



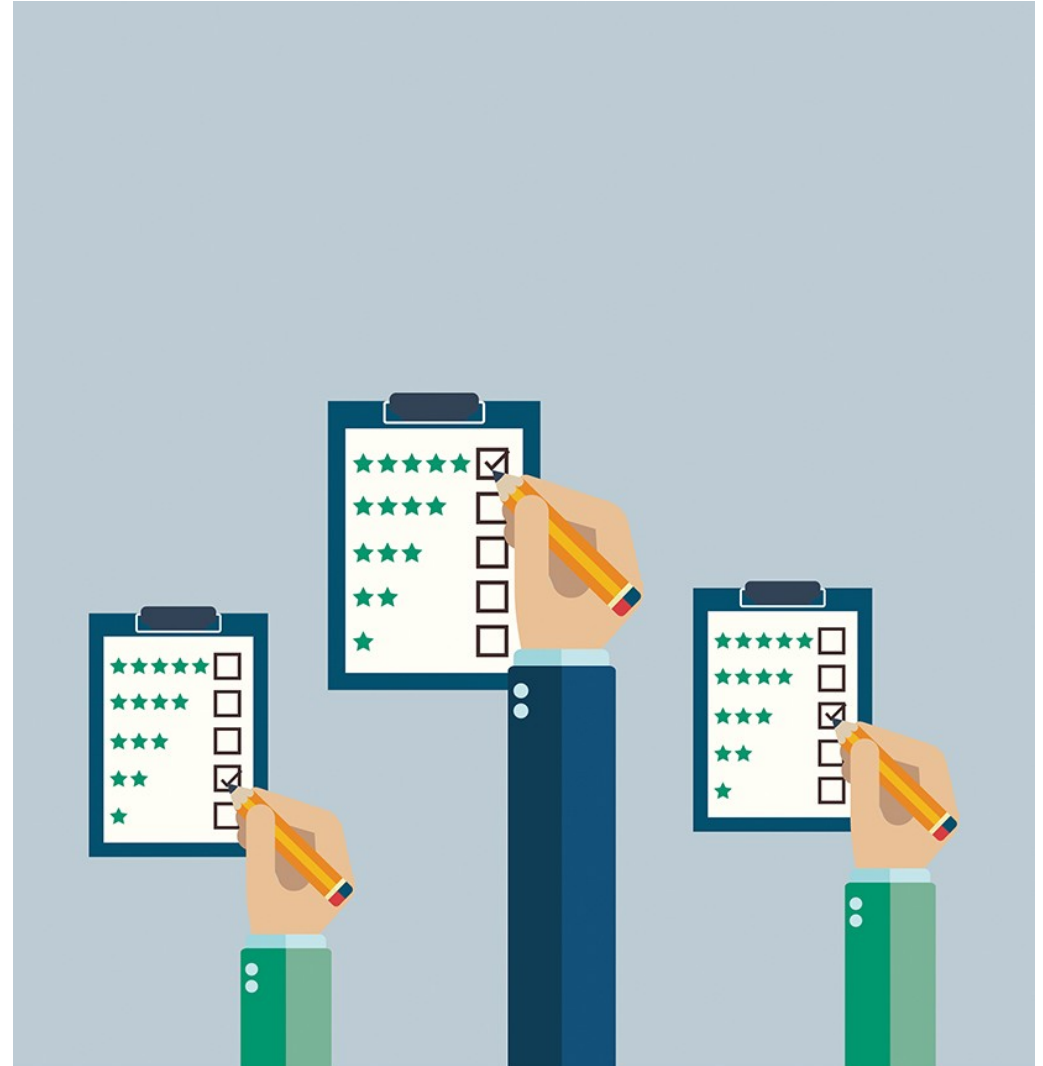
VASTGOED- EN ACCOMMODATIEBELEID EN IHP PRIMAIR ONDERWIJS PAPENDRECHT

Gemeenteraad, 11 oktober 2022



AGENDA

- Doel van de avond
- De aanpak
- De staat van de accommodaties samengevat
- Bespreking van uitgangspunten
 - Algemeen
 - Accommodatiebeleid
 - Vastgoedbeleid
 - IHP Primair onderwijs

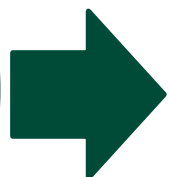
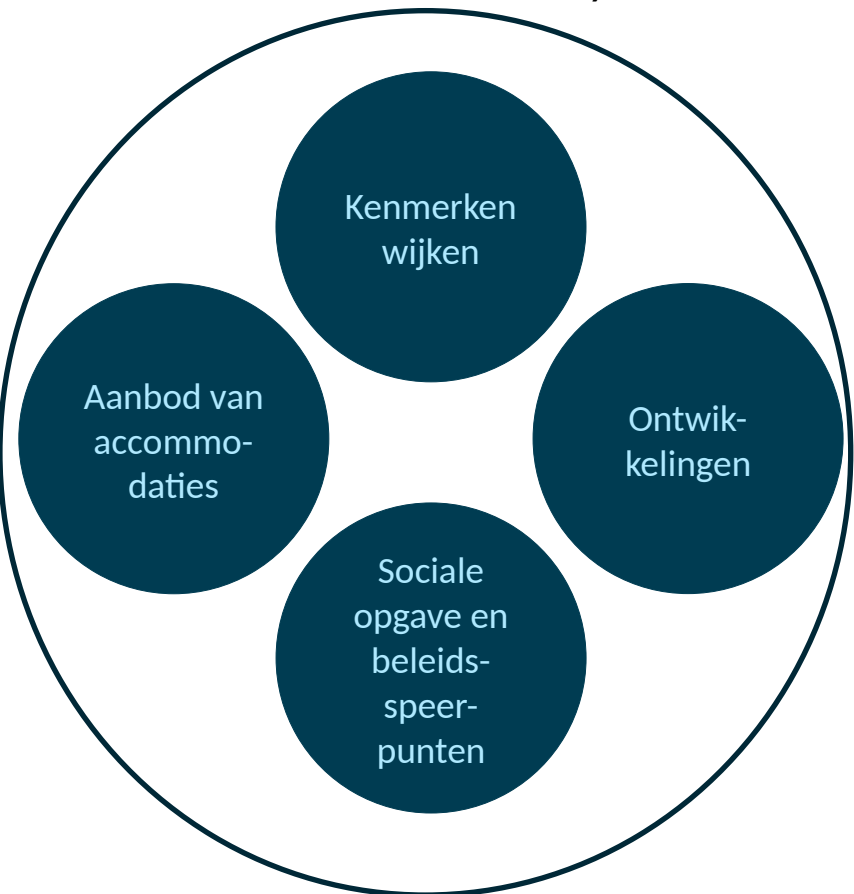




DOEL VAN DE AVOND

- Informeren
 - Voortgang
 - Resultaten
 - Uitgangspunten
- Beantwoorden van vragen
- Accenten/suggesties
- Geen meningsvorming, geen besluiten nemen

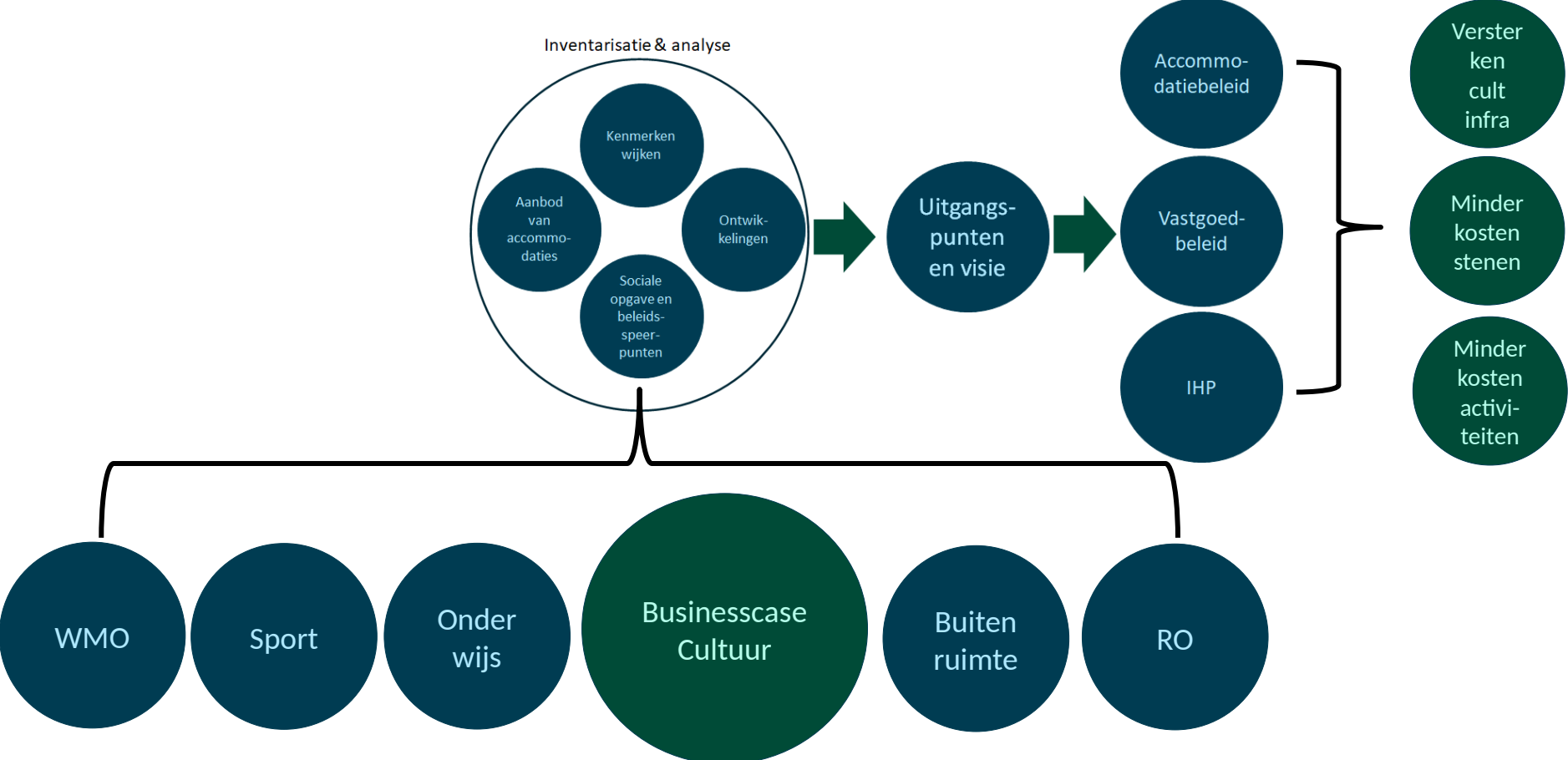
Inventarisatie & analyse



De standlijn



RELATIE BUSINESSCASE CULTUUR



DE STAAT VAN DE ACCOMMODATIES

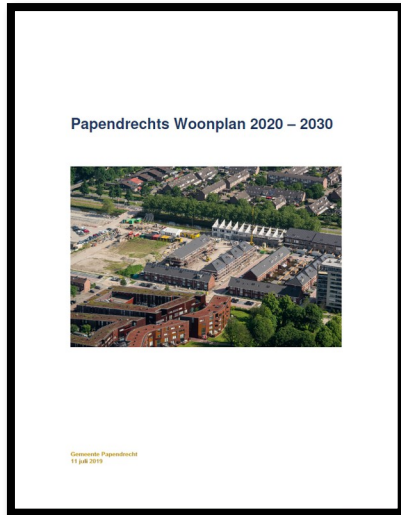


DE STAAT VAN DE ACCOMMODATIES

	Capaciteit	Kwaliteit	Functionaliteit	Bezetting
Sport				
Sporthallen	Tekort	Voldoende/goed	Goed	Goed
Gymzalen	Overschot	Matig/slecht	Matig	Matig
Welzijn & cultuur				
Sociaal-cultureel	Overschot	Matig/slecht	Matig/slecht	Matig
Cultureel	Evenwicht	Voldoende/slecht	Goed/slecht	Goed
Primair Onderwijs	Evenwicht	Voldoende/matig	Voldoende/matig	Goed

BELEID EN AMBITIES

Vanuit alle domeinen zijn beleidsnoties gelezen en gesprekken gevoerd



BELEID EN AMBITIES

De rode draad is:

VAN

Versnippering

Historisch gegroeide functies

'Maatwerk'afspraken



NAAR

Samenhang en samenwerking

Gerichtheid op maatschappelijke opgave,
senioren, kwetsbaren, jeugd en sociale basis

Onderbouwde lijn (accommodatie)subsidies

DE KOSTEN

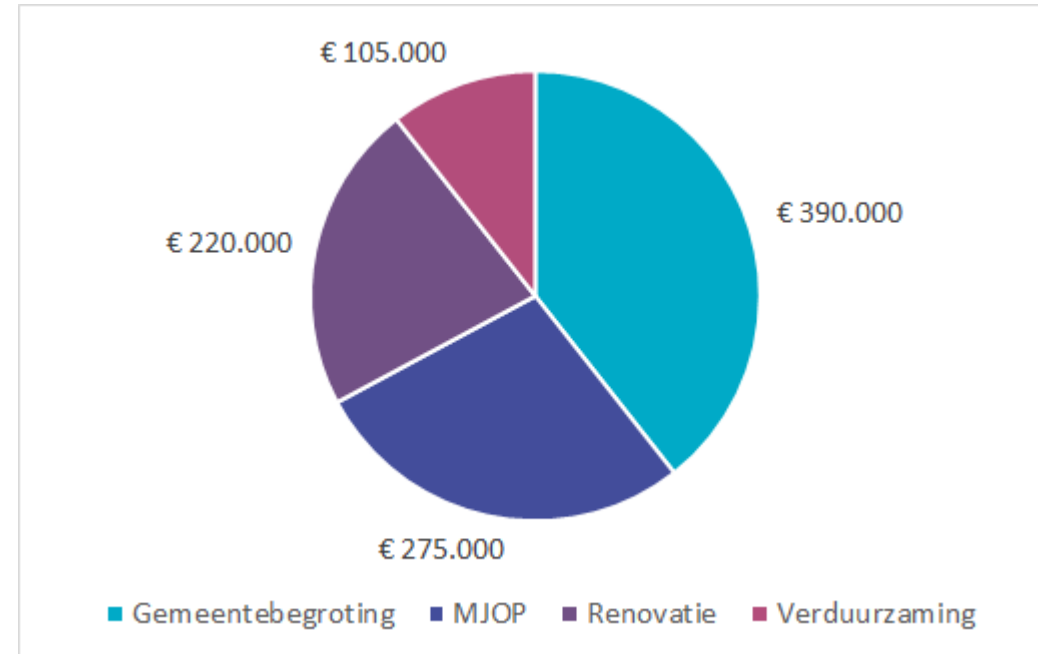
- De huidige instandhoudingskosten van de accommodaties zijn – m.u.v. Sportcentrum en Theater de Willem – laag
- Dat wordt veroorzaakt door:
 - De ouderdom: De meeste accommodaties zijn inmiddels afgeschreven (niet of nauwelijks kapitaallasten)
 - De kosten voor groot onderhoud: De langjarige onderhoudskosten (MeerJarenOnderhoudsPlan) zijn alleen voor de eerste 5 jaren verwerkt/zichtbaar in de gemeentebegroting. Veel gepland onderhoud valt buiten die horizon
- Echter, de gemeentebegroting geeft geen goed beeld van de te verwachten kosten, indien de levensduur van de accommodaties met 15 of 20 jaar moet worden verlengd. In dat geval moet rekening worden gehouden met:
 - Hogere kosten voor onderhoud
 - Kosten voor renovatie
 - Kosten voor verduurzaming

DE KOSTEN PER M² ACCOMMODATIE

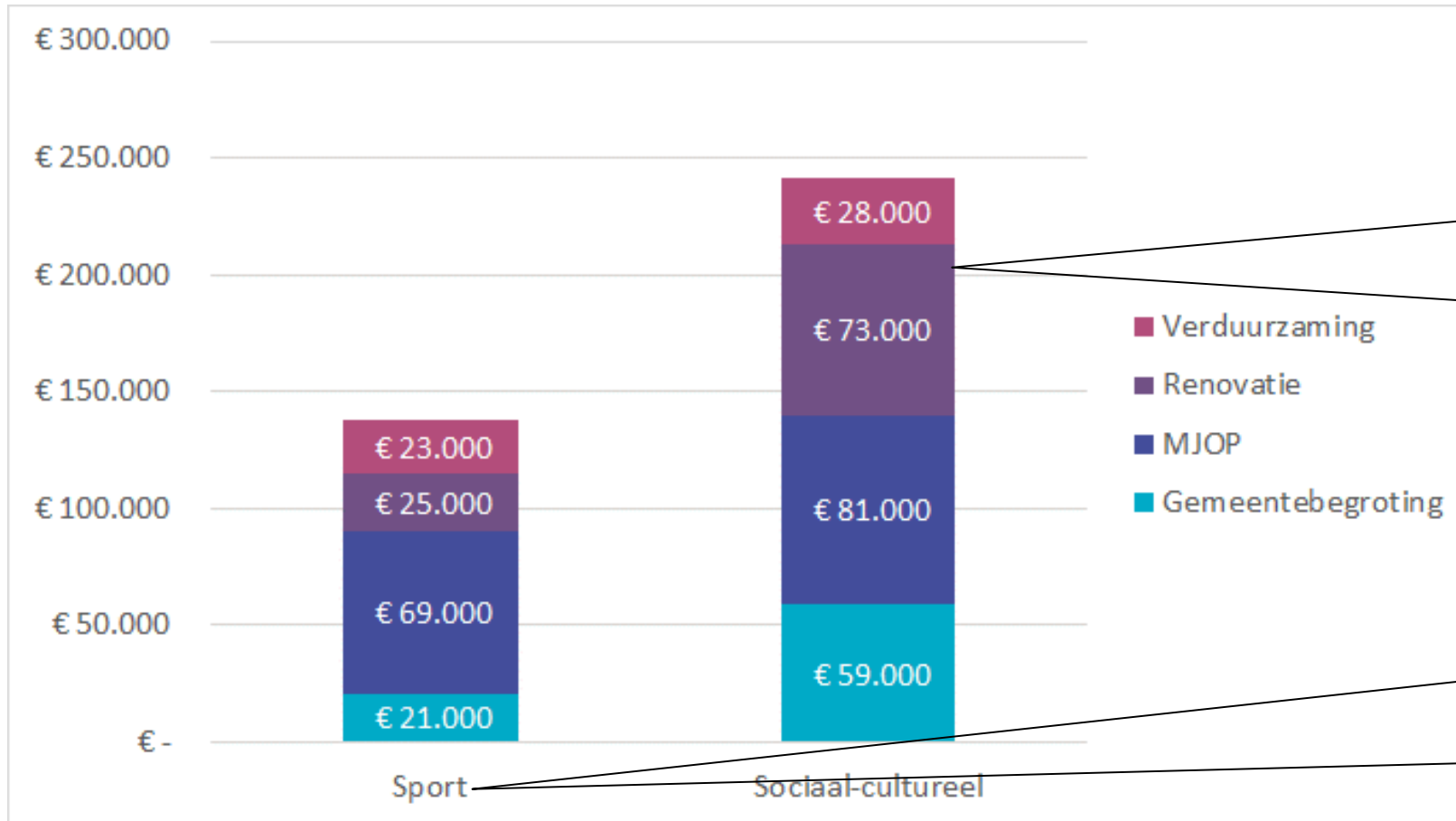


DE KOSTEN

- De huidige instandhoudingskosten van de accommodaties, exclusief Sportcentrum en Theater, zijn € 390.000,--
- Indien alle accommodaties gehandhaafd blijven, zullen de kosten stijgen met circa € 600.000,--



DE KOSTEN, ENKELE VERBIJZONDERINGEN



De Spil, Excelsior & ToBe, Volksuniversiteit, Seniorenbond, country dance & KOP, De Kooyker

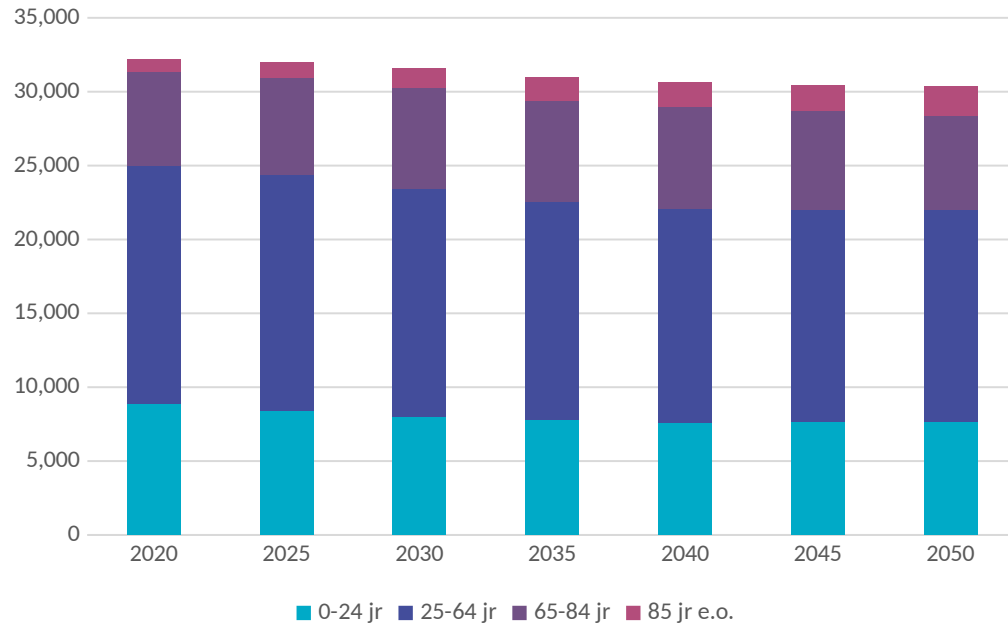
De Spil, Molenvliet Dansstudio 2Move, Bounce, De Kooy



ONTWIKKELINGEN

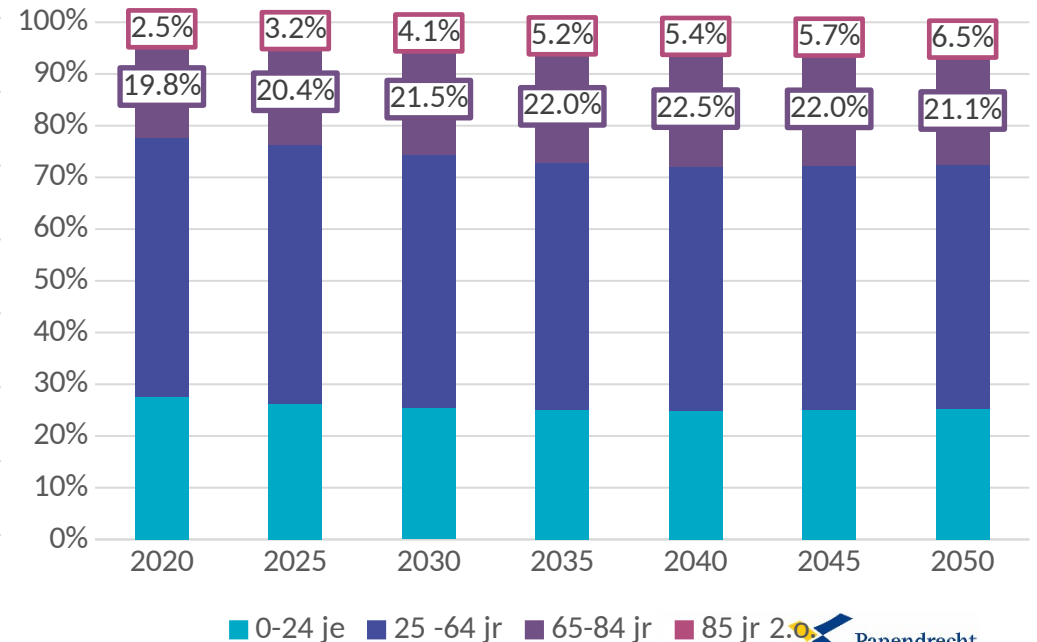
BEVOLKINGSPROGNOSE

Het totale aantal inwoners van Papendrecht zal de komende jaren licht dalen



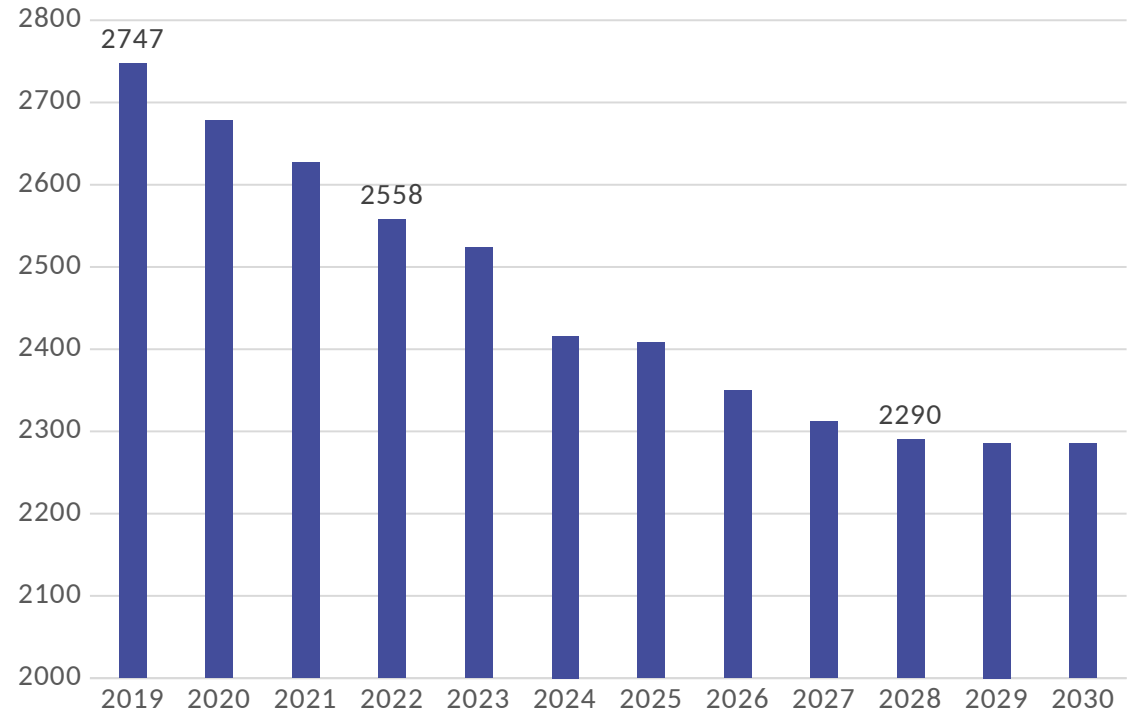
Het aantal kinderen/tieners en volwassenen zal licht dalen

Het aandeel senioren neemt toe, met name de groep van 85+. In 2020 was dit aandeel 2,5% van het totaal en in 2050 wordt dit ca. 6,5%.



LEERLING PROGNOSE

- Het totale aantal PO leerlingen van Papendrecht zal de komende jaren fors dalen
- Vanaf circa 2028 is stabiliseert het aantal leerlingen rond de 2.300. Dit zijn circa 300 leerlingen minder dan 2022



INCLUSIEF ONDERWIJS

- Sinds 2014 Wet Passend Onderwijs
- Schoolbesturen zorgplicht voor plaatsing kind op passende school
- OCW: Routekaart “*Naar inclusiever onderwijs in 2035*”
- Consequenties voor lange-termijnrepen in IHP

CONCLUSIES



CONCLUSIES

- Het aanbod van accommodaties kent 'meerdere gezichten'
 - De scholen voor het primaire onderwijs zijn over het algemeen op orde, maar niet voor:
 - Binnenklimaat
 - Duurzaamheid
 - Enkele noodlokalen
 - Grotere accommodaties voor cultuur, sport en welzijn kwalitatief en functioneel op orde (Sportcentrum, Theater, Oostpolderhal).
 - Groot aantal kleine en middelgrote accommodaties voor cultuur, sport en welzijn:
 - Verouderd
 - Technisch en functioneel niet op orde
 - Versnipperd/stand alone
 - Niet toekomstbestendig

CONCLUSIES

- De verhouding tussen vraag en aanbod:
 - Verhouding gymzalen/sporthallen niet in balans
 - Sociaal-cultureel, ontmoeting en welzijn:
 - Meer m² dan nodig
 - Wordt ook veroorzaakt door beperkte functionaliteit
 - Scholen Primair Onderwijs op dit moment in evenwicht, in toekomst leegstand
- Gebruik/bezetting:
 - Binnensport kan kwantitatief en kwalitatief toets der kritiek goed doorstaan
 - Sociaal-cultureel, ontmoeting en welzijn: vooral ontmoeting/vrijtijdsbesteding, onvoldoende relatie met maatschappelijke opgave

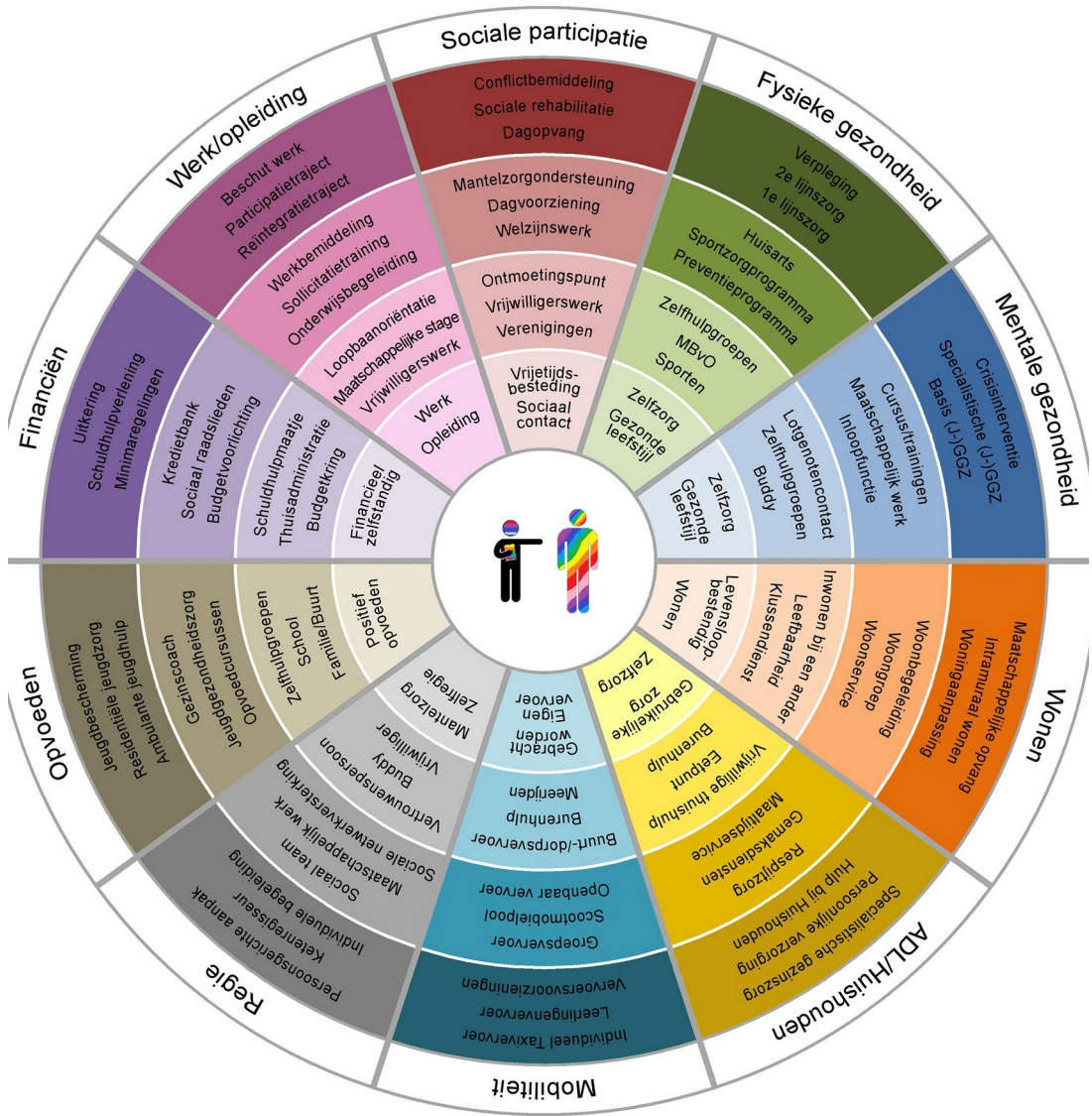


UITGANGSPUNTEN

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

1. Samenhang en samenwerking ondersteunen door accommodatie aanbod
 - a. Met huisvesting samenwerking stimuleren tussen onderling samenhangende functies, instellingen en verenigingen
 - b. Opheffen versnippering
2. Accommodatieaanbod afstemmen op inhoudelijke ambities/de maatschappelijke opgave
 - a. Ambities cultuur, bewegen, onderwijs, opvang, sport, welzijn en zorg
 - b. Met bijzondere aandacht voor Businesscase Cultuur

AMBITIES PAPENDRECHT



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

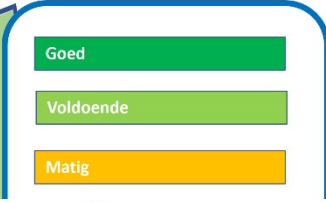
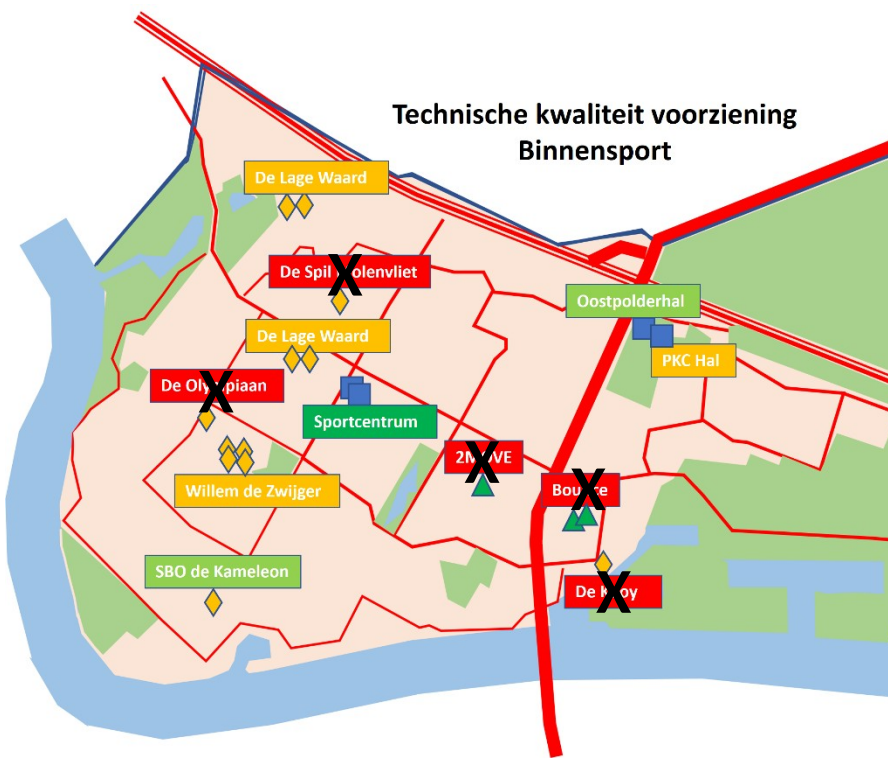
3. Duurzaamheid: Inzet op klimaatneutraal in 2030
4. Beleidslijn voor de komende 10 tot 20 jaar

ACCOMMODATIEBELEID 1: KWALITEITSSLAG

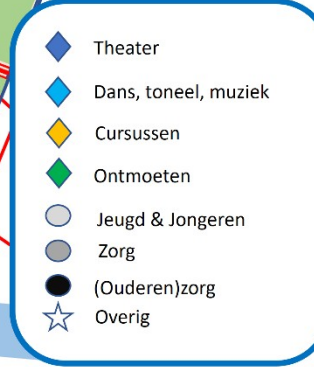
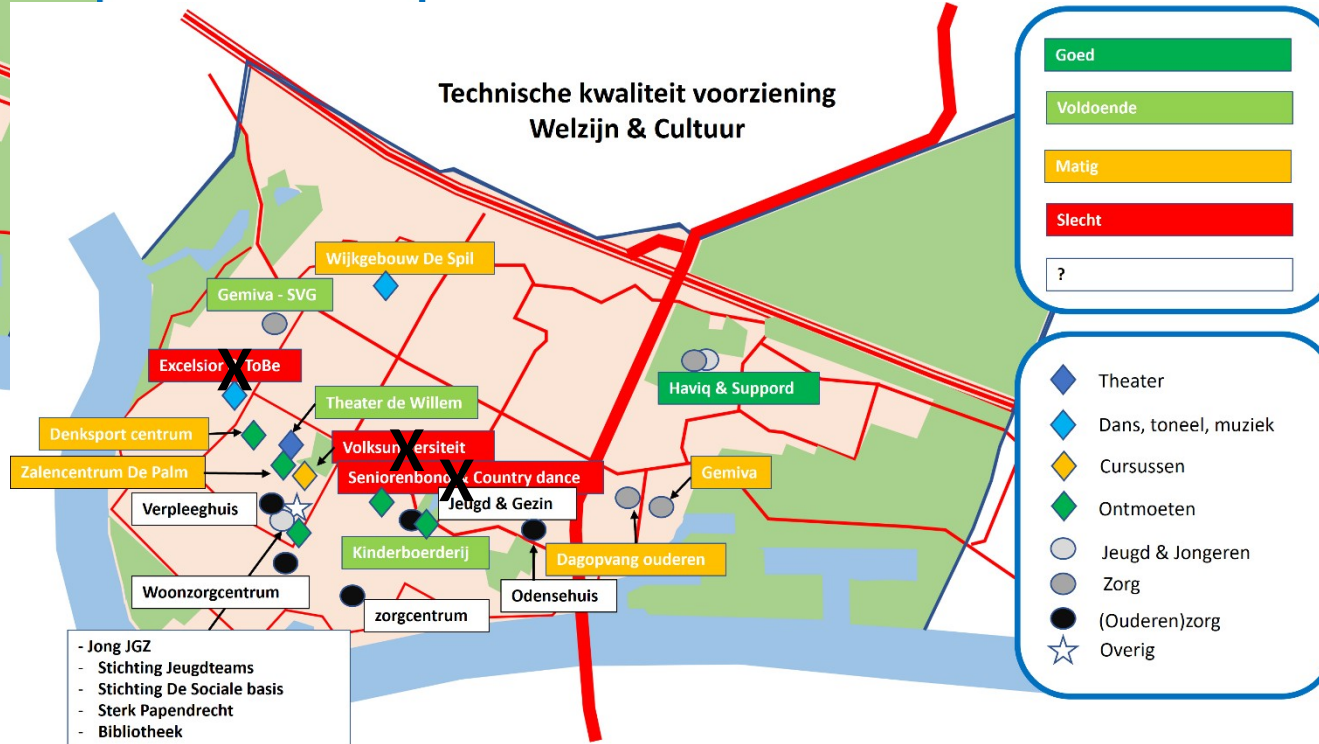
- Er zijn teveel accommodaties die:
 - het einde van de technische levensduur hebben bereikt en
 - niet of nauwelijks functioneel zijn en
 - waarvoor renovatie geen oplossing biedt (daarmee wordt versnippering en overcapaciteit in stand gehouden)
- Voorbeelden zijn: Excelsior/To Be, Volksuniversiteit, seniorenbond, De Kooij, etc.
- Voorgesteld wordt deze accommodaties aan het gebruik te onttrekken en in te zetten op nieuwbouw, in samenhang met de hierna volgende uitgangspunten

ACCOMMODATIEBELEID 1: KWALITEITSSLAG

Technische kwaliteit voorziening
Binnensport



Technische kwaliteit voorziening
Welzijn & Cultuur



- Jong JGZ
- Stichting Jeugdteams
- Stichting De Sociale basis
- Sterk Papendrecht
- Bibliotheek

ACCOMMODATIEBELEID 2: CAPACITEITSPROBLEMEN OPHEFFEN

- Er is op dit moment voor bepaalde typen accommodaties geen sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod:
 - Er is een tekort van:
 - Sporthallen: Tijdens de populaire avonduren is er een tekort van 1 sporthal
 - Er is een overschot van:
 - Gymzalen: De verhouding sporthallen/gymzalen is uit balans
 - Sociaal-cultureel: Teveel versnipperde, nauwelijks functionele accommodaties die tezamen meer vierkante meters beslaan dan nodig is
 - Op termijn ook leegstand in de scholen voor Primair Onderwijs
- Voorgesteld wordt om deze capaciteitsproblemen, in samenhang met de volgende uitgangspunten, op te lossen

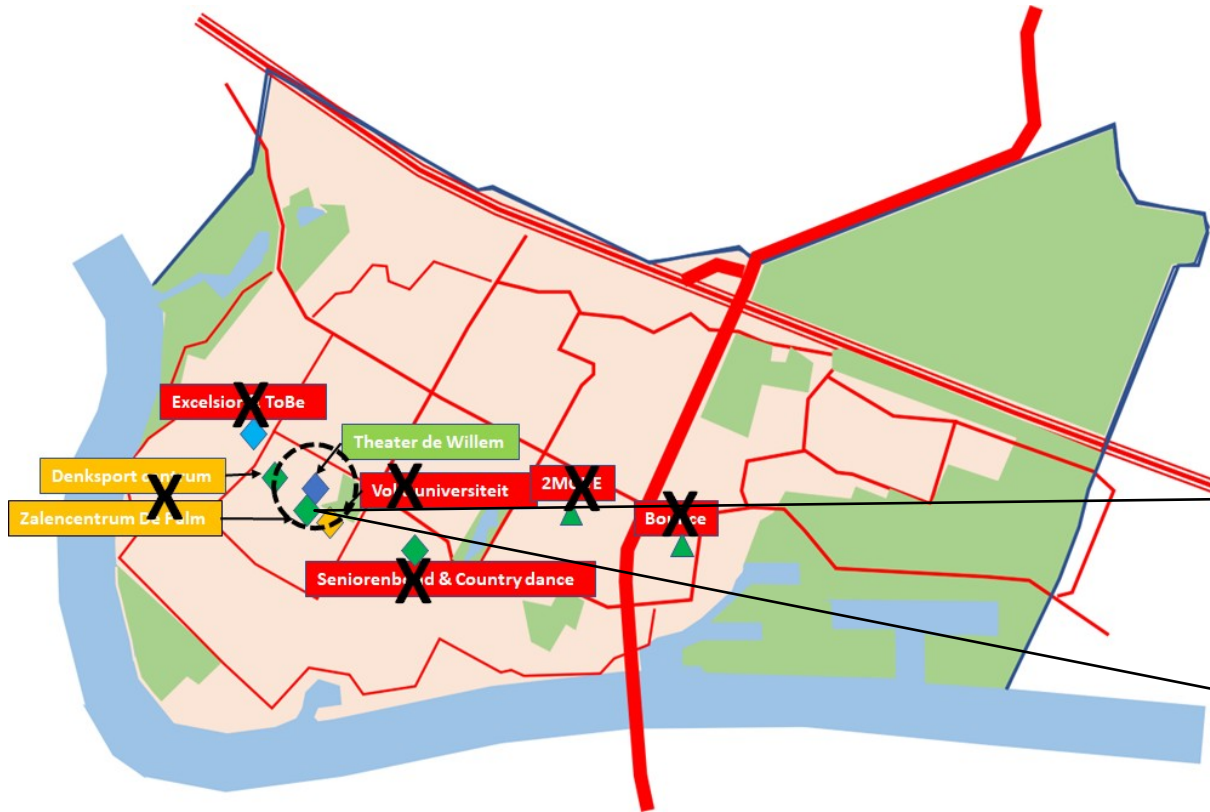
ACCOMMODATIEBELEID 3: CLUSTEREN EN SPREIDEN

- Er zijn teveel accommodaties die:
 - op zichzelf functioneren
 - en daarmee versterking van de culturele, sociale en sportieve infrastructuur belemmeren
- Voorgesteld wordt op in te zetten op de realisatie (deels nieuwbouw, deels uitbreiding, deels in bestaande accommodatie) van enkele logische, inhoudelijk samenhangende clusters, te weten:
 - Actieve en passieve cultuurparticipatie (theater, Excelsior, To Be, deel Volksuniversiteit, culturele verenigingen)
 - Sport en recreatie
 - Informatie, hulp- en dienstverlening (Sterk Papendrecht en haar partners)
 - Ontmoeting & vitaliteit senioren (dagopvang, bewegen, ontmoeten)

ACCOMMODATIEBELEID 3: CLUSTEREN EN SPREIDEN

- Waarbij wordt ingezet op:
 - Eén centraal cluster voor actieve en passieve cultuurparticipatie aan of direct bij Theater Willem
 - Multifunctioneel inzetbare binnensportaccommodatie (minimaal één sporthal) bij ontwikkeling VO-scholen
 - Eén centraal cluster voor informatie, zorg- en hulpverlening in leegstand voormalige bibliotheek i.s.m. Sterk Papendrecht
 - Enkele gespreide voorzieningen (in de direct nabijheid van de woonomgeving) voor minder vitale en minder zelfredzame senioren

ACCOMMODATIEBELEID 3: CLUSTEREN EN SPREIDEN



- Centrum voor Cultuur:
 - Foyer Theater de Willem
 - Repetitieruimte en muziekleslokalen
 - Dans
 - Creatieve cursussen/bijeenkomsten
- Aan/bij Theater De Willem
- 1.500-1.700 m² BVO
- Vanaf circa € 6 mio (€ 240.000 structureel)

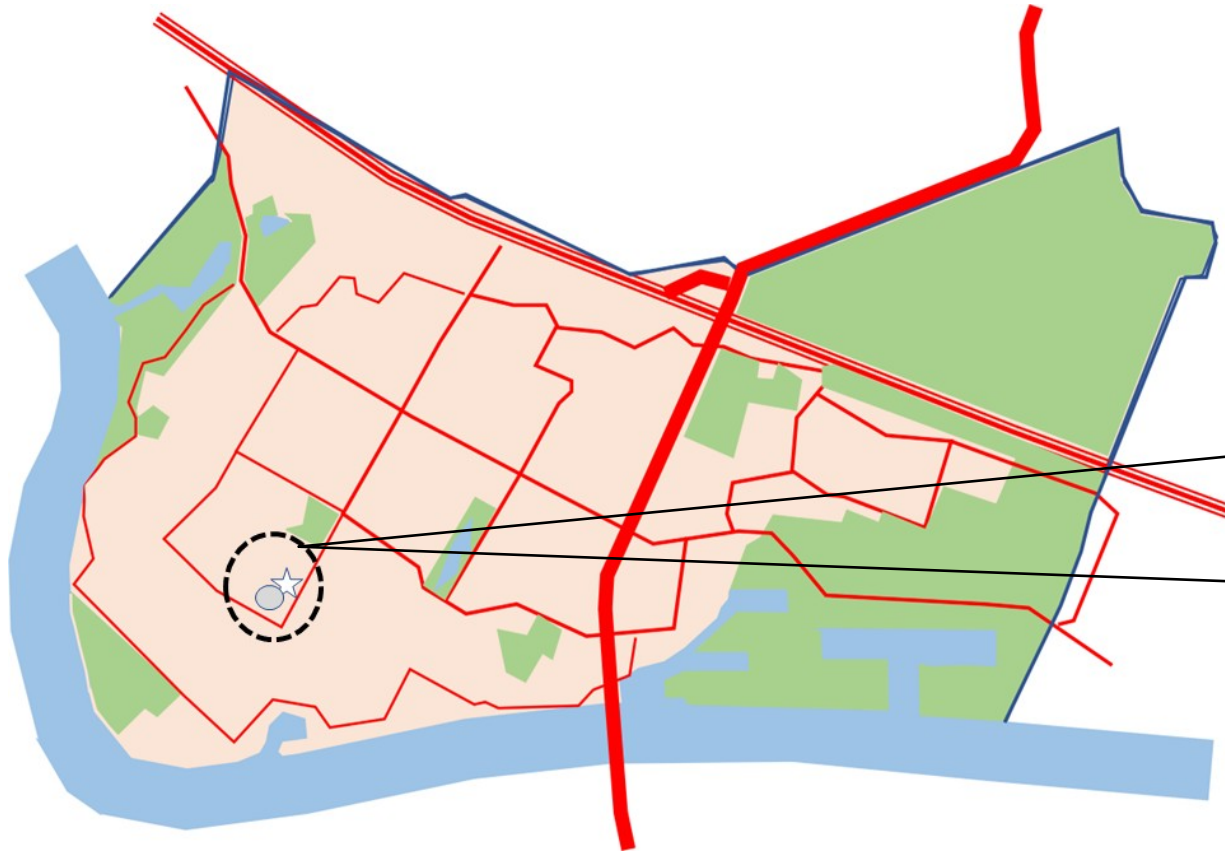
ACCOMMODATIEBELEID 3: CLUSTEREN EN SPREIDEN



Conform plannen VO-school ontwikkeling multifunctionele inzetbaarheid van de binnensport. In ieder geval 3 gymzalen vervangen voor één sporthal.

Extra investering ca € 1,5 mio (€ 77.000 structureel minus € 40.000 huurinkomsten)

ACCOMMODATIEBELEID 3: CLUSTEREN EN SPREIDEN

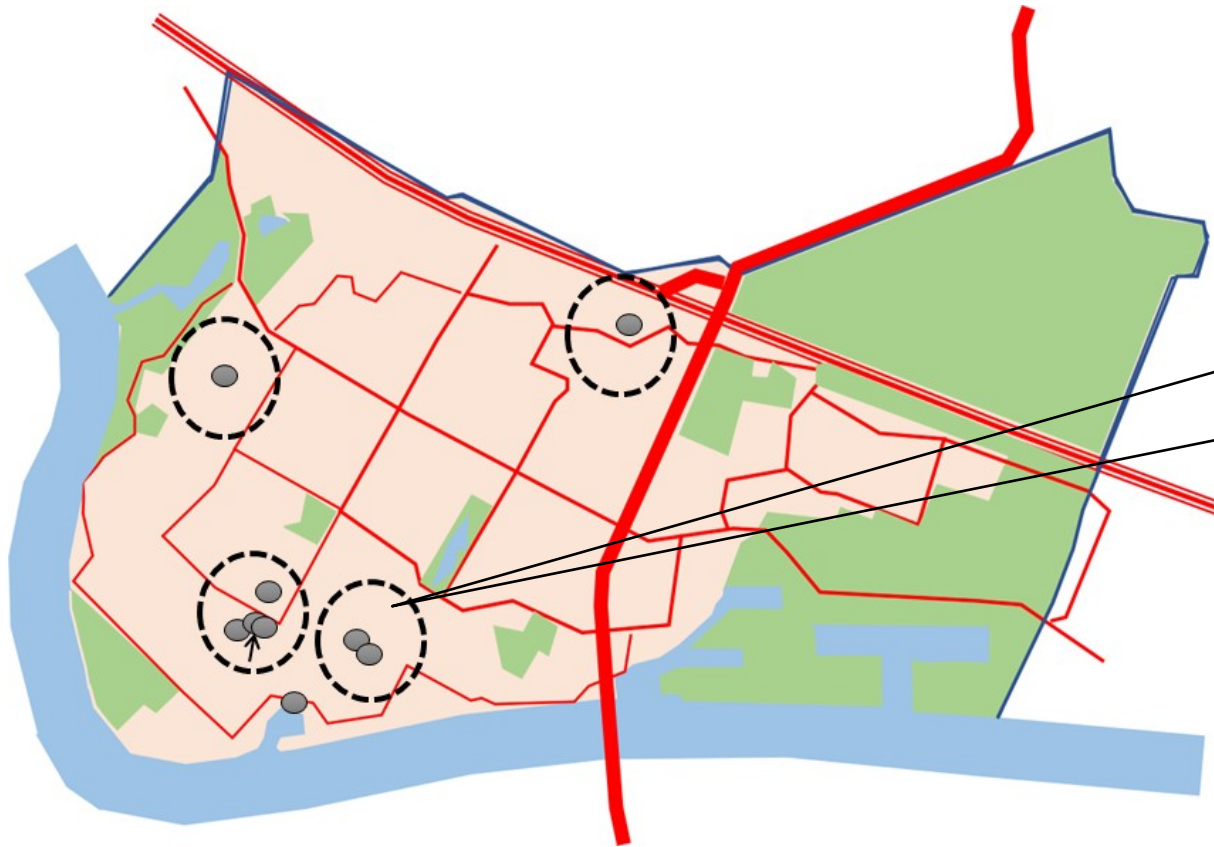


Informatie-, zorg- en hulpverlening

Leegstand Veerweg door vertrek bibliotheek deels opvullen met natuurlijke partners van Sterk Papendrecht.

Ca 500 m²

ACCOMMODATIEBELEID 3: CLUSTEREN EN SPREIDEN



Ontmoeten en vitaliteit senioren
Combinatie van bewegen,
ontmoeten, dienstverlening en zorg.

VASTGOEDBELEID 1: EIGENDOM

- Eigendom gemeente als:
 - Accommodaties cruciaal zijn voor het bereiken van gemeentelijke doelstellingen
 - Strategisch vastgoed
 - Of in sommige gevallen bij samengestelde accommodaties

VASTGOEDBELEID 2: HUUR

- Hoogte van de huur:
 - Maatschappelijk vastgoed: kostendekkend = kapitaallasten, groot onderhoud, eigenaarsdeel heffingen en belastingen, apparaatskosten
 - Strategisch vastgoed: markconform
 - Groot onderhoud cf MJOP en jaarlijks doteren
- Indien huur te hoog, subsidie vanuit maatschappelijke opgave, gekoppeld aan uitgangspunten voor functie en activiteiten

ONDERWIJSHUISVESTING IN VOGELVLUCHT:

- 7 van de 14 locaties reeds gerenoveerd (vorig IHP) ✓
- 4 van de 14 locaties zijn gebouwd in deze eeuw. ✓
- 5 van de 14 locaties:
 - 4 noodlokalen Prins Floris Lindenzoom (1986): toekomstperspectief?
 - OBS Anne Frank (1994): matige functionaliteit, samenwerking met SBO De Kameleon
 - SBO De Kameleon (1978 + deel 2005) matige functionaliteit, samenwerking met OBS Anne Frank
 - Oranje Nassau toegekende uitbreiding wordt onderdeel van het IHP
 - Zuidkil weliswaar deze eeuw gebouwd, maar kent problemen

IHP 1: BINNENKLIMAAT

Binnenklimaat vrijwel overal ondermaats

- Landelijke standaardisatie eisen binnenklimaat schoolgebouwen (RVO 2021)
- 3 Klassen:
 - Frisse School Klasse A (*uitmuntend*, doorgaans toegepast in bijzondere situaties)
 - Frisse School Klasse B (*goed*, niveau bouwbesluit bij nieuwbouw)
 - Frisse School Klasse C (*minimum*, doorgaans toegepast bij tijdelijke huisvesting)

IHP 1: BINNENKLIMAAT

UITGANGSPUNT:

“Het binnenklimaat van álle schoolgebouwen opwaarderen tot het niveau ‘Frisse School Klasse B’ voor wat betreft de thema’s luchtkwaliteit en temperatuur”

- Effecten Frisse School Klasse B:
 - Kosten circa € 375 per m² bvo
 - Totale investering circa € 8 mln voor alle basisscholen (excl. co-financiering)
 - Structurele lasten € 475.000 (excl. co-financiering)

IHP 1: BINNENKLIMAAT

Alternatieven

	Per m2	Eenmalig	Structureel
Frisse Scholen Klasse A	€ 415	€ 8.600.000	€ 530.000
Frisse Scholen Klasse B	€ 375	€ 7.800.000	€ 475.000
Frisse Scholen Klasse C	€ 345	€ 7.200.000	€ 440.000

IHP 2: DUURZAAMHEID

- Papendrecht vóór 2050 energieneutraal!
- Gemeentelijke organisatie vóór 2030 klimaatneutraal!
- Schoolgebouwen strikt genomen géén onderdeel maatschappelijk vastgoed dat eigendom is van de gemeente

UITGANGSPUNT:

“Alle schoolgebouwen transformeren naar minimaal BENG vóór 20xx?”

- Effecten BENG
 - Kosten circa € 1.150 per m² bvo
 - Totale investering circa € 24 mln voor alle basisscholen (excl. co-financiering)
 - Structurele lasten circa € 1,5 mln (excl. co-financiering)

IHP 2: DUURZAAMHEID

- Transformatie bestaande gebouwen naar BENG = aardgasvrij ('warmtenet-proof')
- Meerkosten ENG t.o.v. BENG zijn
 - € 50 per m2 bvo
 - Circa € 1 mln eenmalig, € 60.000 structureel

IHP: BINNENKLIMAAT EN DUURZAAMHEID

- Genoemde prijzen zijn gebaseerd op prijspeil medio 2022
- Bouw- en installatiekosten laten zich anno 2022 steeds moeilijker voorspellen
- Specifieke kosten per project kunnen sterk afwijken van geraamde kosten op basis van kengetallen

- Naast investeringen in binnenklimaat en duurzaamheid zal het IHP naar verwachting enkele investeringen bevatten die te maken hebben met capaciteit en ruimtebehoefte van scholen. De bedragen die daar mee zijn gemoeid worden meegenomen in het IHP.

IHP 3: BELEID RUIMTEGEBRUIK KOV BIJ IKC'S

- Verreweg de meeste scholen bieden onderdak aan kinderopvang (BSO / KDV / PSZ). Wat betekent dit voor de capaciteit van het schoolgebouw? Verordening:

*"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

KLIK OP HET PICTOGRAM ALS U EEN AFBEELDING WILT TOEVOEGEN



HOE VERDER?

HOE VERDER?

- Concept Uitgangspuntennotitie
- Bespreken notitie met:
 - Projectgroep
 - Klankbordgroepen
 - College
- Januari raadsvergadering over Uitgangspuntennotitie
- Na vaststelling uitwerken van Accommodatie- en vastgoedbeleid en IHP.