leerlingen en op welke wijze een eventueel ruimtelijk knelpunt zou kunnen worden opgelost.

### **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. De school werkt nauw samen met SBO De Kameleon. Deze school is oorspronkelijk gebouwd in 1978 en daarna enkele malen uitgebreid. De school is nog niet gerenoveerd in het kader van het vorige IHP. De genoemde samenwerking heeft een relatie met de ambitie van het Ministerie van Onderwijs om steeds meer toe te gaan naar zogenaamd inclusief onderwijs (hier wordt in het volgende hoofdstuk meer uitgebreid op ingegaan). In die zin hebben zowel het bestuur van OBS Anne Frank als dat van SBO De Kameleon behoefte aan een visie op inclusief onderwijs. Als deze visie is opgesteld, is het denkbaar dat er consequenties zijn voor de huisvesting van OBS Anne Frank en/of SBO De Kameleon. Gezien de huidige staat van de schoolgebouwen ontstaat daarmee een dilemma. Ook deze scholen hebben op korte termijn dringend behoefte aan ingrepen in het gebouw die voornamelijk betrekking hebben op het binnenklimaat. Er moet echter worden voorkomen dat er desinvesteringen worden gepleegd op het moment dat er vanuit een eventuele visie op inclusief onderwijs een ander perspectief voor beide schoolgebouwen wordt gegeven. In de uitwerking van het IHP wordt hier aandacht aan besteed.

In de volgende figuur is het aanbod voor het primair onderwijs in Papendrecht schematisch weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de functionaliteit en de capaciteit.

Figuur 7: Aanbod onderwijsaccommodaties in Papendrecht beoordeeld op functionaliteit en capaciteit.

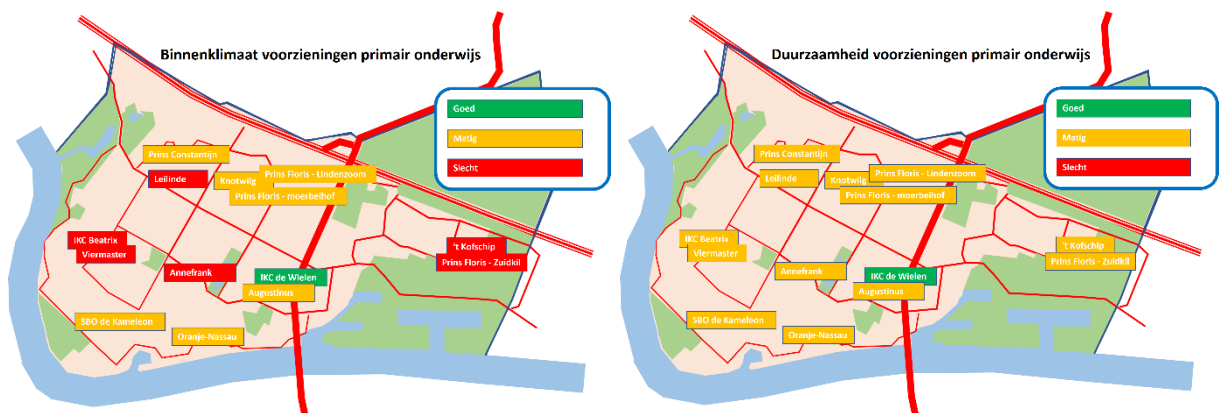


- Capaciteit: Uit figuur 7 blijkt dat de capaciteit van de onderwijsaccommodaties redelijk op orde is. Met capaciteit wordt het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bedoeld dat aanwezig is in de school. Een aantal scholen geeft aan dat er een knelpunt inzake capaciteit wordt ervaren terwijl er normatief gezien (i.c. volgens de regels uit de gemeentelijke verordening) voldoende ruimte is. In de normatieve berekening wordt geen rekening gehouden met invulling van ruimtes door bijvoorbeeld de kinderopvang. De praktijk leert dat deze functies (binnen de scholen) wel belangrijk en nodig zijn.

De capaciteit binnen de onderwijsaccommodaties gaat ook richting de toekomst naar alle waarschijnlijkheid geen problemen geven, omdat de leerlingenprognose een sterk dalende trend laat zien. Hierover later meer.
- Functionaliteit: Uit figuur 7 blijkt dat de functionaliteit van de onderwijsaccommodaties over het algemeen goed te noemen is. Met functionaliteit wordt voor de onderwijsgebouwen bedoeld dat de ruimtes slim zijn ingericht en looproutes logisch zijn. Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende daglicht binnenkomt en dat de lokalen voldoende geluidswerend zijn, om geluidsoverlast voor andere klassen te beperken.

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 accommodaties er op deze onderwerpen voor staan.

Figuur 8: Onderwijsaccommodaties in Papendrecht beoordeeld op binnenklimaat en duurzaamheid.



- Binnenklimaat en duurzaamheid: vormen een uitdaging richting de toekomst. Alleen IKC de Wielen heeft dit op orde, omdat deze accommodatie onlangs gerenoveerd is. De bevindingen in de vorige figuur zijn tot stand gekomen op basis van gesprekken met

schoolbesturen en ervaringen van schooldirecteuren. In het najaar van 2022 wordt er een zogenaamde 'Frisse Scholen-scan' uitgevoerd op alle locaties.

### 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 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). Later in dit project worden ook de schoolgebouwen onder de loep genomen.

## 2.4 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 accommodaties, die verouderd, technisch en functioneel niet op orde zijn 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 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

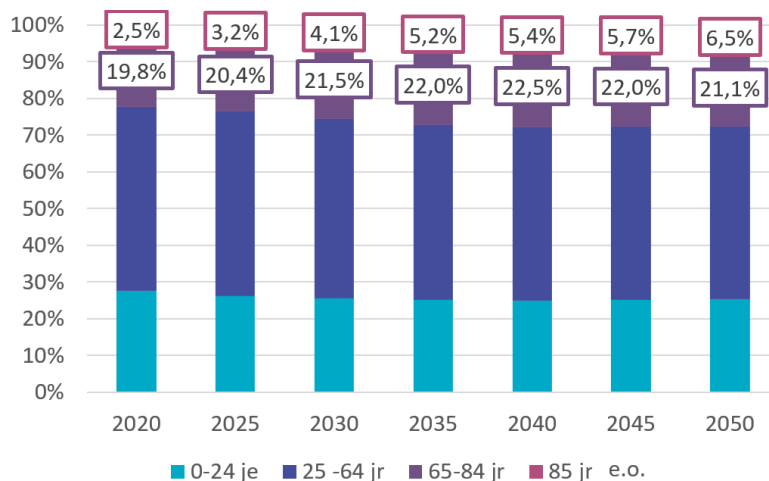
In het vorige hoofdstuk is de huidige situatie van accommodaties in Papendrecht beschreven. Dat hoofdstuk is geëindigd met conclusies. In dit hoofdstuk worden enkele ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de toekomstige vraag/behoefte aan accommodaties.

#### 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 3: 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:

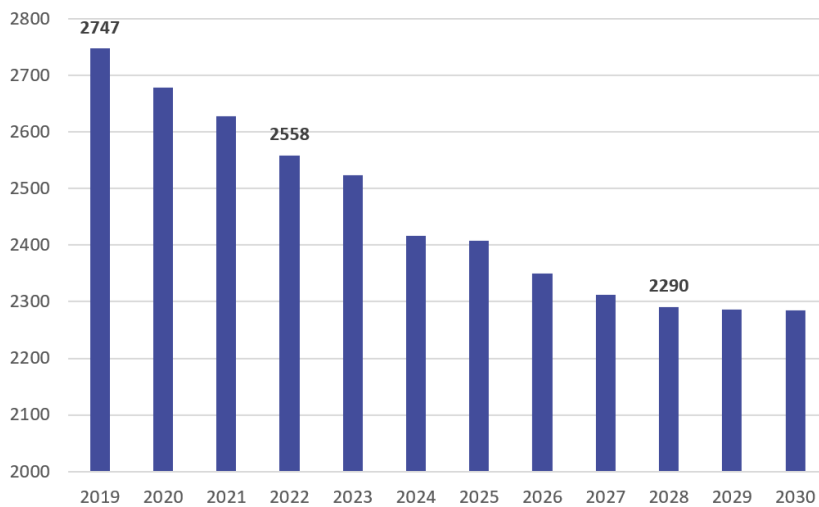
- Een groot deel van de leden van (sport)verenigingen bestaat uit jeugdleden. Door het dalende aantal inwoners in de leeftijdsgroep tot 19 jaar, zal het aantal jeugdleden naar verwachting ook dalen. Tegelijkertijd stijgt de sportdeelname onder de groep ouderen (een trend die al jarenlang zichtbaar is), 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 zal de komende jaren naar verwachting fors dalen. De volgende grafiek laat zien dat het leerlingenaantal pas vanaf 2028 stabiliseert naar circa 2.300 leerlingen. Dit zijn zo’n 300 leerlingen minder dan in 2022. Dat staat gelijk aan een grote school.

*Grafiek 4: Leerlingenprognose voor het primair onderwijs in Papendrecht.*



Bron: PVG, februari 2021

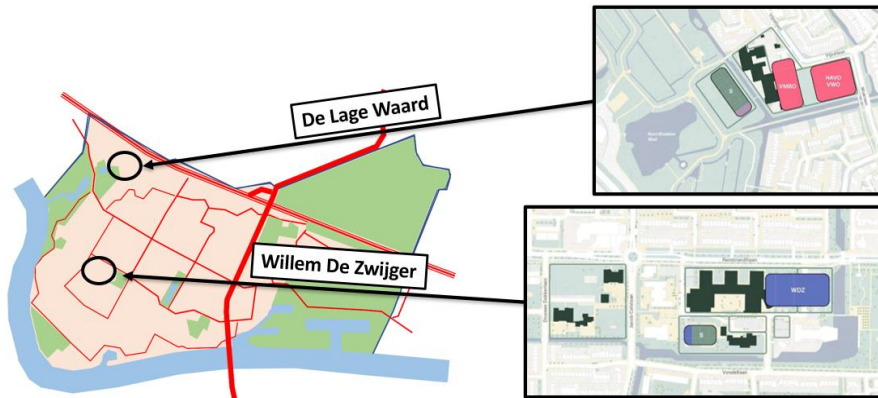
**3.3 RUIMTELIJK**

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. Momenteel wordt gewerkt aan een gebiedsvisie.

Figuur 9: Locaties voor de nieuwe 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.

Zoals in het vorige hoofdstuk zichtbaar werd is de bezetting van de sporthallen (in de avonduren) dusdanig hoog dat er behoefte is aan een extra sporthal. Dit wordt ook bevestigd in de gesprekken die gevoerd zijn met huidige gebruikers van de sporthallen. Tegelijkertijd is er ook een aantal sportaanbieders gehuisvest in de accommodaties die aan het einde van hun technische levensduur zitten.

In het vorige hoofdstuk werd ook duidelijk dat de technische kwaliteit van vrijwel alle sociaal-culturele accommodaties matig tot slecht is, met uitzondering van het theater. Met de gebiedsontwikkeling rond het Willem de Zwijger College ontstaan ruimtelijke mogelijkheden voor vernieuwing van het aanbod van accommodaties voor cultuur en welzijn. Hier wordt dieper op ingegaan in hoofdstuk 4.

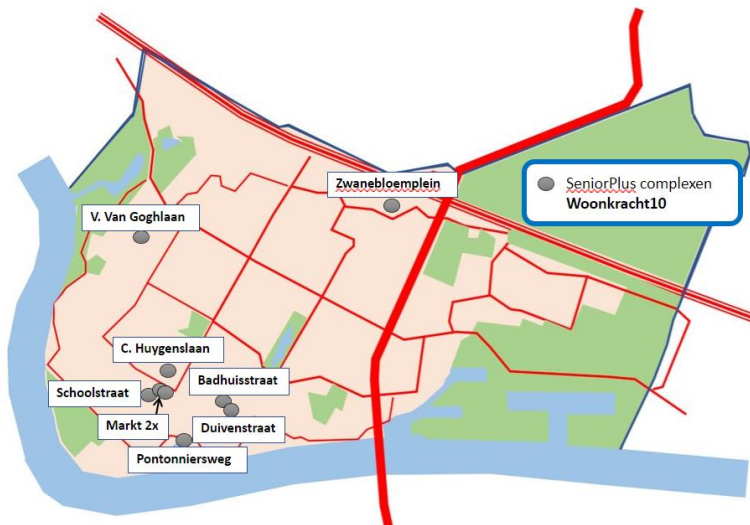
**WOONKRACHT10**

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 10: 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.

#### 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.



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 2: 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 zullen we deze ontwikkelrichting centraal stellen. 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 organisaties (b.v. fitness) huisvesting te bieden. Bij de uitwerking van het vastgoed- en accommodatiebeleid zullen onderbouwde afwegingen worden gemaakt voor de gemeentelijke rol en bijdrage op het gebied van huisvesting.

**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:

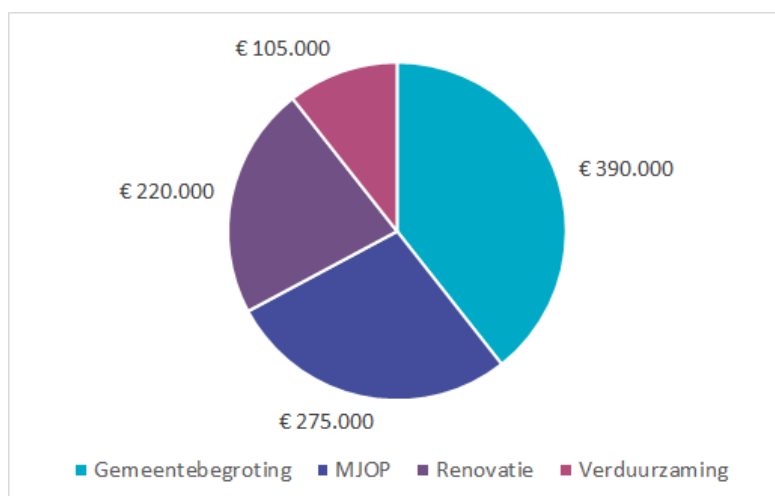
- De meeste accommodaties zijn – door hun ouderdom - inmiddels volledig afgeschreven. Er rusten dus nog nauwelijks kapitaallasten op de gemeentebegroting.
- De kosten voor het grote onderhoud voor deze accommodaties zijn alleen voor de komende vijf jaren verwerkt in de begroting. Veel gepland onderhoud 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 en de te verwachten kosten voor de accommodaties weergegeven indien de gemeente besluit om de levensduur met 15 tot 20 jaar te verlengen.

*Grafiek 5: 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 – € 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. Uiteraard wordt hier in de uitwerking rekening mee gehouden.
- **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, 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 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, ontmoeten, sporten, welzijn en zorg. Dit veronderstelt dat accommodaties en hun beherende 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).

## 4 UITGANGSPUNTEN

### 4.1 INLEIDING

In het vorige hoofdstuk zijn de belangrijkste ontwikkelingen en opgaves beschreven die van invloed zullen zijn op de vraag/behoefte aan accommodaties in Papendrecht. Dat hoofdstuk is geëindigd met conclusies over de toekomstige vraag/behoefte. In dit hoofdstuk worden die conclusies, en de conclusies uit hoofdstuk 2, vertaald naar uitgangspunten voor het toekomstige vastgoed-, accommodatiebeleid en IHP. Dit hoofdstuk start met enkele algemene uitgangspunten, die daarna worden vertaald naar uitgangspunten voor het accommodatiebeleid, het vastgoedbeleid en het IHP.

### 4.2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

#### UITGANGSPUNT 1: SAMENHANG, SAMENWERKING EN MULTIFUNCTIONALITEIT

De gemeente Papendrecht, de maatschappelijke partners en de verenigingen hebben een aantal uitgesproken ambities. Zij willen dat meer inwoners gezond zijn, voldoende gaan bewegen, gelijke kansen bieden voor iedereen, sociale samenhang bevorderen, et cetera. Deze ambities kunnen niet worden waargemaakt zonder nauwe samenwerking tussen deze partijen en zonder dat die samenwerking wordt ondersteund door het accommodatieaanbod en de wijze waarop deze worden beheerd.

Het huidige aanbod van accommodaties staat hier vaak haaks op (versnippering, stand-alone). Voorgesteld wordt dat het toekomstige accommodatiebeleid inzet op versterken van samenhang en samenwerking door middel van:

- Het stimuleren van gezamenlijke huisvesting van verenigingen en instellingen die onderling samenhangende functies vervullen voor de inwoners van Papendrecht.
- Het opheffen van de bestaande versnippering en kiezen voor meer multifunctionele huisvesting van meerdere partijen onder één dak.
- Een goede balans tussen multifunctioneel gebruik en -behoud van- een eigen identiteit.

#### UITGANGSPUNT 2: RELATIE MET DE INHOUDELIJKE AMBITIES

In het vorige hoofdstuk zijn – met behulp van de waaier sociale domein – de inhoudelijke ambities van gemeente, maatschappelijke partners en verenigingen getypeerd. Daarbij zijn de rol van verenigingen en het belang van ontmoeting extra benadrukt. De gemeente streeft naar vitale verenigingen die worden gestimuleerd om een nog nadrukkelijker rol te spelen in het sociale domein en ziet faciliteren van ontmoeting als één van haar kerntaken.

Voorgesteld wordt dat het accommodatiebeleid zich in de toekomst eerst en vooral gaat richten op het huisvesten van activiteiten, verenigingen en instellingen die een bijdrage leveren aan die ambities. In veel accommodaties is daar op dit moment al sprake van, maar voor een aantal accommodaties/gebruikers is dat niet of in mindere mate het geval. Uitgangspunt is dat het toekomstige accommodatieaanbod zich richt op huisvesting van activiteiten en gebruikers, die in voldoende mate bijdragen aan de inhoudelijke ambities.

Daarbij moet worden opgemerkt dat dit niet altijd betekent dat de gemeente als eerste aan zet is om accommodatie aan te bieden en – direct of indirect – financieel moet bijdragen. Zo dragen ook commerciële aanbieders bij aan de doelstellingen van de gemeente (bijvoorbeeld fitness). Het spreekt voor zich dat de gemeente niet aan zet is om dergelijke aanbieders van accommodatie te voorzien. Bij de verdere uitwerking van het vastgoed- en accommodatiebeleid ontwikkelen we een afwegingskader om onderbouwde keuzes te maken over de gemeentelijke rol en bijdrage.

### **UITGANGSPUNT 3: DUURZAAMHEID**

De gemeente Papendrecht heeft stevige ambities op het gebied van duurzaamheid. Die ambities gaan verder dan de wettelijke verplichting. Om de ambities te realiseren is een grote operatie nodig van verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed.

Uitgangspunt voor het vastgoed- en accommodatiebeleid is om – in samenhang met de andere uitgangspunten – een majeure bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Het versterken van de samenhang in het accommodatieaanbod en de kwaliteitsslag (zie volgende paragraaf) zullen moeten gaan leiden tot een duurzaam aanbod van vastgoed en accommodaties.

### **UITGANGSPUNT 4: BESTENDIGE BELEIDSLIJN**

Een flink aantal van de gebruikers van de bestaande accommodaties heeft in de afgelopen decennia van verschillende accommodaties gebruik moeten maken. Heel vaak was dit gebruik tijdelijk van aard, waarna de gebruikers weer werden verplaatst naar andere tijdelijke huisvesting.

Voorgesteld wordt om als uitgangspunt te hanteren dat het accommodatiebeleid uitgaat van toekomstbestendige oplossingen die de gebruikers voor de komende decennia zekerheid bieden op adequate huisvesting. Deze bestendige beleidslijn veronderstelt ook dat het accommodatieaanbod wordt ontwikkeld op basis van de huidige, maar vooral ook op basis van de toekomstige vraag/behoefte. De trends en ontwikkelingen, die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven, zullen mede leidend zijn voor de ontwikkeling van het vastgoed- en accommodatiebeleid.

## **4.3 UITGANGSPUNTEN ACCOMMODATIEBELEID**

### **UITGANGSPUNT 1: KWALITEITSSLAG**

In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat het aanbod van accommodaties meerdere gezichten heeft. Aan de ene kant, eigentijdse, functionele accommodaties die in technisch goede staat verkeren. Aan de andere kant een relatief groot aantal middelgrote en kleinere accommodaties, versnipperd, beperkt functioneel of ongeschikt en technisch in matige tot slechte staat. Een flink aantal van de accommodaties heeft het einde van de technische levensduur bereikt. Dit geldt zowel voor gymzalen, als voor accommodaties voor cultuur en welzijn.

We stellen voor om een flink aantal van de sterk verouderde accommodaties aan het gebruik te onttrekken en in te zetten op nieuwbouw, in samenhang met de uitgangspunten die hierna worden beschreven. Bij dit uitgangspunt moet direct worden vermeld dat voor een flink aantal van deze accommodaties in het recente verleden al besloten is om deze aan het gebruik te onttrekken (als gevolg van de ontwikkeling van de VO-scholen, maar ook ruimtelijke plannen).



Tabel 3: Voorgestelde accommodaties om aan het gebruik te onttrekken.

Voorziening sector	Adres	Gebruiker(s)
<b>Sport</b>		
De Spil gymzaal	Stellingmolen 182	Basisonderwijs en verenigingen
De Kooy gymzaal	P. Zeemanlaan 39	TTVP en Taekwondo
Danszaal	P.J. Troelstrastraat 100	Dansstudio 2Move & Wasko
Danszalen	Schoorweg 6	Bounce
<b>Sociaal-cultureel</b>		
Muziekgebouw	Rembrandtlaan 206	Excelsior & ToBe
Cursusgebouw	Vondellaan 158	Volksuniversiteit
Ontmoeting	Goudenregenstraat 17	Seniorenbond en countrydance
De Kooyker wijkgebouw	P. Zeemanlaan 37a	Wijkvereniging De Kooy
<b>Overig</b>		
Dagopvang ouderen	Schoorweg 4	Waardeburgh dagopvang
Radio en TV	Schoorweg 6a	RTV Papendrecht

## UITGANGSPUNT 2: CAPACITEITSPROBLEMEN OPLOSSEN

Er is op dit moment voor bepaalde typen accommodaties geen sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod. Er zijn teveel gymzalen en er is één sporthal te weinig. Ook is sprake van teveel accommodaties voor cultuur en welzijn. Voorgesteld wordt om – in samenhang met de andere uitgangspunten – vraag en aanbod weer in evenwicht te brengen.

Voor de vaststelling van het wenselijke accommodatieaanbod, zullen we een afwegingskader ontwikkelen (in nauwe samenhang met de businesscase cultuur). Dat afwegingskader is bedoeld om onderbouwde keuzes te maken over het type gebruikers en activiteiten waarvoor de gemeente accommodatie zal aanbieden. Dat afwegingskader zal naar verwachting de volgende aspecten bevatten:

- Bijdrage aan de maatschappelijke opgave in Papendrecht en de gemeentelijke ambities.
- De mate van samenhang en samenwerking.
- De noodzaak van gemeentelijke inbreng.
- Toekomstbestendigheid.

## UITGANGSPUNT 3: CLUSTEREN MAAR OOK SPREIDEN

In hoofdstuk 2 is vastgesteld dat er te veel accommodaties zijn, die op zichzelf functioneren en daarmee een versterking van de culturele, sociale en sportieve infrastructuur belemmeren. Dit staat haaks op alle beleidsambities van gemeente en maatschappelijke partners. We stellen voor om de samenhang te versterken en in te zetten op de realisatie (deels nieuwbouw, deels uitbreiding en deels in bestaande accommodaties) van enkele logische en inhoudelijk samenhangende clusters, te weten:

- Een centrale accommodatie voor actieve en passieve cultuurparticipatie (theater, Excelsior, ToBe, SOC, deel Volksuniversiteit, culturele verenigingen).
- Een extra centrale accommodatie voor sport en recreatie.
- Informatie, hulp- en dienstverlening (Sterk Papendrecht en haar partners)
- Meerdere punten voor ontmoeting en vitaliteit voor senioren, jeugd en jongeren en mensen met een beperking (dagopvang, bewegen, ontmoeten) en ontmoeting in brede zin.

**Centrale accommodatie voor actieve en passieve cultuurparticipatie**

Voorgesteld wordt om in de nabijheid van Theater de Willem nieuwbouw te realiseren van een accommodatie waar meerdere culturele gebruikers gezamenlijk en multifunctioneel worden gehuisvest. Deze accommodatie of accommodaties zullen ruimte kunnen bieden aan een foyer voor het theater, repetitieruimte en muziekllokalen (voor o.a. Excelsior en ToBe), dansactiviteiten, Servicebureau voor Onderwijs en Cultuur (SOC) en creatieve en informatieve cursussen en bijeenkomsten. De gebiedsvisie die voor dit gebied in ontwikkeling is zal de kaders daarvoor aangeven.

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. In de volgende figuur enkele kenmerken van de beoogde accommodatie.

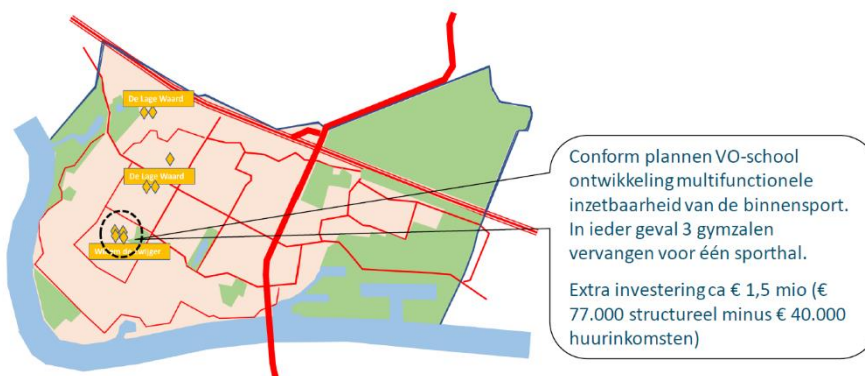
Figuur 12: Clustering – Centrum voor cultuur Papendrecht.



**Eén extra sporthal voor Papendrecht**

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 ons onderzoek is de wenselijkheid van de multifunctionele inzetbaarheid nog eens bevestigd. Voorgesteld wordt dat uitgegaan wordt van één sporthal, als alternatief voor 3 gymzalen. Dat leidt tot een extra investering, maar direct ook tot het opheffen van het capaciteitstekort van sporthallen in Papendrecht. In de volgende figuur de belangrijkste kenmerken.

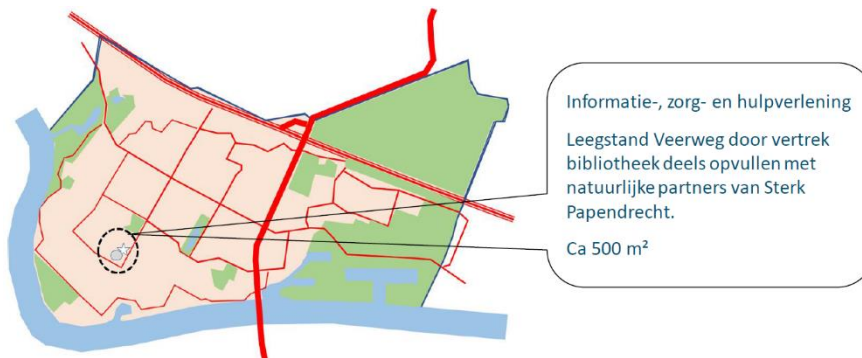
Figuur 13: Clustering – Sporthal integreren in plannen VO-school.



### Eén centrale locatie voor informatie en maatschappelijke hulp- en dienstverlening

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 hulp- en dienstverlening. In dat geval zouden meerdere maatschappelijke instellingen gehuisvest kunnen worden, in samenhang met Sterk Papendrecht (bijvoorbeeld sociale dienst, jeugdzorg, woningcorporatie). In de volgende figuur enkele kenmerken.

Figuur 14: Clustering – Sterk Papendrecht en partners.



### Gespreide 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 – in de uitwerking van het accommodatiebeleid – uit te gaan van dergelijke voorzieningen door middel van medegebruik van bestaande accommodaties, door hergebruik van leegstand in basisscholen, et cetera. Daarbij geldt dat in vrijwel alle wijken van Papendrecht op termijn grote groepen ouderen woonachtig zullen zijn.

## 4.4 UITGANGSPUNTEN VASTGOEDBELEID

### UITGANGSPUNT 1: CRUCIALE FUNCTIES, GEMEENTELIJK EIGENDOM

Voorgesteld wordt dat de accommodaties, met een maatschappelijke functie die cruciaal is voor het bereiken van gemeentelijke doelstellingen, in principe eigendom zijn van de gemeente Papendrecht. Voor deze accommodaties is invloed/zeggenschap gewenst die betrekking heeft op bereikbaarheid (tarieven) en toegankelijkheid (de maatschappelijke functie).

### UITGANGSPUNT 2: KOSTENDEKKENDE HUREN

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.

Daarmee wordt bedoeld dat de huur de volgende kosten moet dekken:

- Kapitaallasten: De huidige en toekomstige kapitaallasten van het vastgoed.
- De voorziening voor het grote onderhoud, met een jaarlijkse dotatie conform het MeerJarenOnderhoudsPlan.
- Het eigenaarsdeel van de gebouwgebonden verzekeringen, belastingen en heffingen.
- De apparaatskosten.

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.

De gemeente Papendrecht beschikt ook over commercieel vastgoed. Voor die panden geldt dat deze worden verhuurd via marktconforme tarieven.

### 4.5 UITGANGSPUNTEN IHP

De gemeente heeft een zorgplicht om te voorzien in voldoende en adequate huisvesting voor het onderwijs. Deze zorgplicht is uitgewerkt in onder meer de Wet op het Primair Onderwijs en in de gemeentelijke verordening onderwijshuisvesting. Toch heeft de gemeente bij verschillende aspecten van het vervullen van de zorgplicht een bepaalde mate van beleidsvrijheid. De uitgangspunten die we willen hanteren bij deze aspecten staan beschreven in deze paragraaf. Het gaat daarbij nadrukkelijk om uitgangspunten, niet om harde in beton gegoten criteria.

Uiteraard wordt er bij het opstellen van het IHP rekening gehouden met de specifieke lokale context waarin een school en/of een wijk zich bevindt. Dat neemt niet weg dat het goed is om juist voorafgaand aan het opstellen van het IHP de uitgangspunten te benoemen en vast te stellen.

Op basis van de leeftijd van de schoolgebouwen en/of het jaar van renovatie, kan worden gesteld dat er geen grootscheepse vervangings- of renovatieopgave ligt. Voor enkele scholen bestaat de wens voor uitbreiding of samenvoeging van locaties. Uit de gesprekken met de schoolbesturen en de kinderopvangorganisaties zijn drie pijlers naar voren gekomen waarop het IHP zou moeten rusten:

#### UITGANGSPUNT 1: BINNENKLIMAAT

Een rode draad in de gesprekken met de schoolbesturen betrof het (ondermaatse) binnenklimaat in de schoolgebouwen. De gebouwen zijn niet comfortabel voor zowel leerlingen als personeel (te warm in de zomer en te koud in de winter) en de luchtkwaliteit laat te wensen over (te hoge CO<sub>2</sub>-waarden).

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 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 (zeer goed), 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.

Een uitgangspunt zou kunnen zijn om alle schoolgebouwen in de gemeente op te waarderen naar Frisse School Klasse B voor wat betreft de thema's luchtkwaliteit en operationele temperatuur.

Een kengetal voor de kosten van een dergelijke opwaardering bedraagt € 375,- incl. btw per m<sup>2</sup> BVO. Op basis van het totaal aantal vierkante meters van de schoolgebouwen in het primair onderwijs (21.095) zou daar een bedrag van plm. € 7,9 miljoen mee zijn gemoeid. Bij de uitwerking van het IHP zal ook aandacht worden besteed aan een systematiek van co-financiering door de schoolbesturen.

**UITGANGSPUNT 2: 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 dat licht bezien is het denkbaar dat de gemeente als uitgangspunt hanteert dat álle bestaande schoolgebouwen vóór een bepaald jaartal worden 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 kosten van een dergelijke transformatie bedraagt € 1.150,- incl. btw per m2 BVO. Op basis van het totaal aantal vierkante meters van de schoolgebouwen in het primair onderwijs (21.095) zou daar een bedrag van plm. € 24,2 miljoen mee zijn gemoeid. Bij de uitwerking van het IHP zal ook aandacht worden besteed aan een systematiek van co-financiering door de schoolbesturen.

**UITGANGSPUNT 3: BELEID OVER RUIMTEGEBRUIK KINDEROPVANG BIJ IKC'S**

Papendrecht kent een lange historie als het gaat om de aansluiting tussen voorschoolse voorzieningen en het primair onderwijs. Al in 2008 hebben de gemeente, het reguliere en speciaal basisonderwijs, het consultatiebureau en Stichting Peuterspeelzalen de samenwerkingsovereenkomst *Kansen voor Kinderen* gesloten. Hierin zijn afspraken opgenomen over onder meer het realiseren van een doorgaande lijn van de voorschoolse voorziening naar het primair onderwijs. In 2012 is deze overeenkomst geactualiseerd en sinds dat jaar zijn ook WASKO en Kinderopvang Papendrecht partij in de overeenkomst.

In het vorige IHP is expliciet opgenomen dat er veelal wordt gekozen voor renovatie van bestaande gebouwen waardoor er minder lokalen worden afgestoten en er dus meer ruimte beschikbaar komt voor het huisvesten van onder meer kinderopvangvoorzieningen.

Dat heeft erin geresulteerd dat de meeste scholen ruimte bieden aan kinderopvang. Uit de gesprekken met de kinderopvangorganisaties blijkt ook dat er in alle gevallen sprake is van een intensieve samenwerking met de scholen. Daarmee bewegen bijna alle scholen in het primair onderwijs in Papendrecht zich steeds meer en meer richting een Integraal Kindcentrum (IKC) waar een aanbod is voor kinderen van 0 tot 13 jaar oud. Deze ontwikkeling is vanuit het oogpunt van een doorgaande leerlijn als zeer positief te kwalificeren. Alhoewel er sprake is van een intensieve samenwerking, blijven het aanbieden van kinderopvang en het aanbieden van primair onderwijs gescheiden activiteiten. Niet in alle gevallen is er echter 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. Op dit moment staat hierover het volgende in de verordening onderwijshuisvesting:

*"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."*

Deze bepaling zou tweeledig kunnen worden aangepast:

1. Het achterwege laten van de voorwaarde dat de capaciteit alleen wordt verminderd in geval van leegstand
2. Het verhogen van het aantal vierkante meters

Hiermee wordt voorkomen dat de ruimte die wordt gebruikt door een kinderopvangorganisatie weer moet worden ingezet voor het onderwijs op het moment dat de school groeit. Met andere woorden; de ruimte die door de kinderopvangorganisatie wordt gebruikt, krijgt een 'beschermd status'.

## 5 HOE VERDER?

Met het verschijnen van deze Uitgangspuntennotitie is dit project nog niet afgerond. In tegendeel, de komende maanden zal nog veel werk worden verzet. De volgende activiteiten worden nog uitgevoerd:

### UITWERKING ACCOMMODATIE- EN VASTGOEDBELEID EN IHP

Op basis van de uitgangspunten zal het beleid concreet worden uitgewerkt. De uitwerking zal naar verwachting twee maanden in beslag nemen (inclusief alle overleggen en inspraakmogelijkheden). Die uitwerking zal volledig worden afgestemd met de twee andere projecten die van grote invloed zijn op het nieuwe vastgoed- en accommodatiebeleid en het IHP. Dat zijn de Businesscase Cultuur en het project VO-scholen. Indien de uitkomsten van de Businesscase Cultuur in februari nog niet bekend zijn, wordt er een extra variant toegelicht in het programma van eisen voor een cultuurcluster indien ingestemd wordt met het uitgangspunt 'Clusteren maar ook spreiden'. In de onderstaande figuur treft u de globale planning aan, inclusief de belangrijke afstemmingsmomenten met deze twee projecten.

	Vastgoed- en accommodatiebeleid & IHP	Businesscase Cultuur	VO-scholen
December/Januari	Vorbereiding uitwerking	Opstellen afwegingskader	Gebiedsvisie
Februari	Uitgangspuntennotitie vaststellen in Raad	Opstellen afwegingskader	Vaststelling gebiedsvisie
Maart	Uitwerken beleid en IHP mede o.b.v. afwegingskader Businesscase Cultuur en Gebiedsvisie VO-scholen	Afwegingskader in Raad	Stedenbouwkundig ontwerp
Q2 2023	Uitwerken beleid en IHP Besluitvorming in college en Raad	Uitwerken nota cultuur en evenementen	Stedenbouwkundig ontwerp en ontwerp ter inzage

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 de 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	Voorzitter
Sport/cultuur	Dans- en ontspanningsstudio 2move	Petty Kemper	Eigenaar
Cultuur	Seniorenbond de Ertepeller	Fred Kuijvenhoven	Voorzitter

### Onderwijs

	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 VITAAL 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>Procentuele verdeling</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%	geen data	22,4%			28,5%
% middelbaar	50,3%	48,2%	43,6%	48,4%	51,2%	geen data	46,2%			47,9%
% hoog	19,8%	29,2%	19,5%	29,0%	23,4%	geen data	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>LEEFSTULEN [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%





# 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.

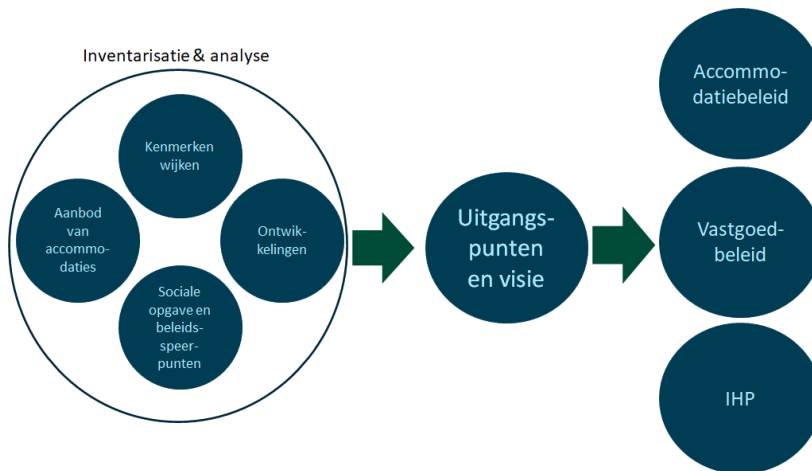
Daarnaast geldt dat het bestaande Integrale HuisvestingsPlan (IHP) voor het primaire onderwijs eind vorig jaar is afgelopen. De gemeente heeft behoefte aan een nieuw IHP, dat ook een visie moet bevatten op de IKC-ontwikkeling en multifunctionaliteit. De ontwikkeling van dit IHP moet 'hand in hand' gaan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

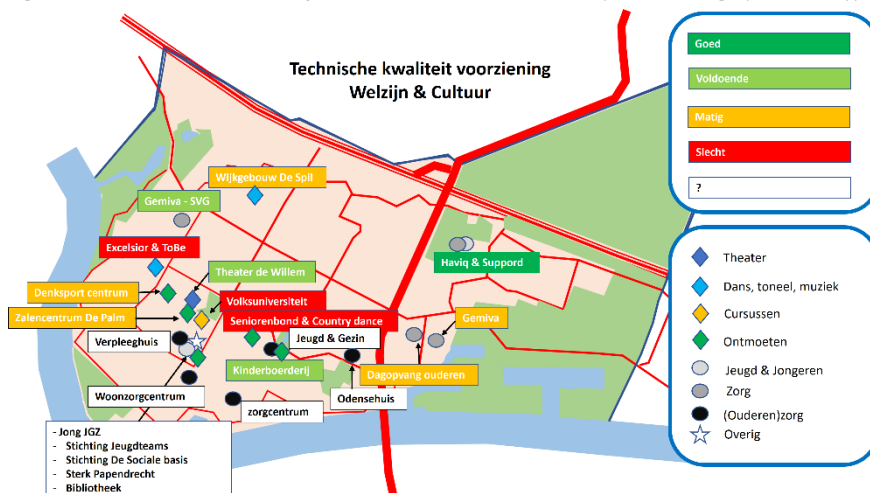
**FUNCTIONALITEIT**

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

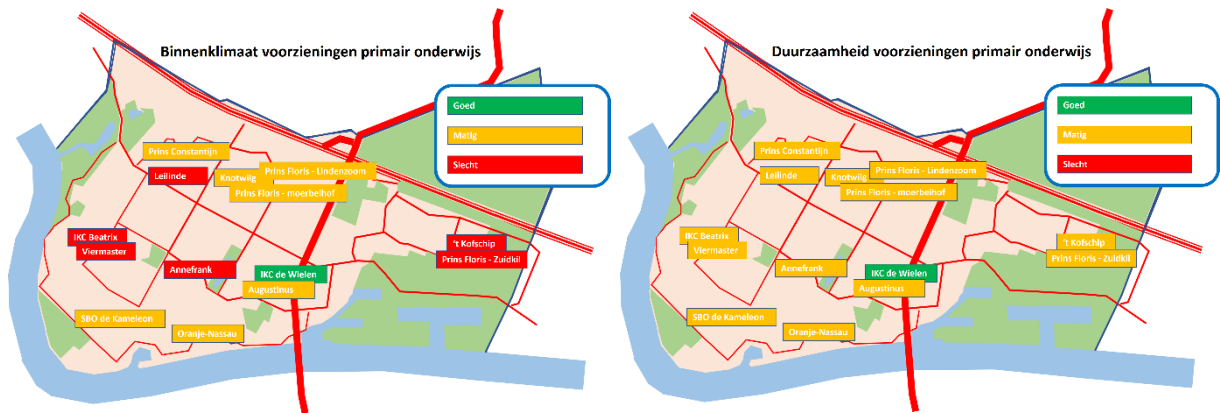
Het primair onderwijs in Papendrecht is gehuisvest in 14 schoolgebouwen. De algemene indruk van de schoolgebouwen is doorgaans positief. De capaciteit van de scholen is voldoende om het aantal leerlingen op te vangen, de functionaliteit is, met uitzondering van het binnenklimaat, op orde en de technische 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

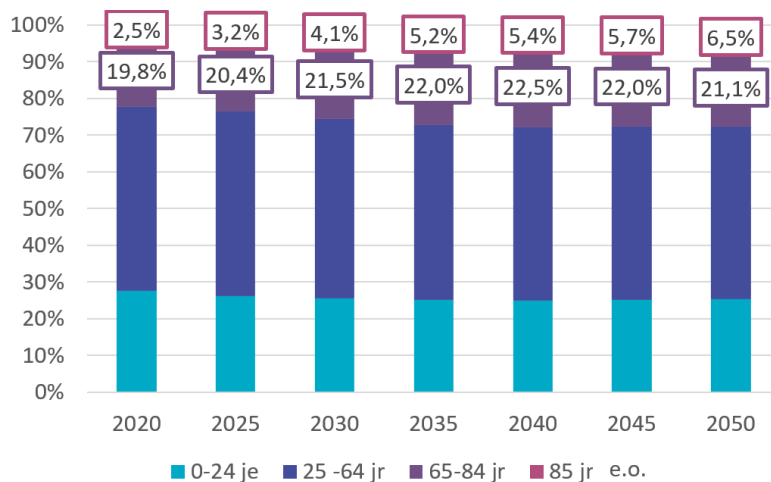
In het vorige hoofdstuk is de huidige situatie van accommodaties en scholen in Papendrecht kernachtig beschreven. Dat hoofdstuk is geëindigd met conclusies. In dit hoofdstuk worden enkele ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de toekomstige vraag/behoefte aan accommodaties.

#### 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:

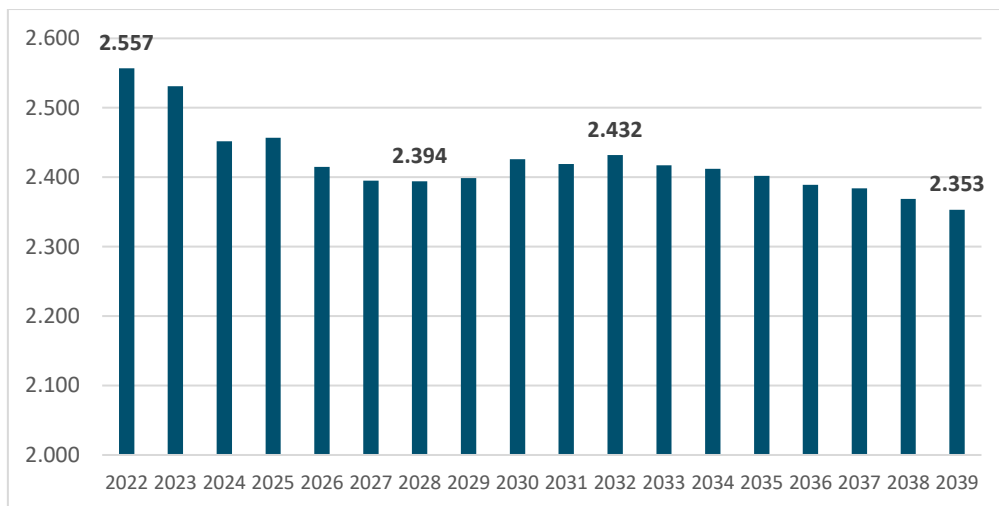
- Een groot deel van de leden van (sport)verenigingen bestaat uit jeugdleden. Door het dalende aantal inwoners in de leeftijdsgroep tot 19 jaar, zal het aantal jeugdleden naar verwachting ook dalen. Tegelijkertijd stijgt de sportdeelname onder de groep ouderen (een trend die al jarenlang zichtbaar is), 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

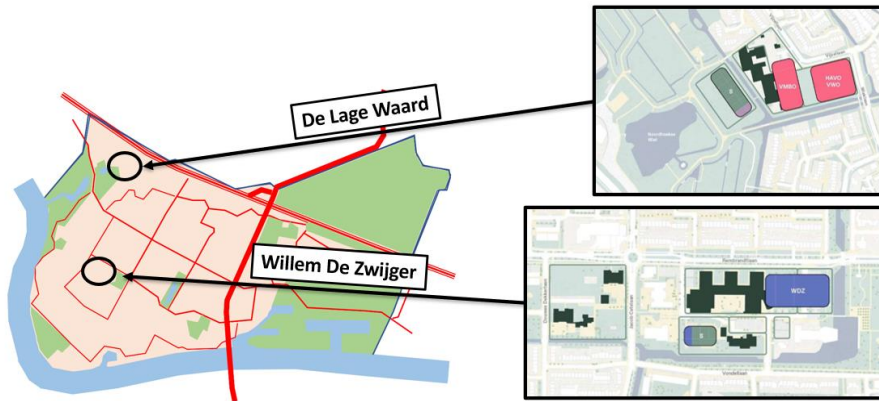
**3.3 RUIMTELIJK**

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:

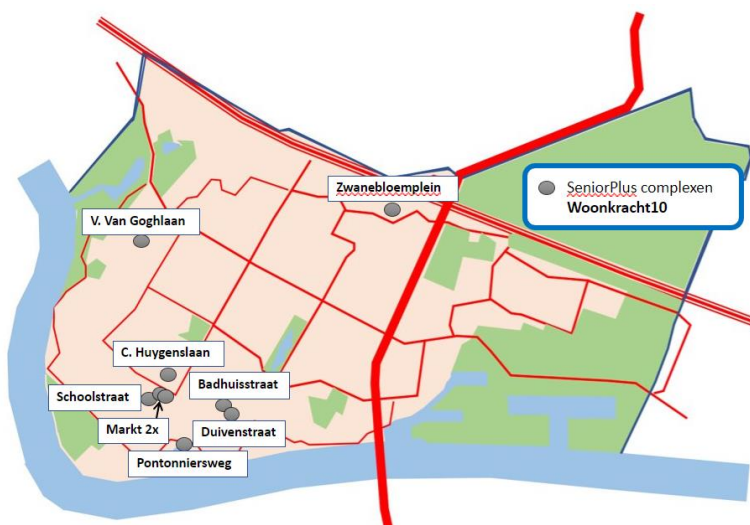
- het sportaanbod binnen het verenigingsleven.
- een nieuwe accommodatie (sociaal-cultureel) in relatie tot de gebiedsontwikkeling bij het Willem de Zwijger college.

### 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.

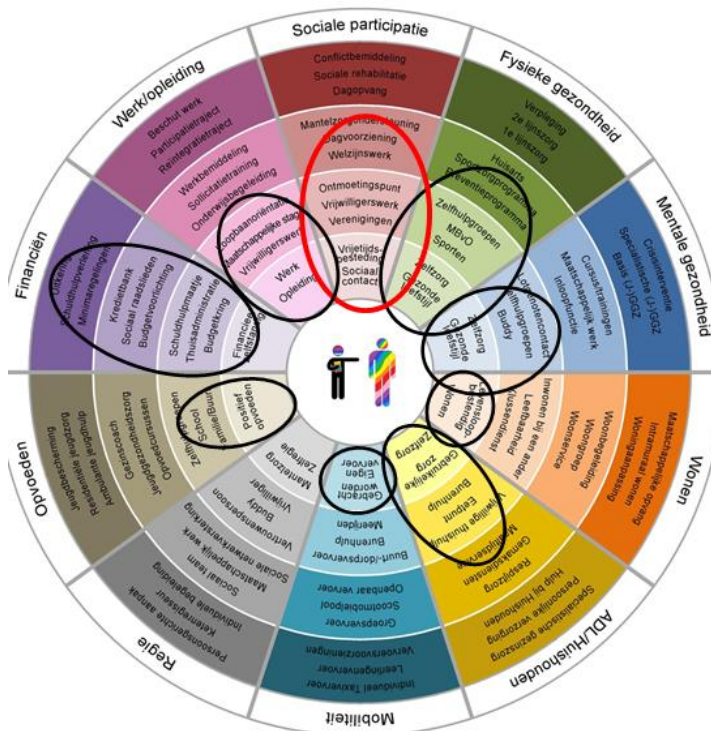
In de bijlage is een samenvatting gegeven van de ambities van de gemeente en de maatschappelijke partners. In deze paragraaf vatten wij alle ambities samen met behulp van de 'waaier sociale domein'. Deze waaier, die is ontwikkeld door Arrangementenmonitor B.V., geeft een schematisch overzicht van alle 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:

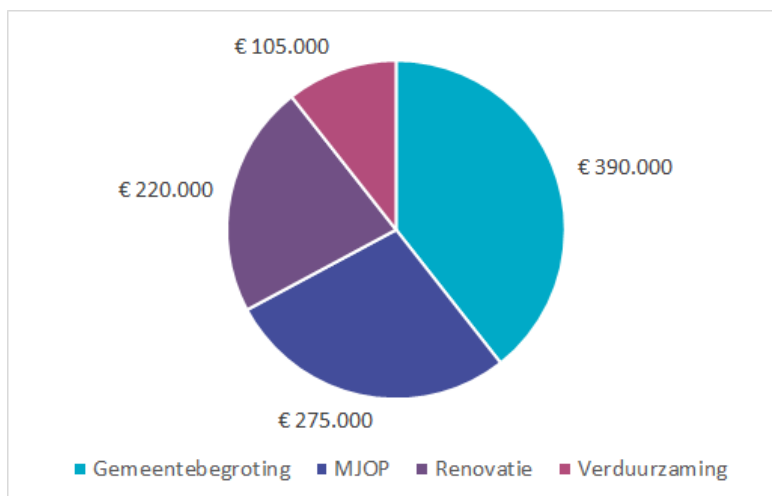
- De meeste accommodaties zijn – door hun ouderdom - inmiddels volledig afgeschreven. Er rusten dus nog nauwelijks kapitaallasten op de gemeentebegroting.
- De kosten voor het grote onderhoud voor deze accommodaties zijn alleen voor de komende vijf jaren verwerkt in de begroting. Veel gepland onderhoud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

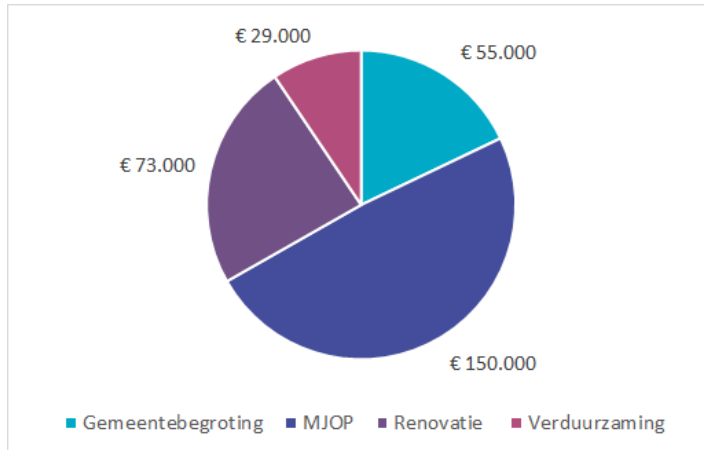
#### VERSCHIL MET DE HUIDIGE KOSTEN

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.

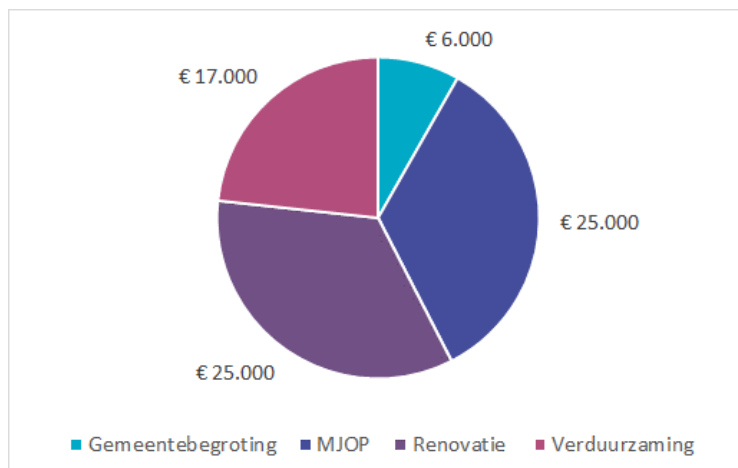
Verder geldt dat ook het gebruik van accommodaties die geen eigendom zijn van de gemeente kan worden overgeheveld naar de sporthal. Het betreft het gebruik van HV DES en De Olympiaan.

**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 Papendrechtters 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 voor een- of meerdere ontmoetingsplekken in de wijk passend bij de sociaal maatschappelijke opgave voor Papendrecht. De realisatie van eventuele voorzieningenplekken 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:

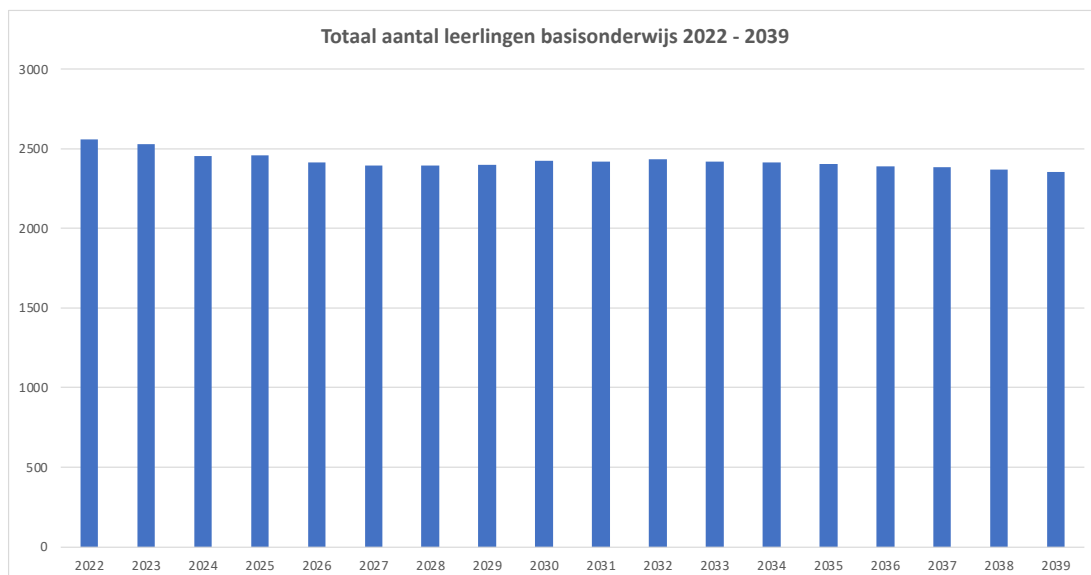
School	Luchtkwaliteit	Temperatuur
Augustinus	C	C
IKC Beatrix	C	C
KC Prins Constantijn	C	C
KC Oranje Nassau	C	C
Prins Floris (Lindenzoom)		
Prins Floris (Moerbeihof)	C	C
Prins Floris (Zuidkil)		
IKC De Wielen	B	C
t Kofschip		
Anne Frank	C	C
Knotwilg	A	C
Leilinde	B	C
Viermaster	B	C
SBO De Kameleon	B	C

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
<b>OPOPS</b>				
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	-
<b>SCOPS</b>				
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	-
<b>SPON</b>				
SBO De Kameleon	1978	Beperkte renovatie + opwaardering binnenklimaat	€ 2.239.875	-
<b>Vereniging Reformatorisch Onderwijs Papendrecht</b>				
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

Verschillende 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).

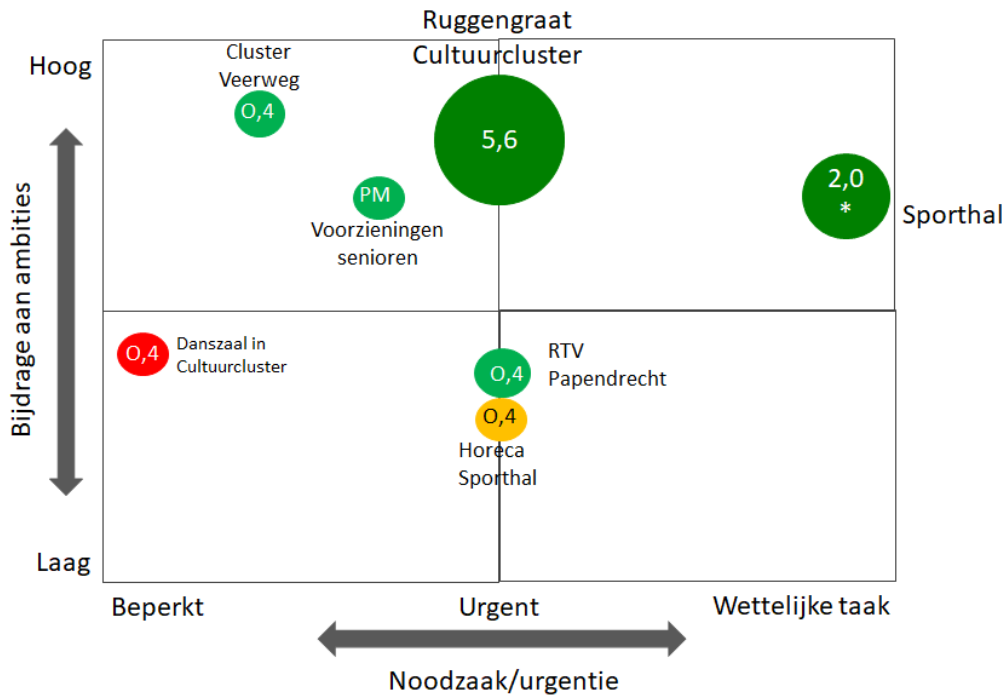
#### MAATSCHAPPELIJKE ACCOMMODATIES

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.

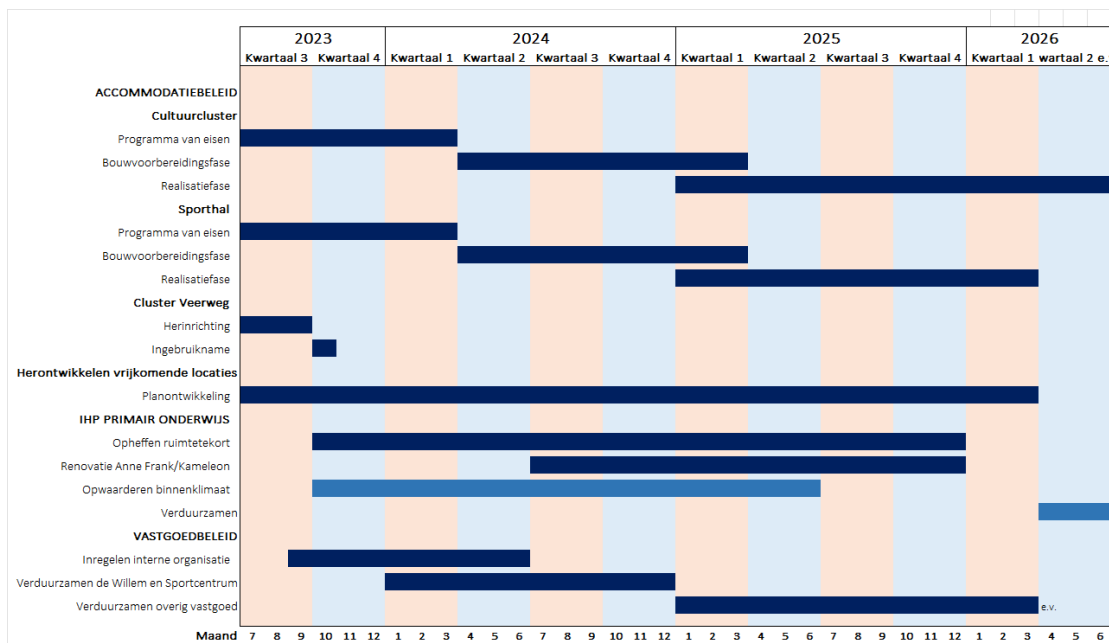


- Gespreide voorzieningen voor niet of minder vitale senioren. Daarbij moet direct worden aangemerkt dat naar verwachting uitsluitend in de wijk Wilgendonk op termijn een tekort kan optreden.

### 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

	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%	

WERK EN INKOMEN										
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
Opleidingsniveau										
% laag	29,8%	22,6%	36,8%	22,6%	25,4%	geen data	22,4%			28,5%
% middelbaar	50,3%	48,2%	43,6%	48,4%	51,2%	geen data	46,2%			47,9%
% hoog	19,8%	29,2%	19,5%	29,0%	23,4%	geen data	31,4%			23,6%
WONEN										
Woningen - [allecijfers.nl]										
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
GEZONDHEID & GEDRAG										
% 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%

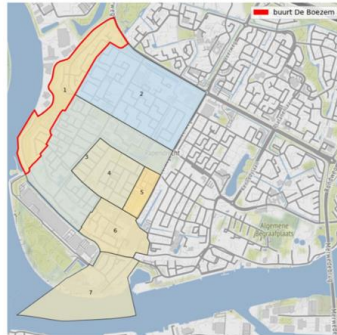
## HOSPITALITYGROUP

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%

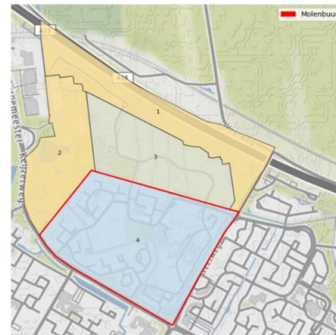
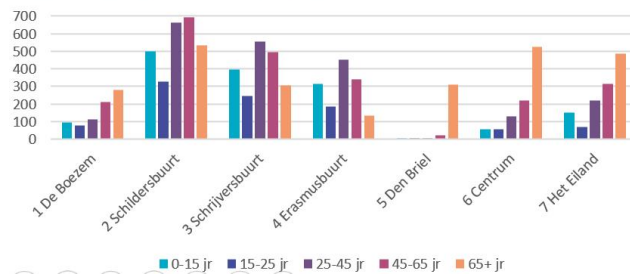
BIJLAGE 4: RUIIMTEPROGRAMMA SPORHTHAL

Programma van Ruimte									
Nieuwbouw sporthal (28 x 44) incl horeca									
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>	
<b>1 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	
<b>2 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	
<b>3 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	
<b>4 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	
<b>5 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	
<b>6 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	
<b>7 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>		
<b>8 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	
<b>9 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	
<b>10 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%

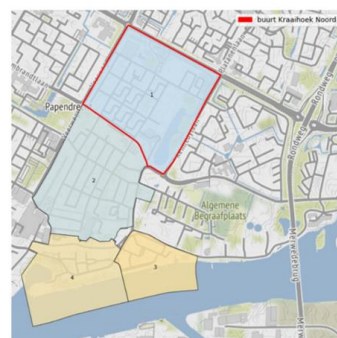
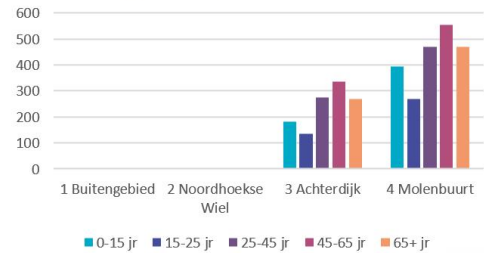
BIJLAGE 5: AANDEEL SENIOREN OP WIJKNIVEAU



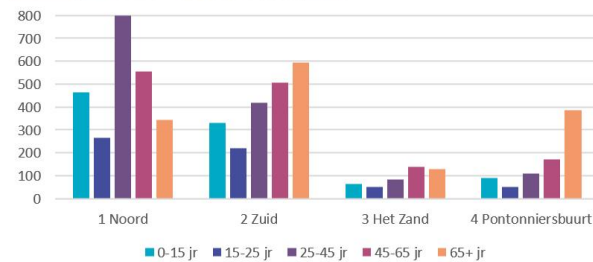
WESTPOLDER



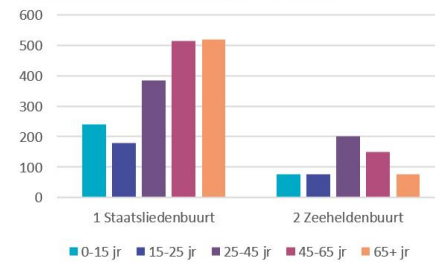
MOLENVLIET



KRAAIHOEK

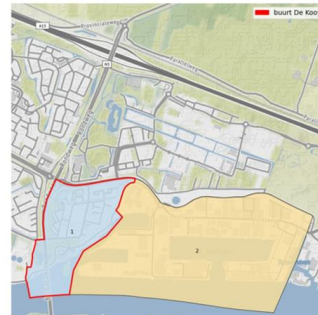
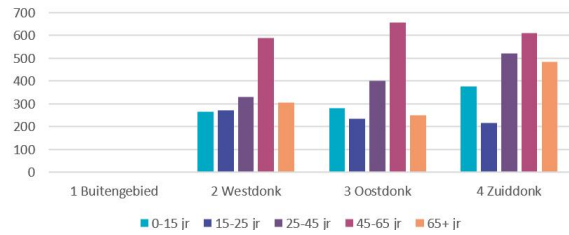


MIDDENPOLDER

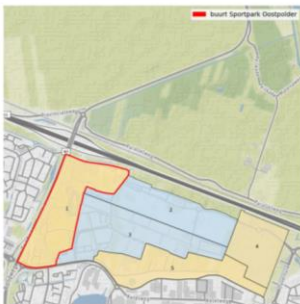
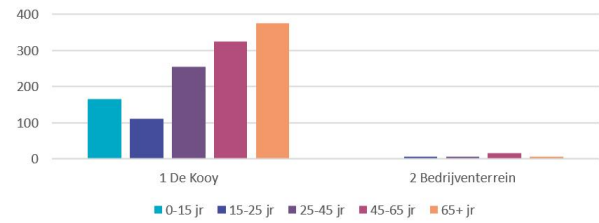




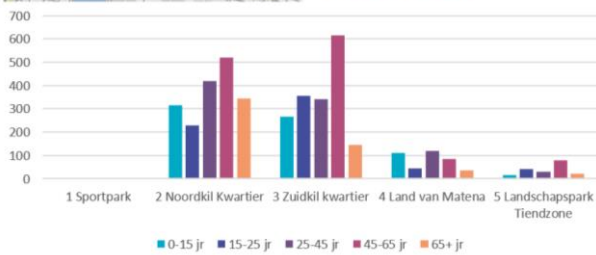
**WILGENDONK**



**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.

