



17 oktober 2024

# Huisvesting VO- scholen



An aerial photograph of a city and a river. A large yellow arrow points from the left towards the center, where the word 'Beeldvormend' is written in blue text on a white background. The city features residential areas, a large sports field, and a river with a bridge in the distance.

**Beeldvormend**

# Inhoud

1. **Wat kunt u verwachten bij besluitvorming**
2. **Structuurontwerp VO-scholen**
3. **Ruimtelijke verkaveling Van der Palmgebied**
4. **Multifunctionele Accommodatie - advies rapport Synarchis**
5. **Inzicht investeringen - second opinion Deloitte**
6. **Vervolgproces**
7. **Vragen**

An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large stadium and green fields. The river is on the right, with a bridge and buildings. A yellow speech bubble is overlaid on the image, containing the text '01.' and 'Wat kunt u verwachten bij besluitvorming'.

**01.**

**Wat kunt u  
verwachten bij  
besluitvorming**

## Bij besluitvorming leggen wij het volgende aan u voor

- Investeringskrediet nieuwbouw VO-scholen
  - Structuurontwerpen
  - Incl. bewegingsonderwijs
  - Aanvullende wensen
- Ruimtelijke verkaveling Van der Palmgebied
- Multifunctionele Accommodatie
  - Haalbaarheidsstudie
  - Bandbreedte investeringen

An aerial photograph of a city and a river. The city is densely packed with houses and buildings. A large river flows through the city, with a bridge crossing it. In the foreground, there are green fields and a tennis court. A yellow and white graphic overlay is positioned in the center of the image. The yellow part contains the number '02.' and the white part contains the text 'Structuurontwerpen VO-scholen'.

**02.**

**Structuur-  
ontwerpen  
VO-scholen**



**CSG De Lage Waard Papendrecht**

presentatie gemeenteraad | 17-10-2024

 **DelageWaard**

Christelijke Scholengemeenschap  
voor vmbo, mavo, havo en vwo

**ca cl cij bdg architecten**

## 3 PIJLERS VOOR ONZE VISIE

- 1 vertaling onderwijsvisie
- 2 vertaling stedenbouwkundige inpassing
- 3 optimale fasering, onderwijs kan doorgaan





# VISIE

“De vwo-afdeling voelt als thuisbasis, volg ik de meeste lessen en heb ik vrienden gemaakt”

“Via de ‘inspiratieroute’ weet ik de weg naar het BWI lokaal te vinden, waar niveaudoorbekend werk met leerlingen van het VMBO”



“In de basisschool kregen mijn vrienden en ik verschillende schooladviezen; iedereen volgt nu op een ander niveau onderwijs. We spelen we nog steeds 1x per week spelen samen in een band op school”



# LOCATIE

kansrijke plek waar het landschap met de wijk verbonden wordt



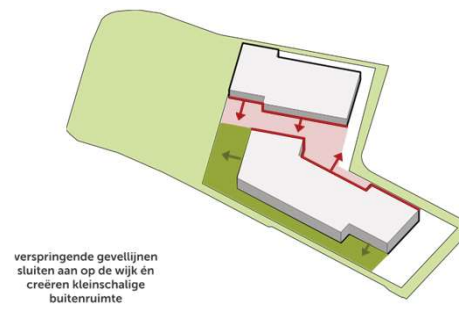
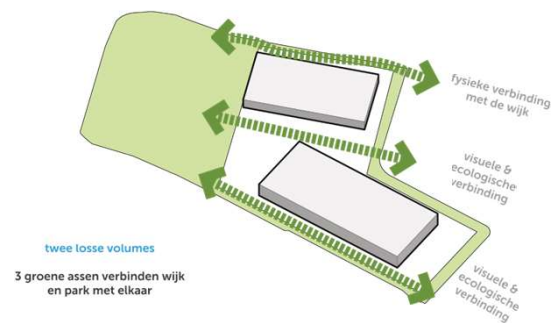
INZETTEN OP  
KLEINSCHALIG  
KARAKTER



INPASSING STAP 1

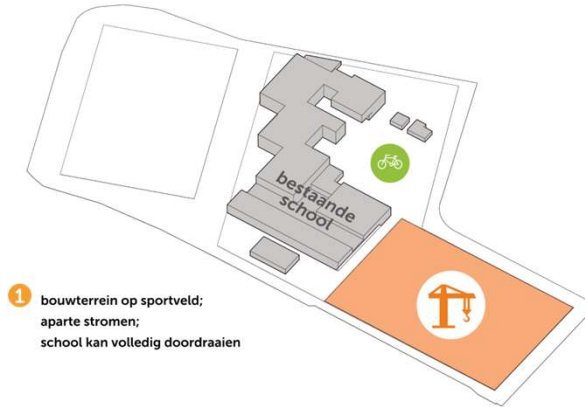
INPASSING STAP 2

INPASSING STAP 3

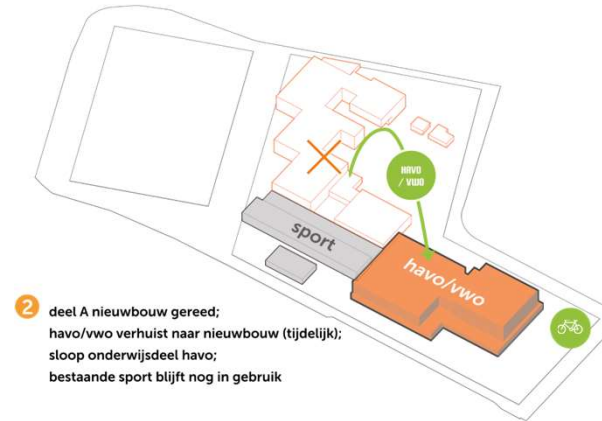


# FASERING

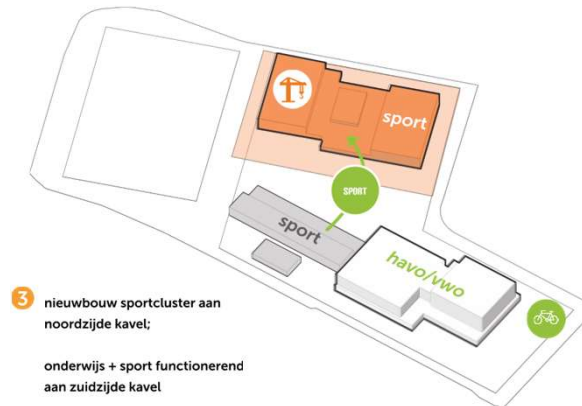
## FASERING STAP 1



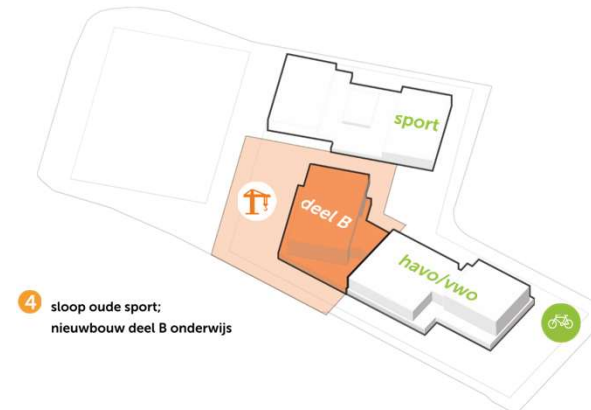
## FASERING STAP 2



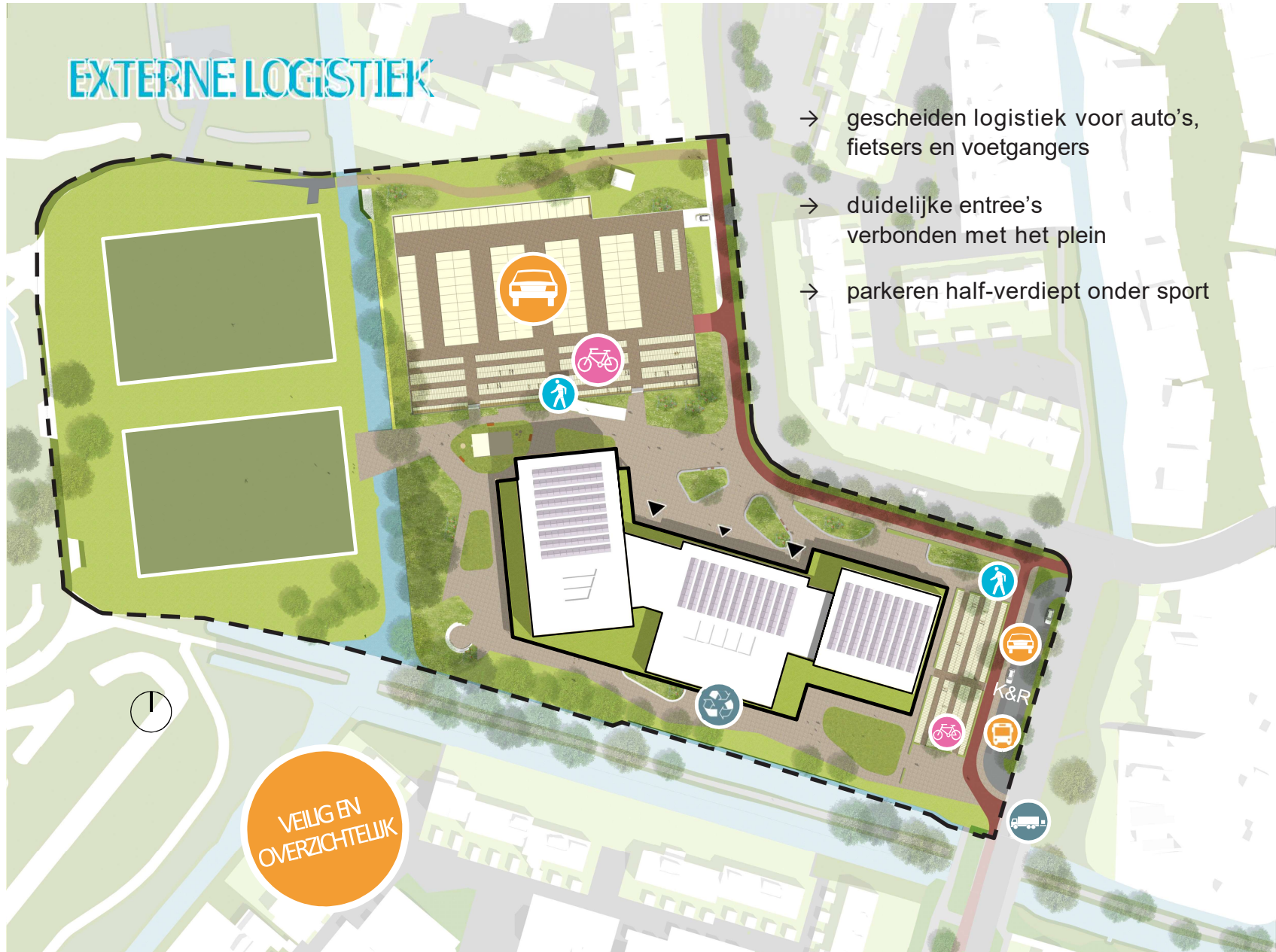
## FASERING STAP 3



## FASERING STAP 4



# EXTERNE LOGISTIEK



- gescheiden logistiek voor auto's, fietsers en voetgangers
- duidelijke entree's verbonden met het plein
- parkeren half-verdiept onder sport

VEILIG EN  
OVERZICHTELIJK

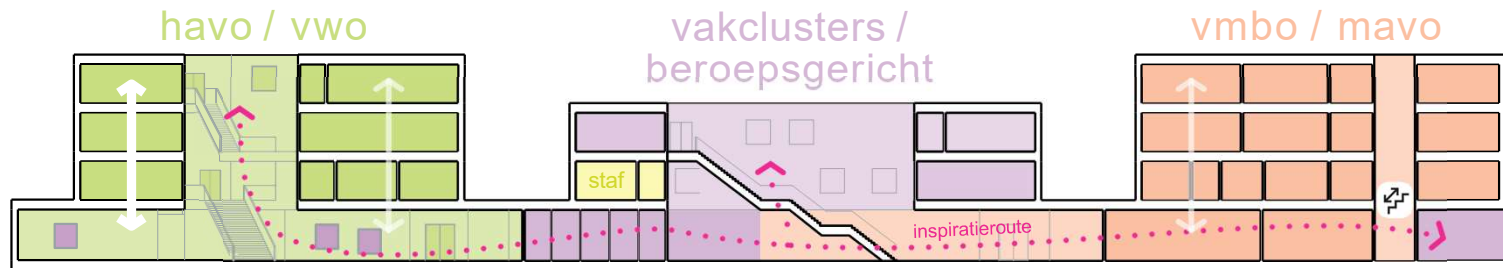
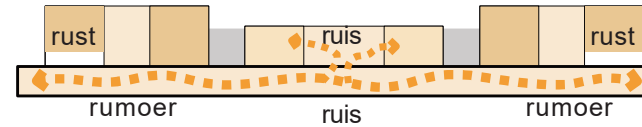
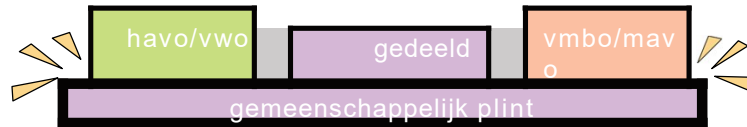
# INSPIRERENDE ONDERWIJS OMGEVING OM TROTS OP TE ZIJN

*'De groene omgeving  
verbinden met de wijk'*



*'Geleding van het volume  
zorgt voor kleinschaligheid'*

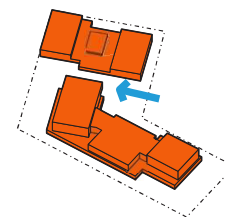
# VISIE OP ONDERWIJS



- gemeenschappelijke plint met drie kleinschalige gebouwen erboven
- plint is de etalage van het onderwijs naar buiten
- interne inspiratieroute verbindt de onderwijssdelen aan elkaar én is etalage naar binnen
- eigen herkenbare uitstraling van de leeromgevingen
- logische opbouw van rumoer naar ruis naar rust

INSPIRATIEROUTE  
ALS VERBINDING  
TUSSEN HERKENBARE  
EGEN DOVENEEN

# SFEERIMPRESSIE

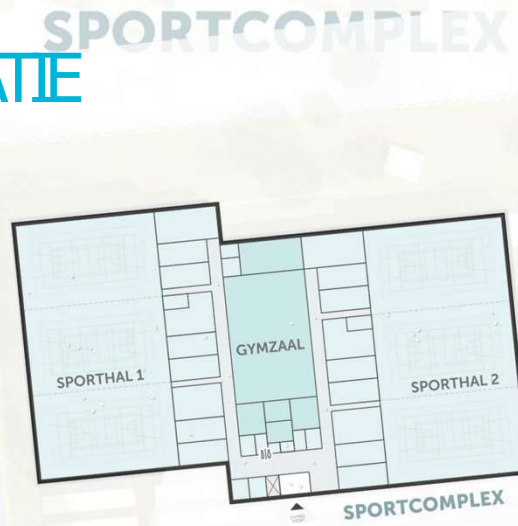


*Visuele en ecologische verbinding  
met de Noordhoekse Wiel*

 **bdg architecten**



# IN DE SITUATIE



DE LAGE WAARD

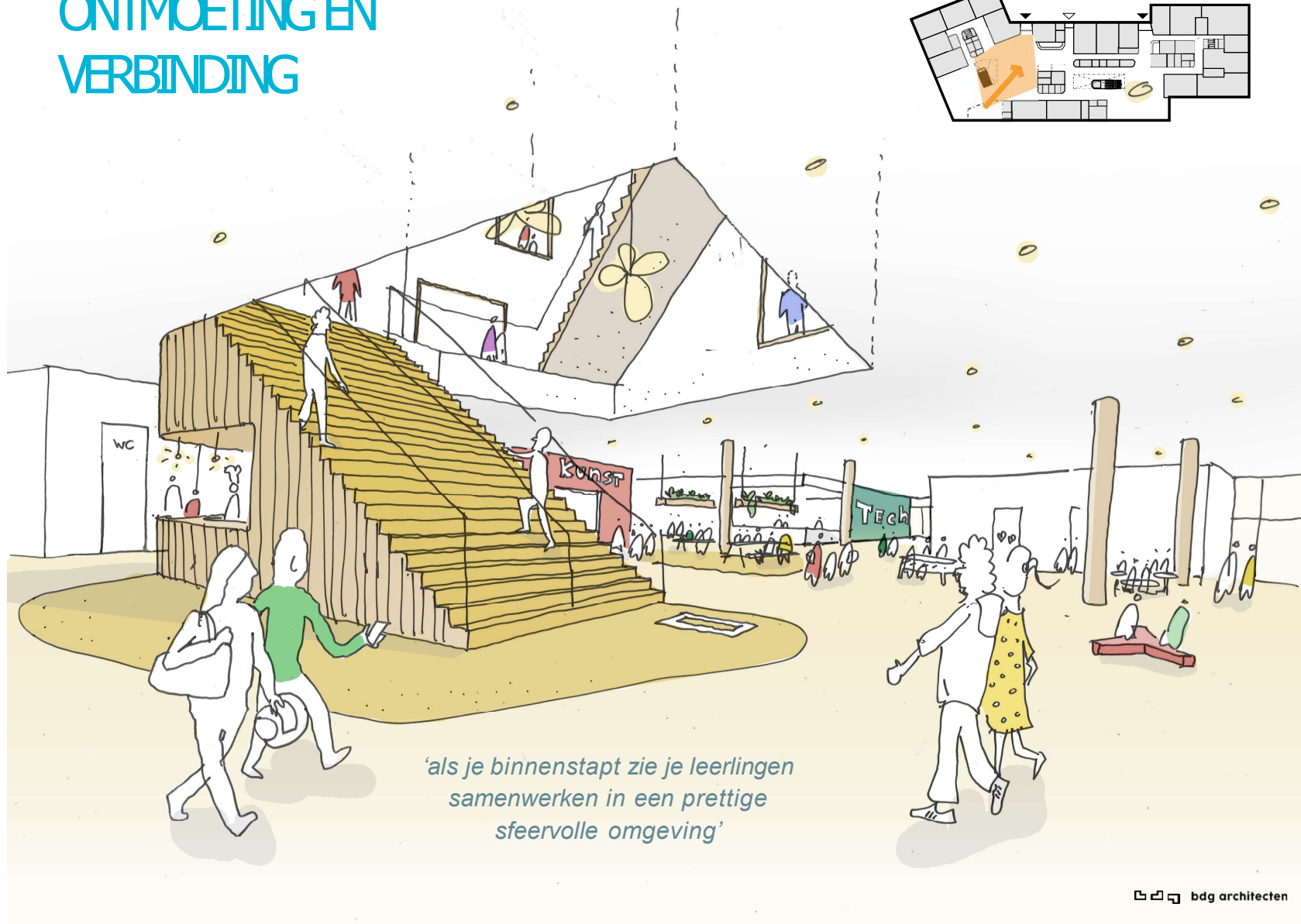
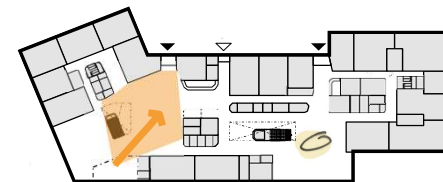
De inspiratieroute



AULA'S ZIJN DIRECT  
VERBONDEN MET DE GROENE  
BUITENRUIMTE

'Diverse (praktijk)vakken zitten beneden en  
etalen zich naar binnen en buiten'

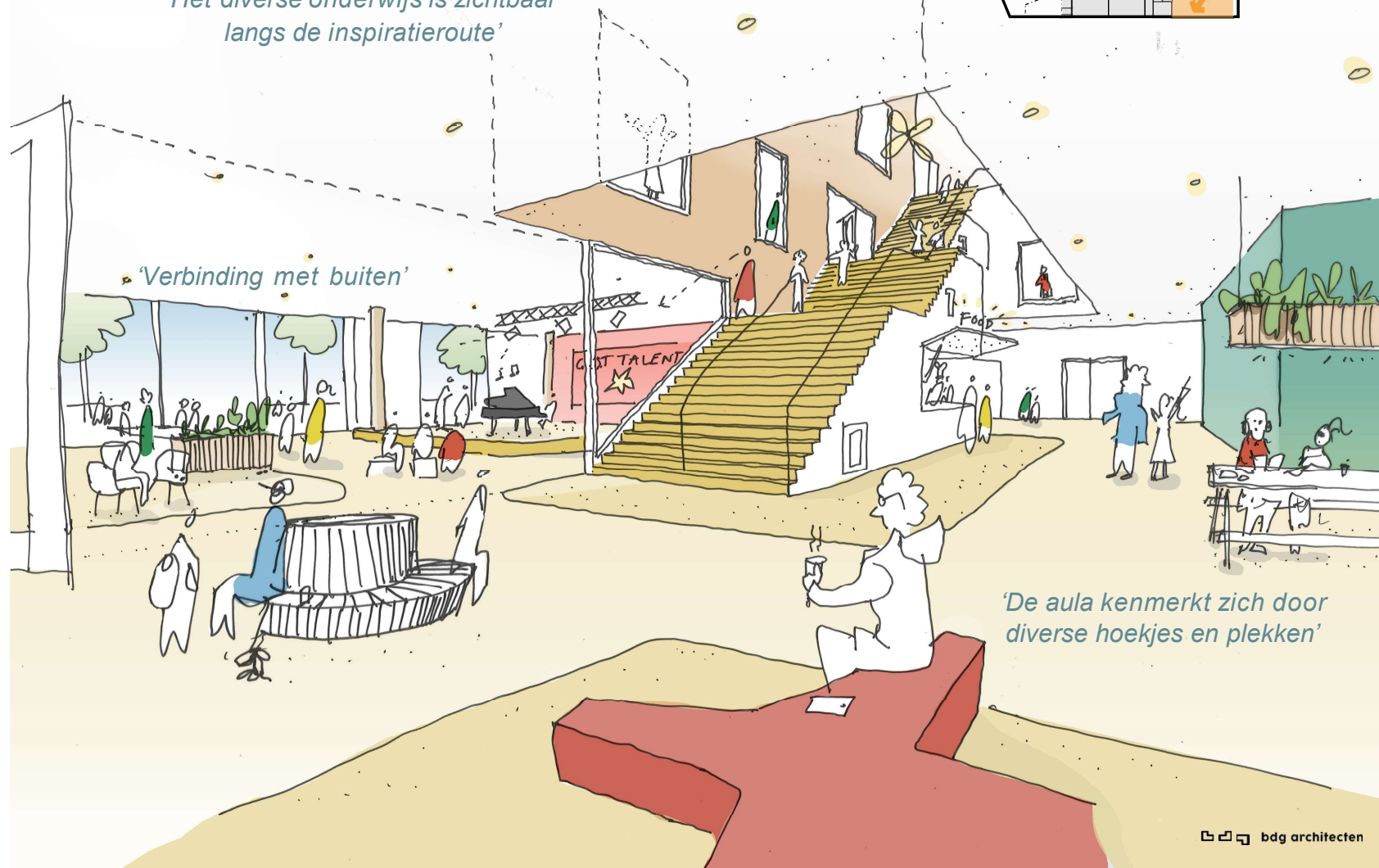
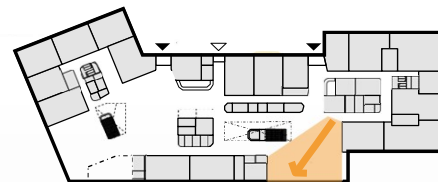
# ONTMOETING EN VERBINDING



*'als je binnenstapt zie je leerlingen  
samenwerken in een prettige  
sfeervolle omgeving'*

# ONTMOETING EN VERBINDING

*'Het diverse onderwijs is zichtbaar  
langs de inspiratieroute'*



*'Verbinding met buiten'*

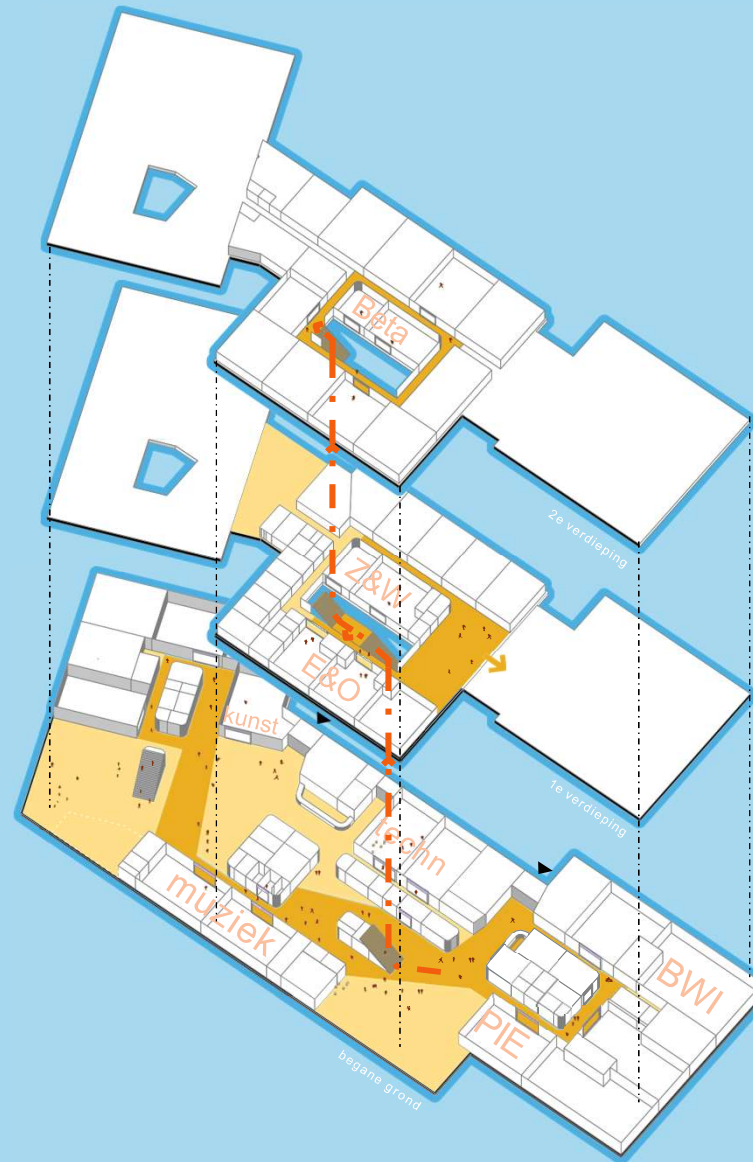
*'De aula kenmerkt zich door  
diverse hoekjes en plekken'*



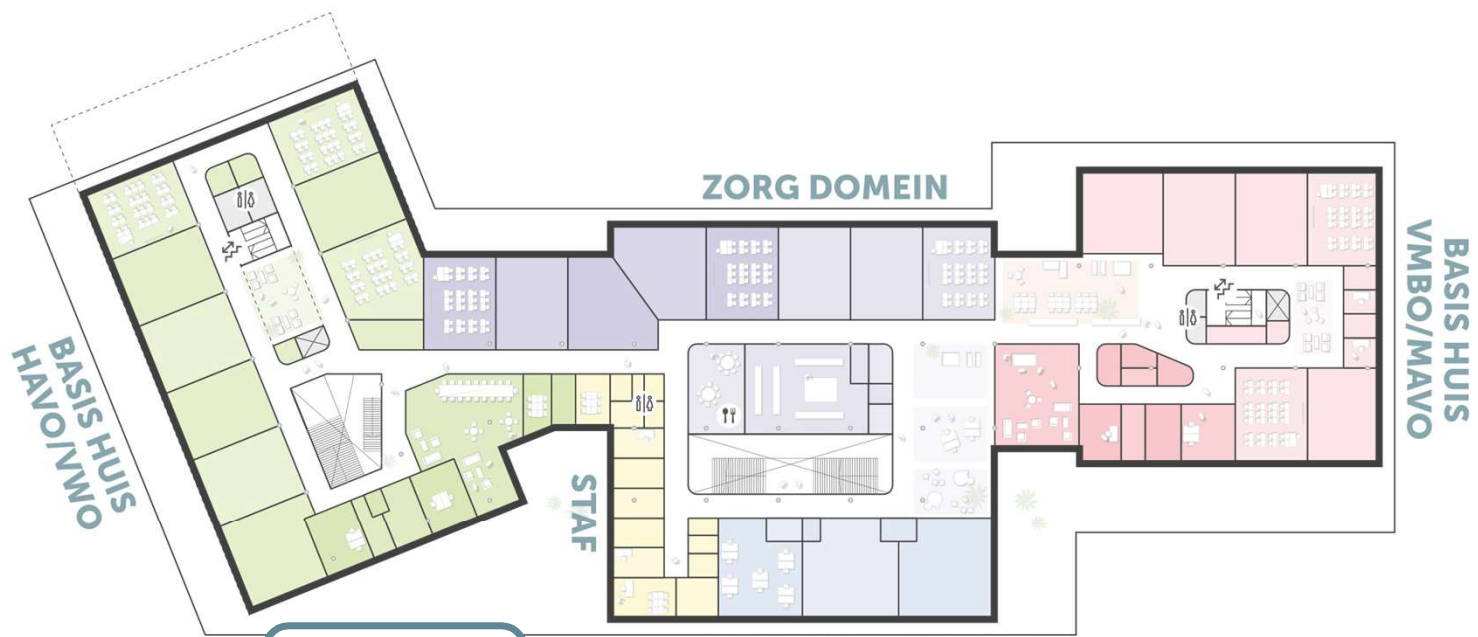
DOORZICHTEN  
ZORGEN VOOR  
VERBINDING

LASSUS CAMPUS - ZWOLLE

# INSPIRATIEROUTE



# EERSTE VERDIEPING



Mijn werkplek is dichtbij de leerlingen



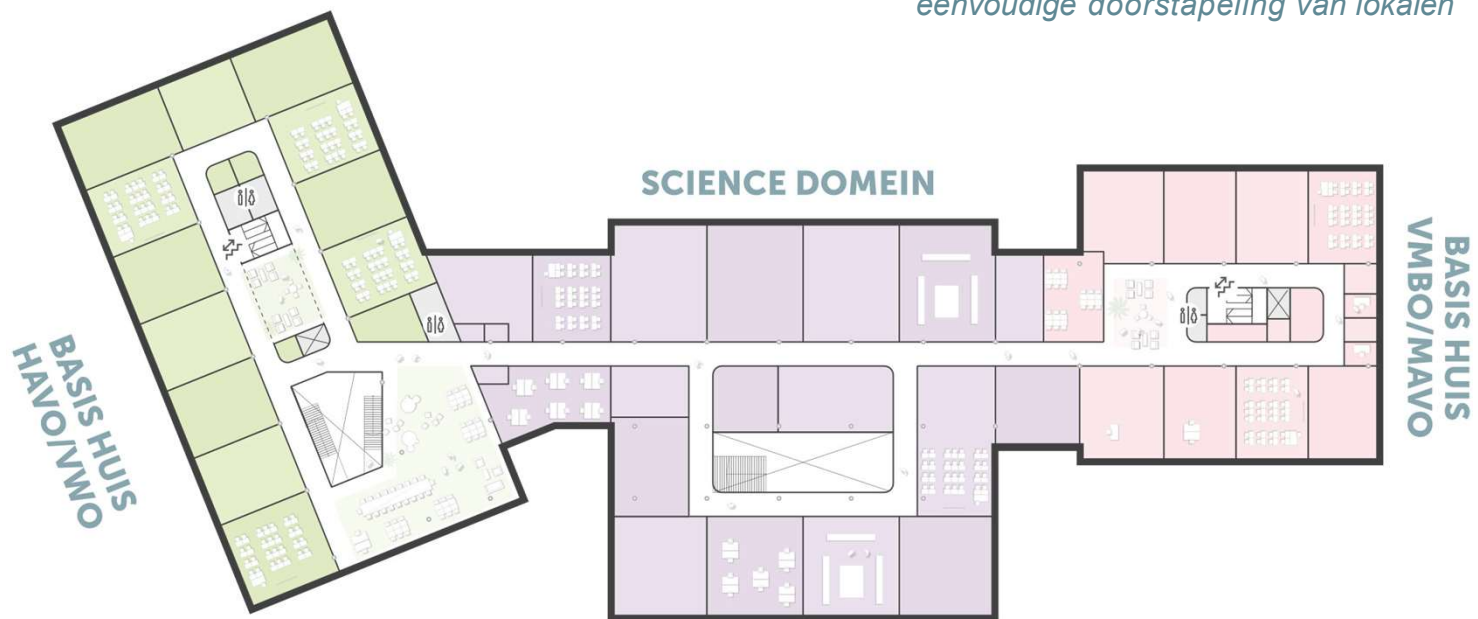
# ONTMOETING EN VERBINDING





# TWEEDE VERDIEPING

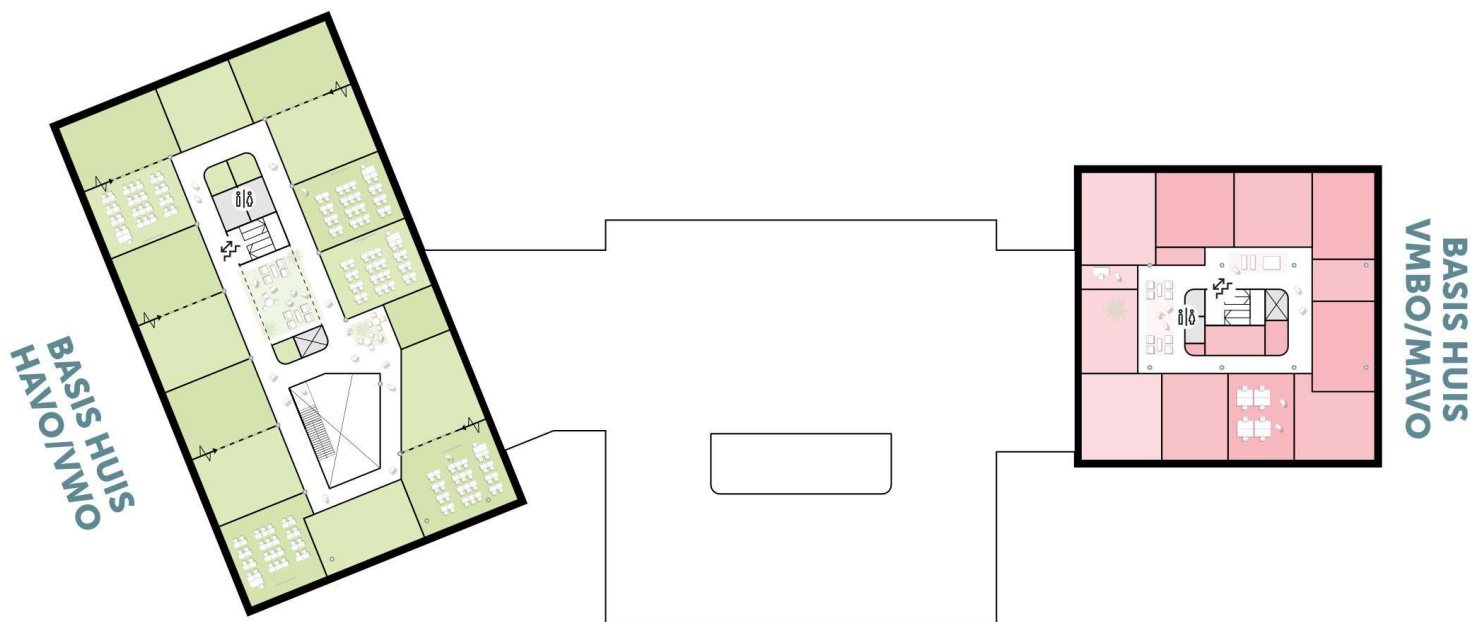
*'eenvoudige doorstapeling van lokalen'*



De Mediatheek is een fijne plek om rustig te werken



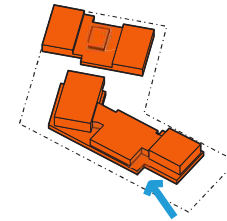
# DERDE VERDIEPING



*'Tijdens het eindexamen kan het gehele bovenverdieping gebruik worden'*

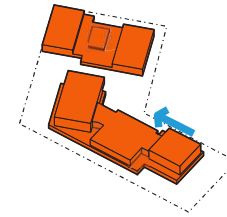
# PLEINEN AAN DE GROENE ZIJDE

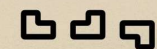
een plek om buiten les te geven en waar leerlingen rustig kunnen pauzeren



# TALENT ZICHTBAAR MAKEN

Door het onderwijs te etaleren aan de Vijzellaan



 bdg architecten

 bdg architecten

## Leerlingaantal CSG De Lage Waard

Jaar	Vmbo/ mavo	Havo/ vwo	Totaal	Normatieve ruimtebehoefte	Sport	
2023	800	1350	2150	16.146 m2	6	Basis ruimtebehoefte PvE
2024	939	1237	2176	16.586 m2	6,09	Verschuiving naar vmbo/mavo vraagt andere ruimtebehoefte
2024			2058			Prognoses PVG juni 2024
2025-2042			2086-1940			Idem.

## Investeringskostenoverzicht CSG De Lage Waard prijspeil 1-1-2024

Onderdeel	Totalen incl. BTW	Toelichting
Stichtingskosten	€ 70.756.037,-	Bouwkosten (onderwijs/sport/terrein), grondkosten, bijkomende kosten, onvoorzien
Locatie specifieke kosten	€ 4.070.270,-	Sloop- en bouwrijp maken terrein, faseringskosten, parkeren
<b>Totaal</b>	<b>€ 74.826.307,-</b>	Investeringskosten, met inbegrip van de aanvullende wensen!
Aanvullende wensen:		Keuze nog te maken
BENG naar ENG	1.804.079,-	
Circulair en klimaat adaptief bouwen	4.123.035,-	
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.927.114,-</b>	



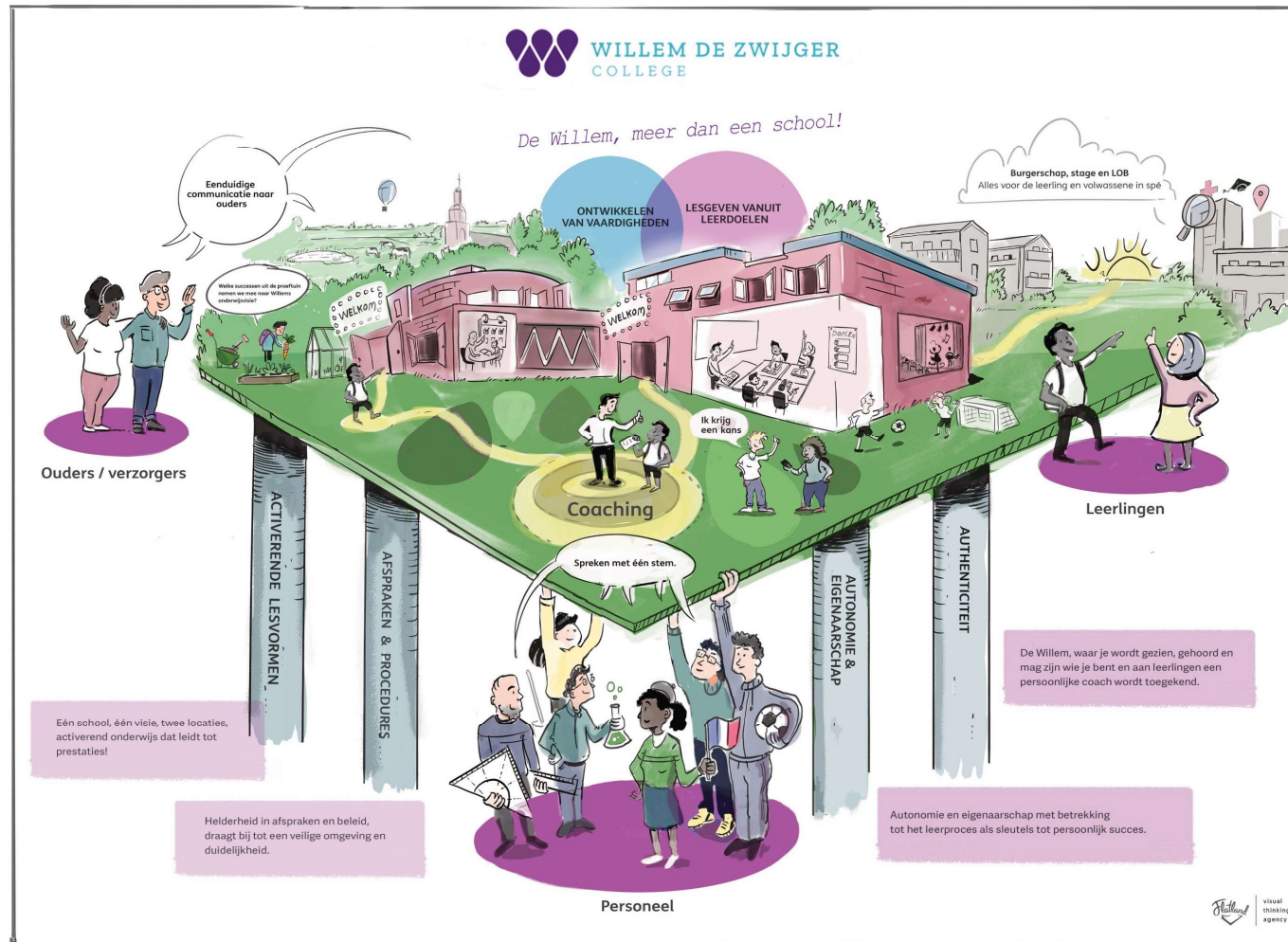
## WILLEM DE ZWIJGER COLLEGE PAPENDRECHT

presentatie gemeenteraad | 17-10-2024



 **bdg architecten**

# WILLEM DE ZWIJGER COLLEGE



# DE LEERLINGEN STAAN CENTRAAL

ruimte creëren = talent stimuleren



'in onze nieuwe school  
zitten we straks dichtbij elkaar  
en kun je zo de praktijklokalen  
inkijken!'



'gelukkig zitten we  
niet de hele dag  
binnen en hebben  
we ook buiten les'

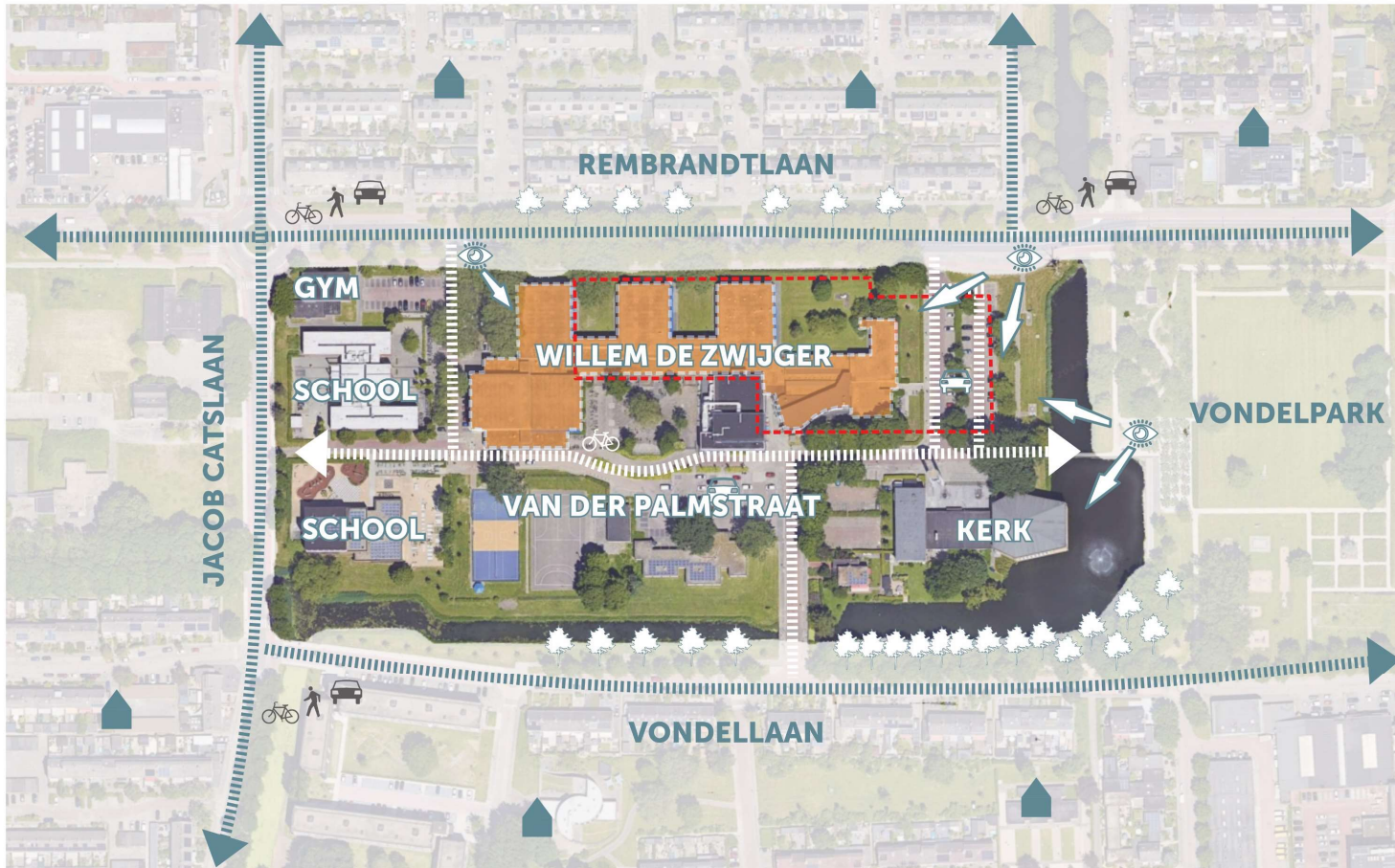
*'in alle keuzes die we maken,  
stellen we de leerlingen centraal'*



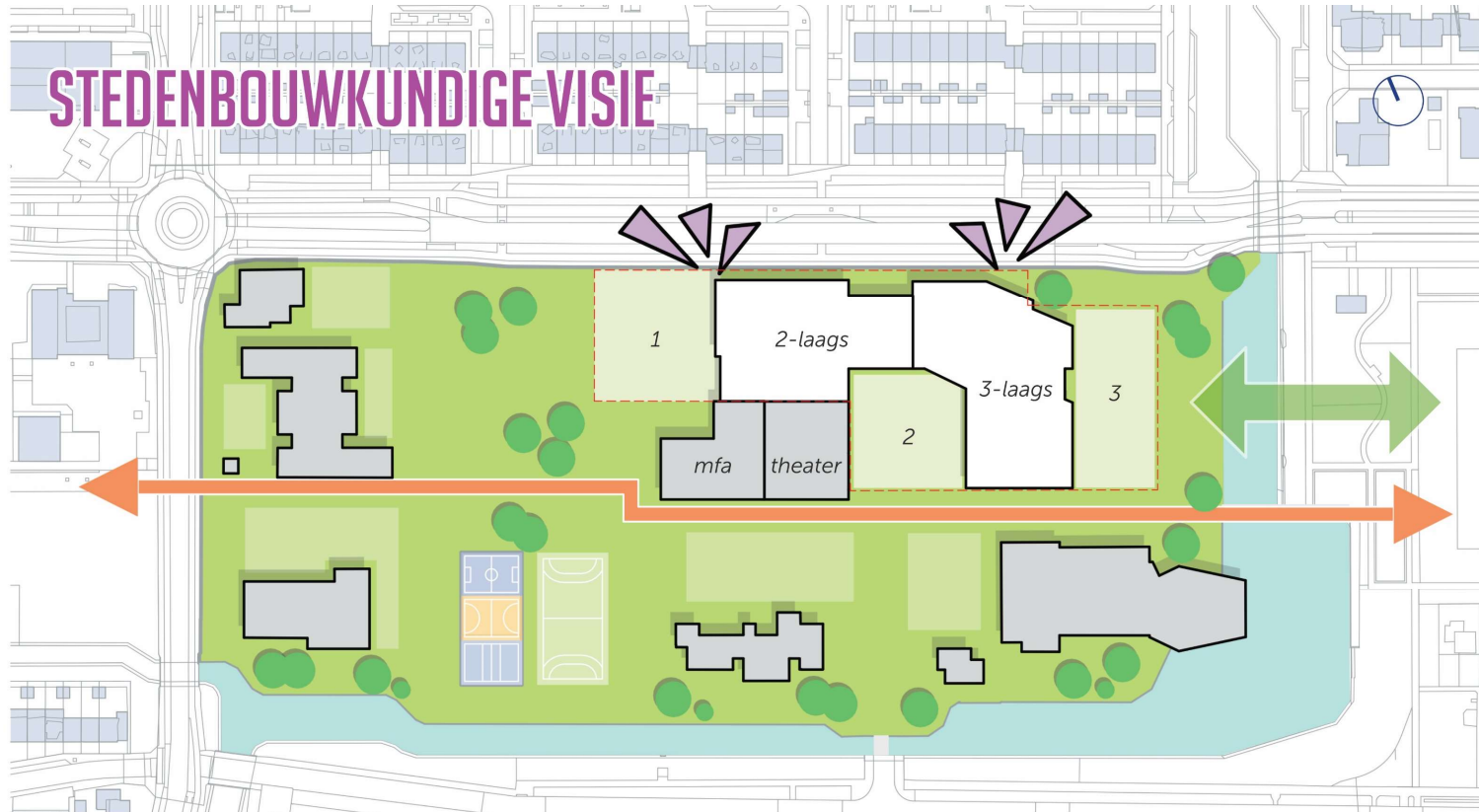


# IN EEN GROENE OMGEVING

kansrijke plek met hoge landschappelijke kwaliteit



# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



- hoofdoriëntatie richting park en Rembrandtlaan
- **groene kwaliteiten** naar binnen halen: overal verbonden met buiten
- 2-laags / 3-laags gebouw: **juiste schaal in omgeving**
- verbonden aan sport + theater: **zelfstandig functioneren**
- **maximale ruimte** voor ontwikkeling MFA
- in samenhang met de Bethlehemkerk ontworpen
- **drie verschillende landschappen op eigen kavel**

INZETTEN OP  
KLEINSCHALIG  
KARAKTER



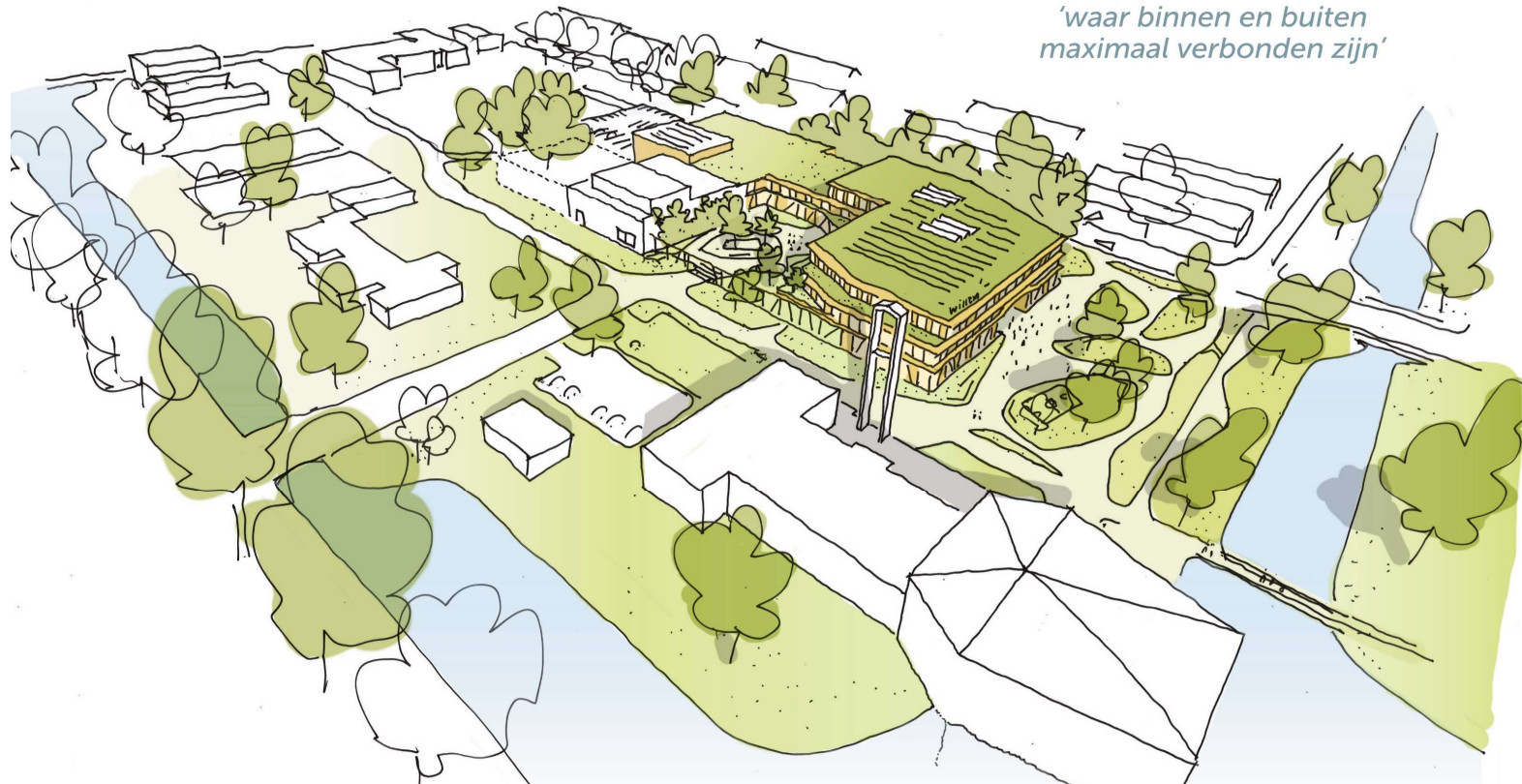
- groene 'slow-route' over het middengebied
- **gescheiden logistiek** voor auto's, fietsers en voetgangers
- heldere logistiek voor praktijkruimten / leveranciers
- één **duidelijke centrale entree**: verbonden met groene buitenruimte
- eigen entree voor sport en theater: zelfstandig functioneren
- parkeren op eigen terrein

VEILIGHEID EN  
OVERZICHT

# TROTS OP DE NIEUWE WILLEM!

*'in sterke samenhang met  
omgeving ontworpen'*

*'waar binnen en buiten  
maximaal verbonden zijn'*



# SFEERIMPRESSIE

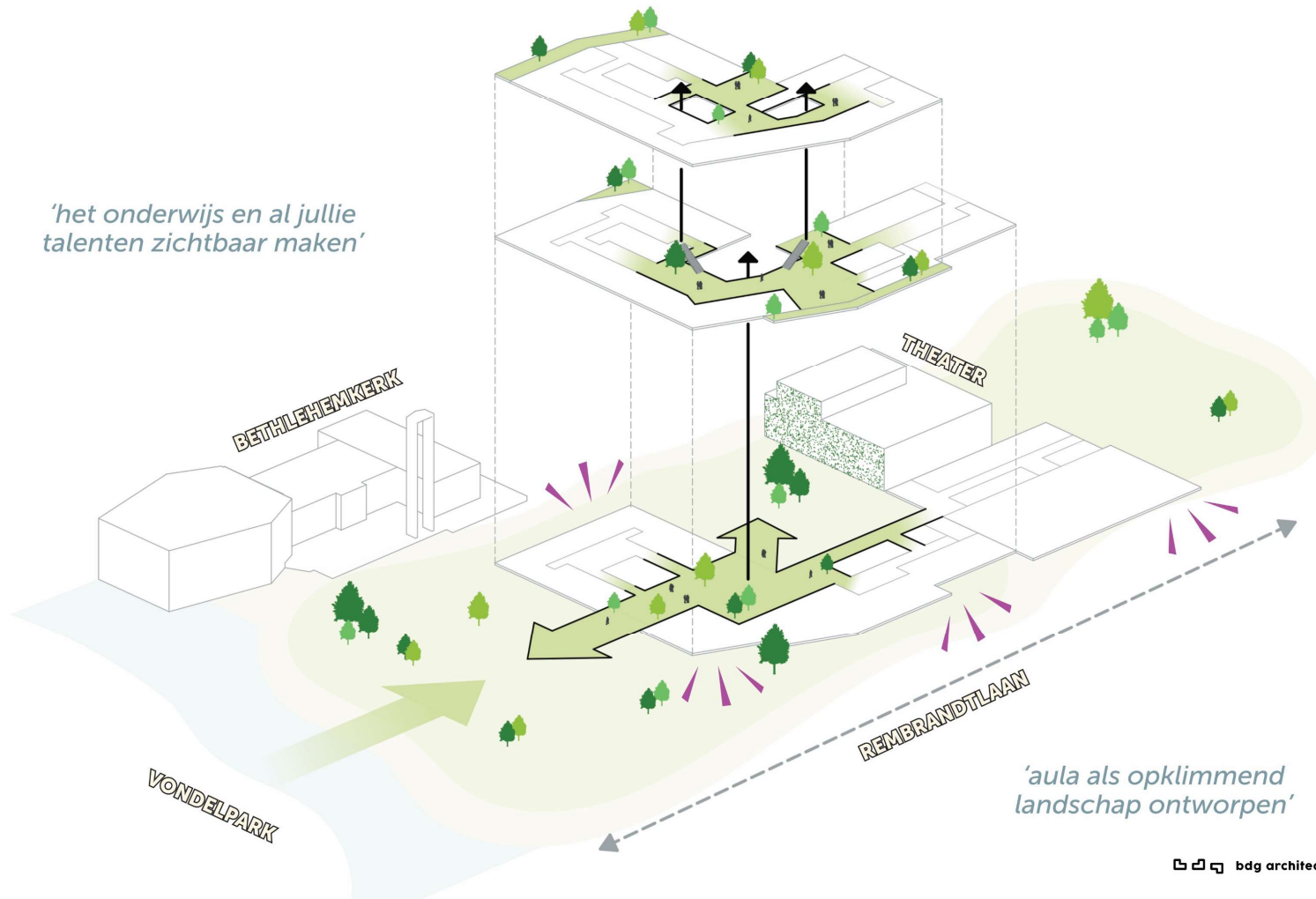


# WILLEM = PARKSCHOOL

groen naar binnen - talent naar buiten

*'gebouw als landschap waar ontmoeting en samenwerking wordt gestimuleerd'*

*'het onderwijs en al jullie talenten zichtbaar maken'*



## VERBINDING VIA 'GROENE LONG'

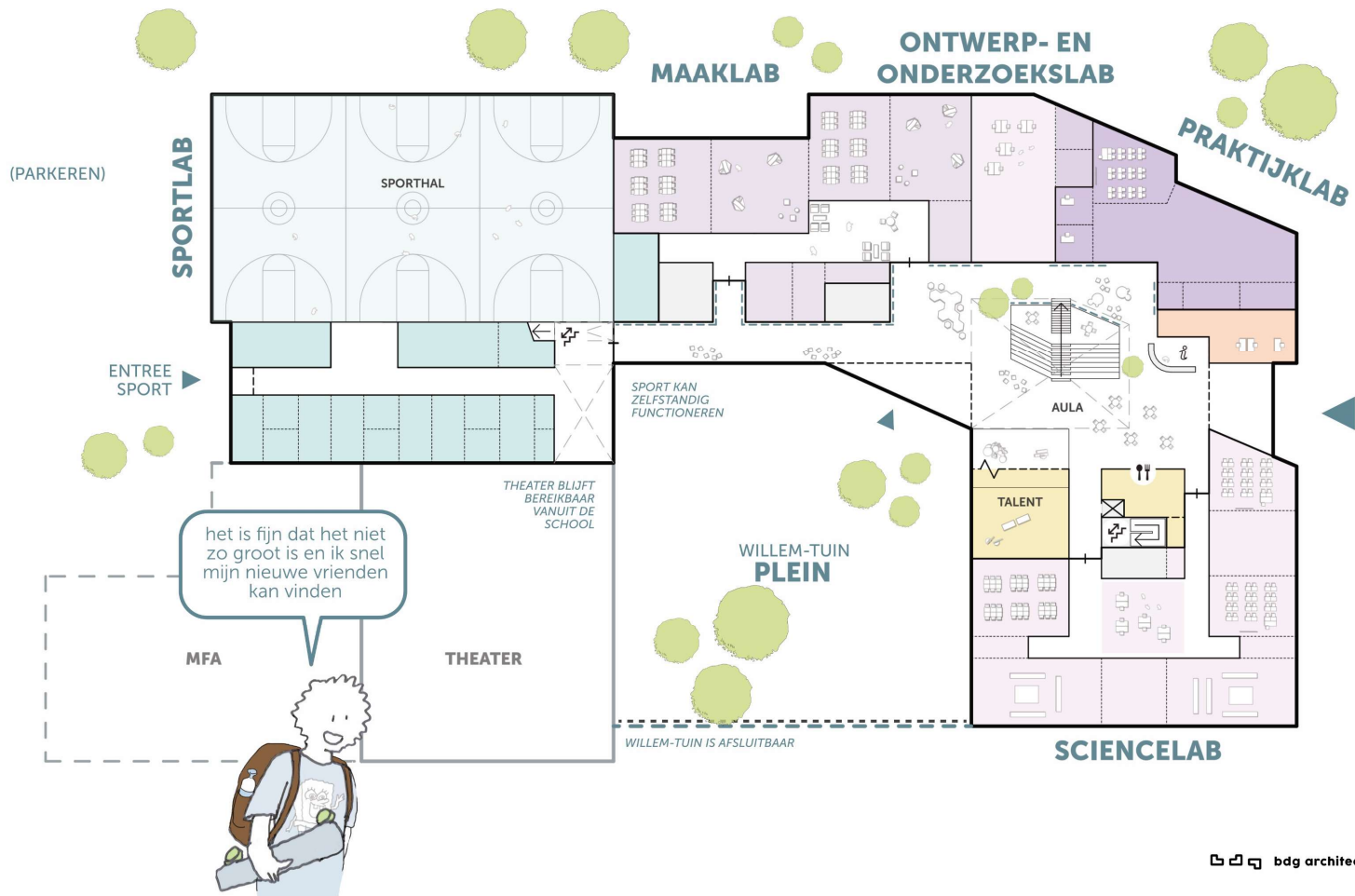
aula als opklimmend landschap

*uitnodigend, groen gezond & compact  
ontmoeting op centrale plekken  
compartimentering in eigen domeinen  
domeinen in beweging*



# BEGANE GROND

'alle praktijkvakken zitten beneden en krijgen maximale ruimte'





# ONTMOETING EN VERBINDING

binnenlandschap stimuleert het 'SAMEN WILLEM ZIJN'





ER ZIJN STRAKS  
VERSCHILLENDE  
PLEKKEN VOOR  
ONTMOETING

SPINOZA20FIRST - AMSTERDAM



EN JE KIJKT ZO DE  
PRAKTIJKVAKKEN IN:  
TALENT STAAT  
CENTRAAL

DE VOSHEUVEL - AMERSFOORT

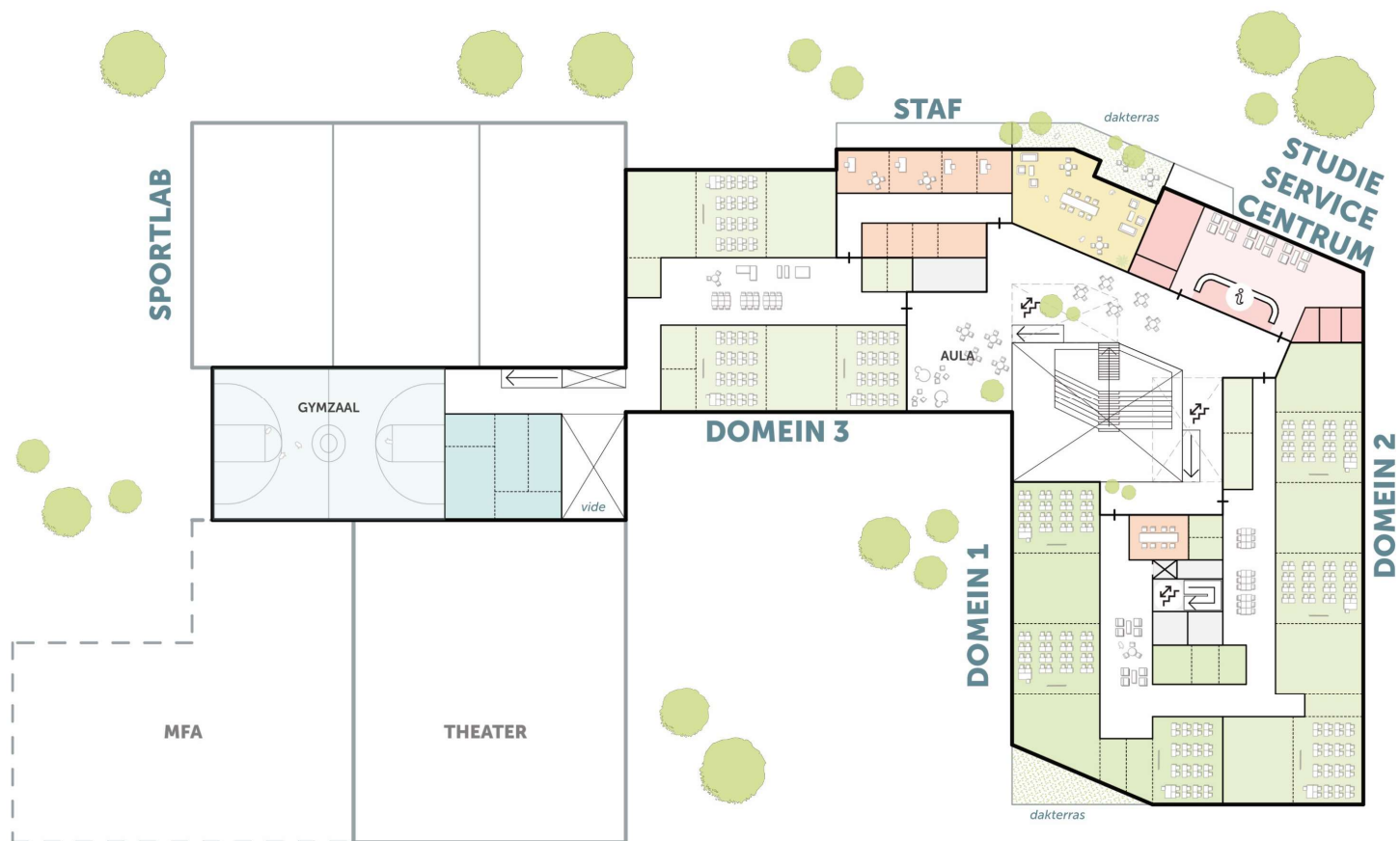


**HOUTEN LIGGERS  
EN HOUTEN  
AKOESTISCHE  
WANDBEKLEDING**

*'zien sporten, doet sporten!'*

LASSUS CAMPUS - ZWOLLE

# EERSTE VERDIEPING



OP  
VERSCHILLENDE  
PLEKKEN KAN STRAKS  
PAUZE GEHOUDEN  
WORDEN

SPINOZA20FIRST - AMSTERDAM



## PERSONEEL: COACHES EN TOEZICHT

in het midden van het opklimmend aulalandschap

*'als je binnenstapt zie je leerlingen  
samenwerken en coaches die  
begeleiding geven in een prettige  
sfeervolle omgeving'*





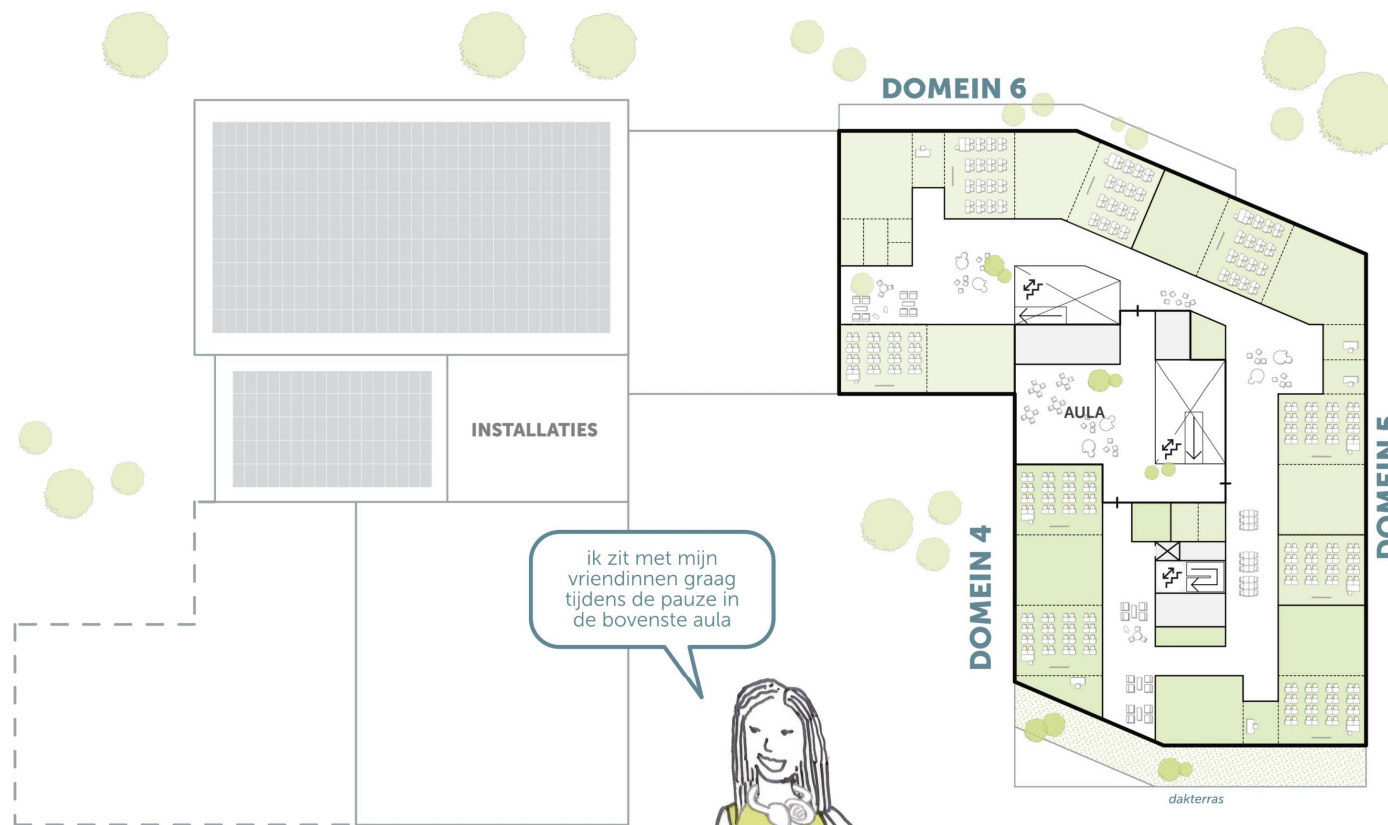
**PERSONEEL IS  
DICHTBIJ DE  
LEERLING EN KAN  
ZICH OOK  
TERUGTREKKEN**

LASSUS CAMPUS - ZWOLLE



# TWEEDE VERDIEPING

'eenvoudige doorstapeling van lokalen'



ik zit met mijn vriendinnen graag tijdens de pauze in de bovenste aula



'flexibel aan te passen aan groei en krimp van leerdomeinen'

# ONTMOETING EN VERBINDING

binnenlandschap stimuleert het 'SAMEN WILLEM ZIJN'

*'op de bovenste verdieping is het  
een stuk rustiger en kun je  
overal naar buiten kijken'*



*'en ook hier extra veel aandacht  
voor een goede akoestiek'*

**HET LIJKEN WEL  
DE KLEINE  
HUISKAMERTJES VAN  
HET GEBOUW**

SPINOZA20FIRST - AMSTERDAM

# INTIEME EN VEILIGE WILLEM-TUIN

een plek waar leerlingen naartoe getrokken worden



# TROTS OP JULLIE TALENT

en dat maken we zichtbaar!





WILLY  
GOT  
TALENT

KULTUR

## Leerlingaantal Willem de Zwijger College

Jaar	Vmbo/ mavo	Havo/ vwo	Totaal	Normatieve ruimtebehoefte	Sport	
2023	432	818	1250	9.000 m2	3	Basis ruimtebehoefte PVE
2024	365	885	1250	9.150 m2	3,3	Marginale verschuiving leerstromen
2024			1267			Prognoses PVG juni 2024
2025-2042			1300-1210			Idem.

## Investeringskostenoverzicht Willem de Zwijger College prijspeil 1-1-2024

Onderdeel	Totalen incl. BTW	Toelichting
Stichtingskosten	€ 39.323.925,-	Bouwkosten (onderwijs/sport/terrein), grondkosten, bijkomende kosten, onvoorzien
Locatie specifieke kosten	€ 4.294.630,-	Sloop- en bouwrijp maken terrein, faseringskosten, parkeren
<b>Totaal</b>	<b>€ 43.618.555,-</b>	Investeringskosten, met inbegrip van de aanvullende wensen!
Aanvullende wensen:		Keuze nog te maken
BENG naar ENG	1.068.530,-	
Circulair en klimaat adaptief bouwen	2.301.756,-	
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.370.286,-</b>	

# Gehanteerde kwaliteitseisen duurzaamheid en klimaat

- ❑ Basis voor Programma van Eisen voor de nieuwbouw VO-scholen en in overeenstemming met het gevraagde krediet:
  - Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit)
  - Frisse Scholen klasse B
  
- ❑ Energie
  - minimaal “Bijna Energie Neutraal” (BENG)
  - aansluiten op warmtenet HVC
  
- ❑ Hoogwaardige materialen
  - levensduur minimaal 40 jaar
  - minimale onderhoudskosten (planmatig, preventief, dagelijks en schoonmaak)
  
- ❑ Circulariteit
  - materialen en installaties: zoveel mogelijk herbruikbaar en remontabel
  - minimaal 10% van de toegepaste materialen moet na gebruik hergebruikt kunnen worden in een nieuw product of moet een voedende functie hebben (afval = voedsel)
  
- ❑ Klimaatbestendigheid
  - beperken van hittestress
  - zorgen voor voldoende waterberging
  - realiseren van minimaal 40% groen (streefnorm)



## Aanvullende ambities duurzaamheid en klimaat

- ❑ Uitgangspunten
  - gemeente voldoet aan Besluit Bouwwerken Leefomgeving
  - aanvullende ambities, als er sprake is van invulling dan ook afspraken met VO-scholen over financiering
  
- ❑ Energie
  - van “Bijna Energie Neutraal” (BENG) naar “Energie Neutraal (ENG)
  
- ❑ Hoogwaardige materialen
  - levensduur minimaal 60 jaar
  
- ❑ Circulariteit
  - minimaal 20% van de toegepaste materialen moet na gebruik hergebruikt kunnen worden in een nieuw product of moet een voedende functie hebben (afval = voedsel)
  
- ❑ Klimaatbestendigheid
  - minimaal 50% van de regen die valt op het gehele plangebied wordt via de bodem en/of groen verwerkt
  
- ❑ Vergt nog nadere uitwerking en overeenstemming met VO-scholen

An aerial photograph of a city and a river. A yellow speech bubble is overlaid on the left side of the image, containing the number '03.'. To the right of the speech bubble, the title 'Ruimtelijke verkaveling Van der Palmgebied' and the project leader's name 'Projectleider – Rene Eldering' are displayed in blue text.

03.

**Ruimtelijke  
verkaveling  
Van der  
Palmgebied**

**Projectleider – Rene Eldering**

# Huidige situatie



## West 8 (raad januari 2023)

### Stedebouwkundige structuur

De locaties zijn gelegen aan én naar twee prachtige groenstructuren aan de Noordhoek



## West 8 (raad januari 2023)

### Visie op het Groenblauwe Netwerk (Bosch Slabbers Landschapsarchitecten/Gemeente)

*"Bij verdichting versnippering groenstructuur tegengaan"*



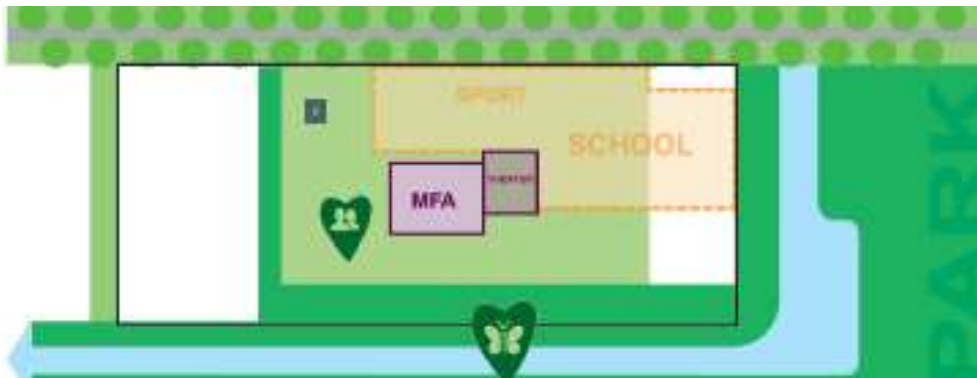
### Spelregels:

- *Woningbouw*
- *Maximaal 4 bouwlagen*
- *Ruimte voor buitensport/bewegen*
- *Compact schoolgebouw*
- *Aandacht voor duurzaamheid*
- *Goede entree en foyer voor theater*

## Uitwerking West 8 in ruimtelijke puzzel

### Uitgangspunten

#### Vergroening en natuur

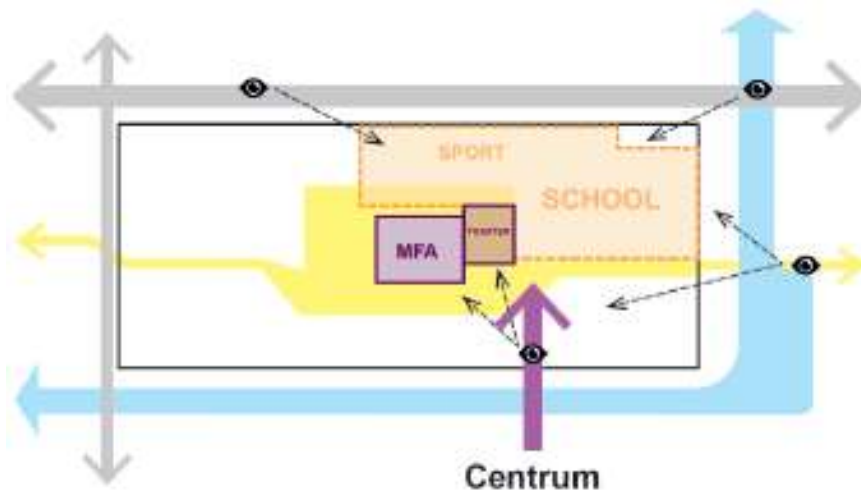


- Bijdrage leveren aan het groen-blauwe netwerk
- Versterken groen langs het water
- Vergroening rond cultuurcluster voor gebruik, klimaat en gezondheid
- Behoud van de kwaliteit van de Mozartlaan
- Duurzame gebouwen

## Uitwerking West 8 in ruimtelijke puzzel

### Uitgangspunten

### Heroriëntatie

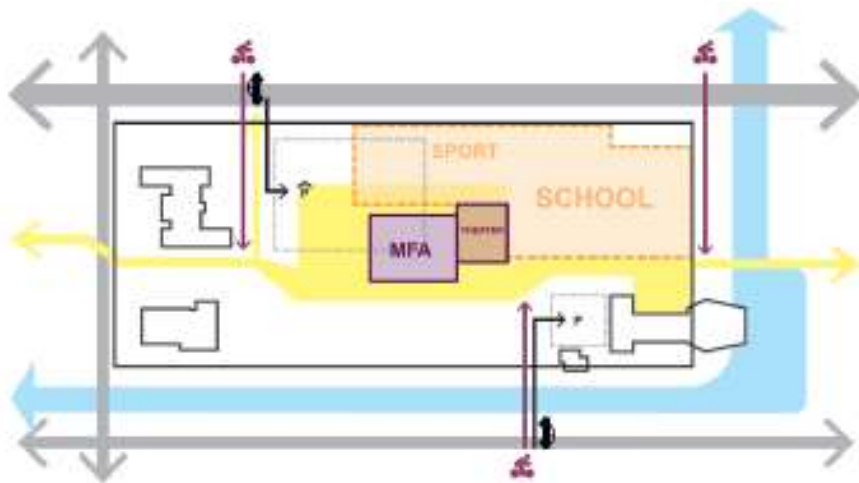


- Entree vanuit het centrum
- Oost-west as een cultuurplein openbaar
- Betere zichtbaarheid vanuit verschillende hoeken

## Uitwerking West 8 in ruimtelijke puzzel

### Uitgangspunten

#### Mobiliteit

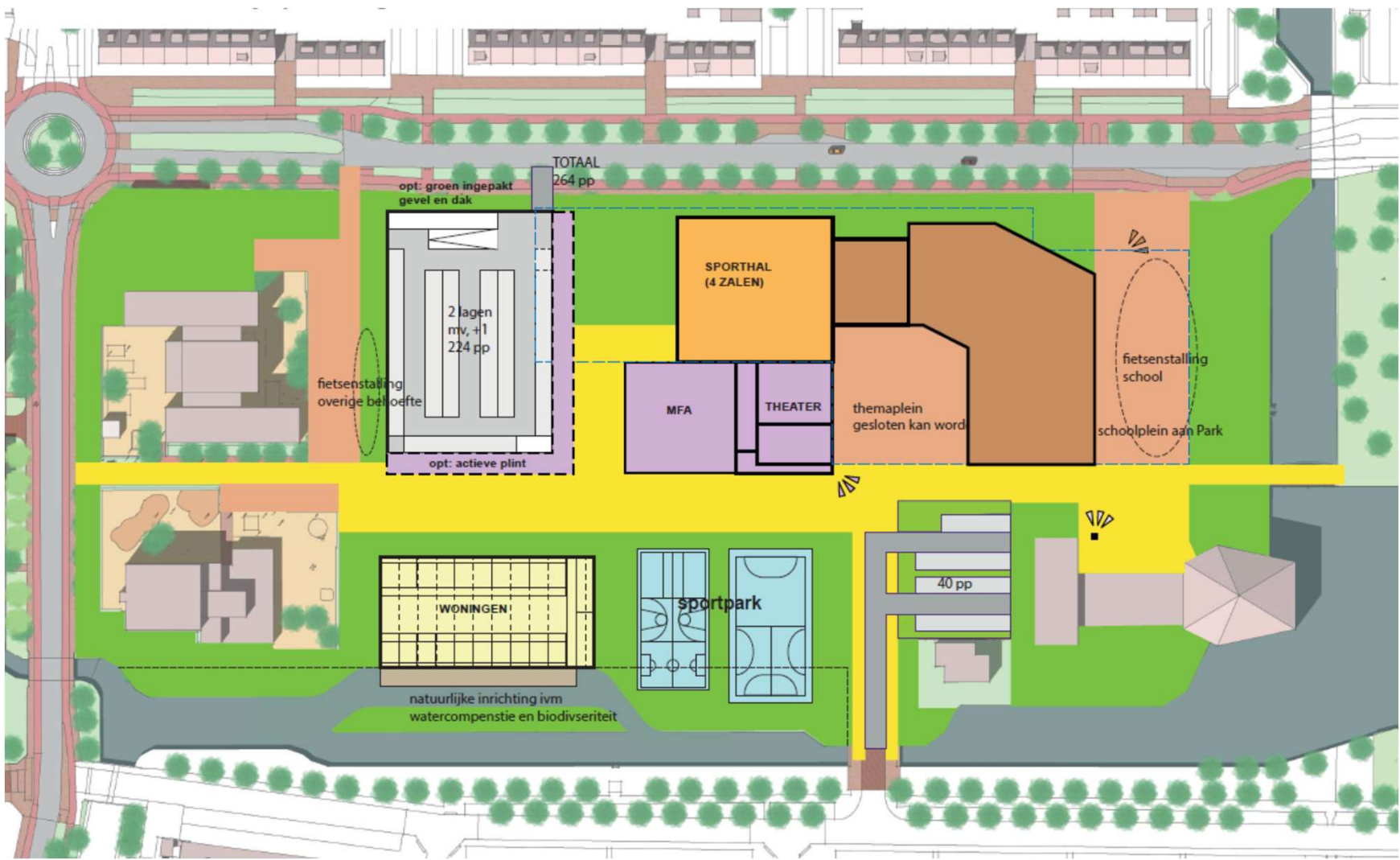


- Voetgangers en fietsers centraal: autovrije oostwest-as
- Parkeren voor auto's direct ontsloten vanaf Vondellaan en Mozartlaan
- Scheiding van auto- en fietsverkeer
- Voldoende parkeerplaatsen voor auto's en stallingsplaatsen voor fietsen



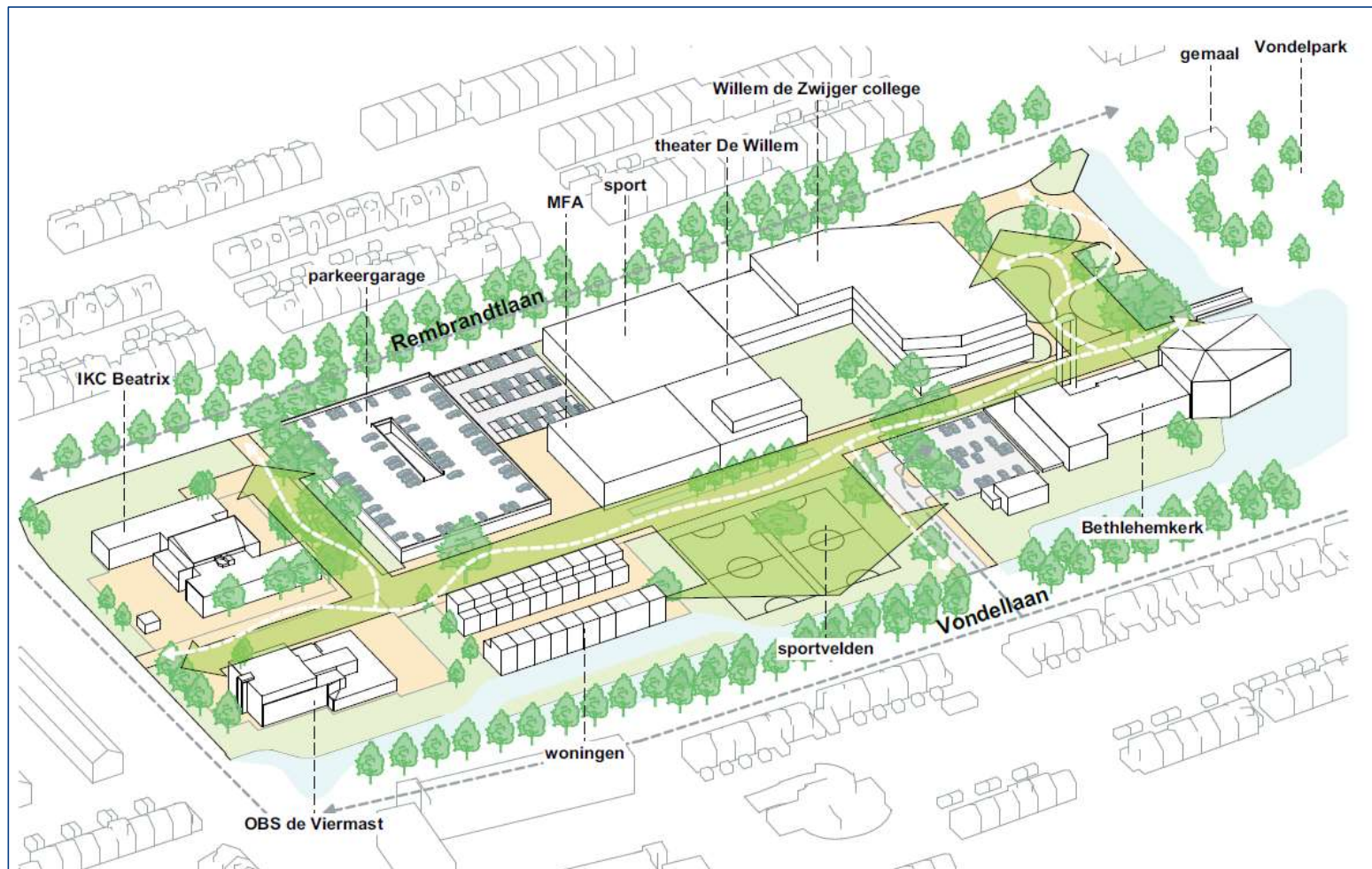
# Stedenbouwkundige opzet

Ruimtelijke verkaveling  
Van der Palmgebied



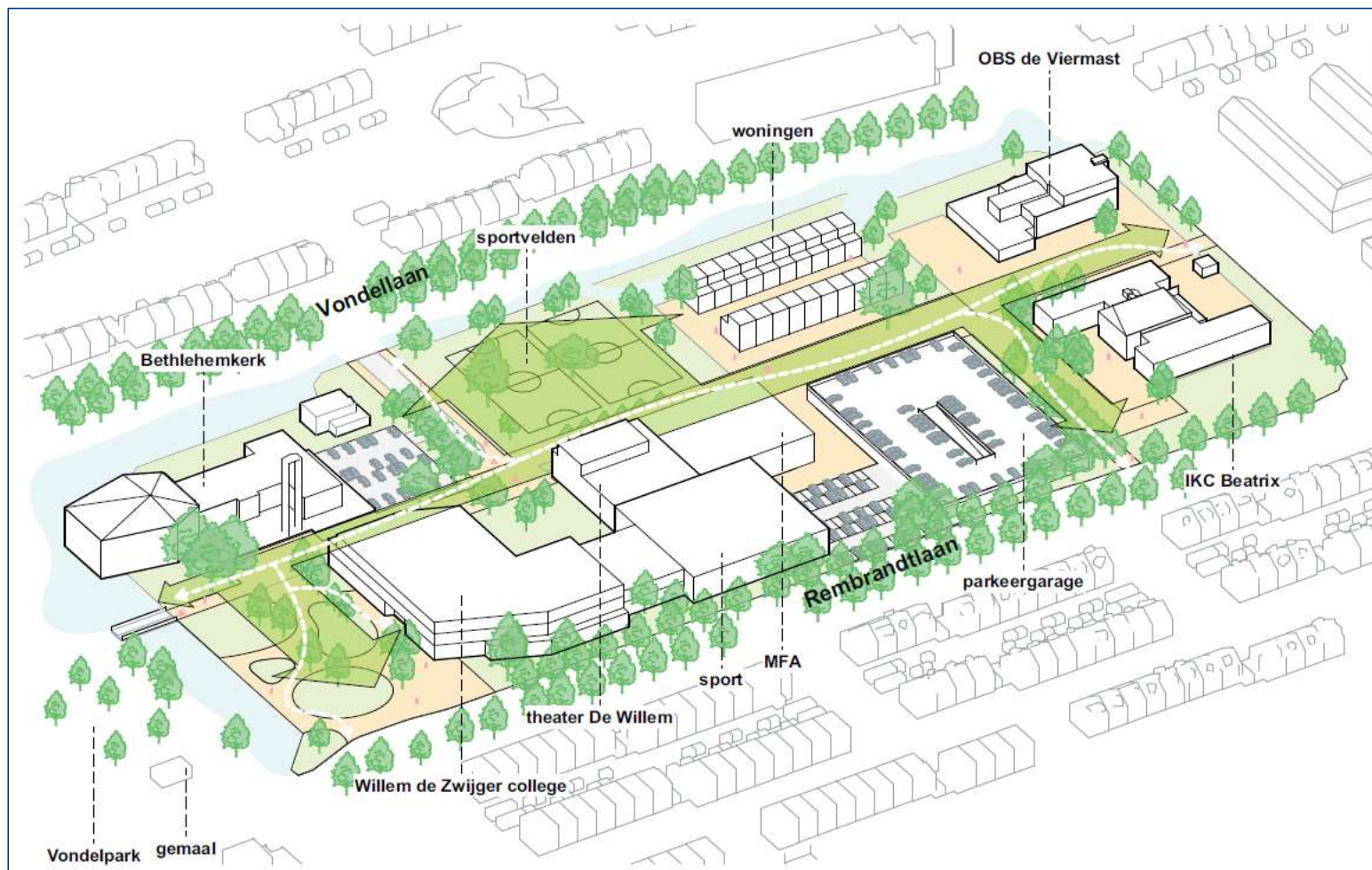
# Impressie stedenbouwkundige opzet

Ruimtelijke verkaveling  
Van der Palmgebied



# Impressie stedenbouwkundige opzet

Ruimtelijke verkaveling  
Van der Palmgebied



## Investerings- opbrengsten van der Palmgebied

Investerings	Bedrag (excl. BTW)	Opmerking
Herinrichtingen openbare ruimte	€ 4.450.000,-	O.b.v. stedenbouwkundige opzet
Parkeervoorziening	€ 7.100.000,-	O.b.v. stedenbouwkundige opzet
Verwervingen	€ PM	

Opbrengsten	Bedrag (excl. BTW)	Opmerking
Woningbouw	€ 1.000.000,-	Programma n.t.b.
Herontwikkeling vrijkomende locaties	Pm	Eindrapport vastgoed & accommodatie beleid en IHP – juli 2023



04.

## Multifunctionele Accommodatie

Advies rapport Synarchis - Laura  
Sandwijk



Gemeente Papendrecht

# Haalbaarheidsonderzoek MFA's Van der Palmgebied

Beeldvormende bijeenkomst Raad | 17 oktober 2024

## Haalbaarheidsonderzoek

- › Verkennen van de mogelijkheden en de **ruimtelijke** en **financiële** haalbaarheid van de **samenwerking** tussen cultureel/maatschappelijke- en sportorganisaties alsmede mogelijk **meervoudig** en **multifunctioneel** ruimtegebruik.
- › Uitwerken in **scenario's** voor de multifunctionele accommodatie cultuur (MFA) en het sportgebouw (sporthal) en de inpassing in het Van der Palmgebied.

# Haalbaarheidsonderzoek

- › Aanpak:
  - › Inventariseren
  - › Uitwerken
  - › Rapporteren
  
- › Participatie gebruikers:
  - › Werksessie multifunctioneel gebruik
  - › Werksessie beheer en exploitatie
  - › Plenaire terugkoppeling resultaten





# Haalbaarheidsonderzoek

- › Vertrekpunt: Vastgoed- en accommodatiebeleid (Hospitality Group):
  - › Accommodaties die samenhang en samenwerking stimuleren
  - › Multifunctionele huisvesting
  - › Stimuleren van ontmoeting
- › Te onderzoeken Clusters:
  - › Cultuurcluster (ruggengraat + opties) ter vervanging van verouderde accommodaties (1.830 m<sup>2</sup> bvo / 6,85 M€\*)
  - › Extra sporthal met 3 zaaldelen (2.500 m<sup>2</sup> bvo / 6,65M€\*)
  - › Aanvullend: standalone maken Theater De Willem

\*Prijspeil investeringskosten jan. 2023

## Ruimteprogramma per cluster

### Basisprogramma:

- › Cultuurcluster 1.850 m<sup>2</sup>
- › Theater 930 m<sup>2</sup>
- › Sportcluster 3.110 m<sup>2</sup>
- › **Totaal 5.890 m<sup>2</sup>**

### Aanvullende wensen:

- › Turnhal 2.560 m<sup>2</sup>
- › Dojo 330 m<sup>2</sup>
- › Danszaal 140 m<sup>2</sup>
- › **Totaal 3.030 m<sup>2</sup>**

# Combinatiekansen

- › Gebouw:
  - › Clustering is belangrijke stap in combinatiekansen en multifunctionaliteit
  - › Cultuurcluster en sportcluster vervangen verouderde accommodaties
- › Gebruik:
  - › Delen entree, horeca en activiteitenruimte: ontmoeting en kruisbestuiving
  - › Gezamenlijke facilitaire en technische ruimten
- › Beheer:
  - › Gezamenlijke programmering en roostering en verhuursysteem
  - › Facilitaire organisatie: receptie, horeca, schoonmaak, inkoop
  - › Onderhoud en dagelijks beheer

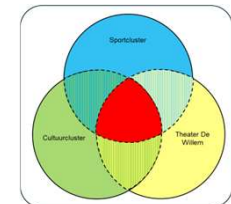
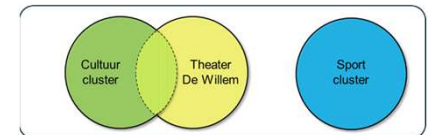
## Beheer en exploitatie

- › Draagvlak bij gebruikers voor rol Recreatie en Cultuur BV:
  - › Gezamenlijk invulling geven aan beheer horeca/ ontmoetingsruimte
  - › Schoonmaak, dagelijks beheer en sleutelbeheer
- › Betaalbaarheid en tarieven:
  - › Kostendekkende huur i.c.m. subsidie door gemeente
  - › Harmonisatie tarieven sport en cultuur
  - › Horeca: onderscheid tussen marktconforme en de maatschappelijke tarieven
- › Nadere uitwerking financiën per beoogde gebruiker

# Scenario's

## Programma en omvang

- |                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1. Afzonderlijke gebouwen         | <b>5.890 m<sup>2</sup> bvo</b> |
| 2. MFA Cultuur en Sportcluster    | <b>5.640 m<sup>2</sup> bvo</b> |
| 3. Integrale MFA Cultuur en sport | <b>5.515 m<sup>2</sup> bvo</b> |



Bij alle scenario's kunnen de aanvullende wensen worden toegevoegd.

## Scenario's - Investeringskosten

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Cultuurcluster	€ 7.690.000*	€ 10.080.000	€ 20.170.000
Theater De Willem	€ 4.030.000		
Sportcluster**	€ 11.870.000	€ 11.870.000	
<b>Investering excl. btw</b>	<b>€ 23.590.000</b>	<b>€ 21.950.000</b>	<b>€ 20.170.000</b>
Investering incl. btw	€ 28.540.000	€ 26.550.000	€ 24.410.000

Prijspeil sept. 2024, inclusief losse inrichting

\* In rapport Hospitality Group is uitgegaan van € 6.850.000 prijspeil jan.2023 en exclusief inrichting

\*\* In project VO-scholen is rekening gehouden met investeringskosten van € 7.600.000 voor basissportvoorziening van 2.220 m<sup>2</sup> bvo voor het Willem de Zwijgercollege (prijspeil jan. 2024 excl. voorzieningen medegebruik sportverenigingen en inrichting)

## Scenario's – Gebouwgebonden jaarlast

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Cultuurcluster	€ 371.000*	€ 400.000**	€ 529.000	€ 1.067.000
Theater De Willem		€ 208.000		
Sportcluster***		€ 621.000		
<b>Totaal jaarlasten incl. btw</b>		<b>€ 1.229.000</b>	<b>€ 1.150.000</b>	<b>€ 1.067.000</b>
m <sup>2</sup> bvo		5.890	5.640	5.515
Kostendekkend tarief / m <sup>2</sup>		€ 209	€ 204	€ 193

\* In stand houden huidige gebouwen incl. levensduurverlenging 15-20 jaar (307K€ excl. btw = 371K€ incl. btw)

\*\* In rapport Hospitality Group is rekening gehouden met 345K€ prijspeil jan. 2023 en excl. inrichting en excl. Btw (= 417K€ incl. btw)

\*\*\* In project VO-scholen is rekening gehouden met de kapitaallast voor een basissportvoorziening voor het Willem de Zwijgercollege (excl. voorzieningen medegebruik sportverenigingen en inrichting)

# Advies

## Scenario 2: een MFA Cultuur en een Sportcluster

- › Koppeling Cultuurcluster en theater biedt kansen in **multifunctioneel** en **gezamenlijk** gebruik
- › Combinatie van functies draagt bij aan **ontmoeting** en **kruisbestuiving**
- › Gebouwen kunnen meer aansluiten bij **identiteit** van het gebruik
- › Gelijkwaardige **inpassing** gebouwen in gebied met aandacht voor **gewenste relaties**
- › Efficiency in m<sup>2</sup> van één MFA weegt niet op tegen kanttekeningen van de gebruikers bij dit programma



# Meer waarde creëren met maatschappelijke voorzieningen



beleidsontwikkeling &  
marketing



beheer &  
exploitatie



huisvesting &  
programmamanagement



aanbesteden &  
projectmanagement

An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with residential buildings and green spaces. The river is on the right, with a bridge and a boat. A white text box is overlaid on the image, containing the number '05.' and the title 'Second Opinion investeringen'.

**05.**

## **Second Opinion investeringen**

**Deloitte - Ronald Demmers**

# Deloitte.

## Gemeente Papendrecht

Impact investeringen in  
nieuwbouw VO-scholen c.a.  
op ontwikkeling financiële  
beleidskengetallen periode  
2025 tot en met 2034



Raadsinformatie-bijeenkomst, 17 oktober 2024

## Vraagstelling en uitwerking

- Doorrekenen van de impact investeringen in nieuwbouw VO-scholen c.a. op ontwikkeling financiële beleidskengetallen periode 2025 tot en met 2034.
- Deze investeringen zijn niet opgenomen in de meerjarenbegroting 2025-2028.
- Aantal uitgangspunten en veronderstellingen gehanteerd.
- Deloitte voert geen assurancewzh uit.
- Deloitte verstrekt derhalve geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de gebruikte en verwerkte (financiële) informatie.

## Met welke hoofdscenario's is gerekend?

- Scenario A: realiseren van alle investeringen in zowel de nieuwbouw van de VO-scholen als in de projecten genoemd in de Perspectiefnota 2024-2029 (pagina 11/12), fin.rente 3%.
- Scenario B: alleen realiseren van de investeringen in de nieuwbouw van de VO-scholen sec, fin.rente 3%.
- Scenario C: realiseren van de investeringen in de nieuwbouw van de VO-scholen i.c.m. de investeringen in het van der Palm-gebied, fin.rente 3%.
- Aantal subvarianten m.b.t. nieuwbouw VO-scholen (financieringsrente 3%/4% en ENG, circulair, groene daken wel/niet).

## Met welke scenario's is gerekend?

Nr scenario	Investering VO-scholen	Investeringen overig	Rentepercentage projectfinanciering
A1	128,5 mln	104,3 mln	3%
A2	128,5 mln	104,3 mln	4%
A3	117,6 mln	104,3 mln	3%
A4	117,6 mln	104,3 mln	4%
B1	128,5 mln	0 mln	3%
B2	128,5 mln	0 mln	4%
B3	117,6 mln	0 mln	3%
B4	117,6 mln	0 mln	4%
C	128,5 mln	35,8 mln	3%

## Met welke investeringen is gerekend in de hoofdscenario's?

Scenario A	
<b>Post (bedragen x 1 mln)</b>	<b>Totaal</b>
Nieuwbouw VO-scholen	128,5
Investeringen WRP	25,0
Vervanging pompen riolering	0,6
Investeringen Mob.plan 2035	18,0
Investeringen BENG IHP PO	18,0
Beheerplan Openbare Ruimte	5,6
Vastgoed- en accommodatiebeleid	-
Investeringen plangebied Willem de Zwijger (verwervingen 1.2 mln, inrichting openbaar gebied 4.5 mln en parkeergebouw 7.0 mln)	12,7
Sporthal ("meerkosten")	9,7
MFA	12,2
Flexwoningen	2,5
<b>Totaal additionele investeringen</b>	<b>104,3</b>
<b>Totaal investeringen</b>	<b>232,8</b>

Scenario B	
<b>Post (bedragen x 1 mln)</b>	<b>Totaal</b>
Nieuwbouw VO-scholen	128,5

Scenario C	
<b>Post (bedragen x 1 mln)</b>	<b>Totaal</b>
Nieuwbouw VO-scholen	128,5
Investeringen plangebied Willem de Zwijger (verwervingen 2.4 mln, inrichting openbaar gebied 4.5 mln en parkeergebouw 7.0 mln)	13,9
Sporthal ("meerkosten")	9,7
MFA	12,2
<b>Totaal additionele investeringen</b>	<b>35,8</b>
<b>Totaal investeringen</b>	<b>164,3</b>

## Belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen

- ❖ Huidig prijspeil (VO-scholen wel een indexering in stiko-calculatie)
- ❖ VO-scholen: rente 3% en afschrijving lineair in 60 jaar
- ❖ Overige investeringen: rente 3% en afschrijving lineair in 40 jaar
- ❖ Investeringen volledig met externe financiering te realiseren. Looptijd leningen 40 jaar VO-scholen en 30 jaar overige investeringen
- ❖ Evt. Investeringen vastgoed- en accommodatiebeleid PM (dus niet ingerekend)
- ❖ Geen rekening gehouden met opbrengsten uit bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling vrijkomende locaties (levert m.n. incidentele inkomende kasstroom op, met een mogelijk gunstig structureel effect op omvang rentelasten)
- ❖ Ontwikkeling resultaat: in resultaatcijfers zelf nog geen rekening gehouden met effect ombuigingen, in prognose EV dit wel verondersteld



## Indicatie ontwikkeling resultaat begroting 2025-2034 (zonder effect lastenbesparingen/ombuigingen)

Resultaatsontwikkeling scenario A1 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-1.366	-2.302	-2.603	-2.632	-4.106	-4.531
Resultaatsontwikkeling scenario A2 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.134	-1.824	-3.168	-3.697	-3.832	-5.391	-5.794
Resultaatsontwikkeling scenario A3 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
2.103	-719	-1.488	-916	-1.251	-2.082	-2.326	-2.327	-3.599	-4.029
Resultaatsontwikkeling scenario A4 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-1.669	-2.875	-3.327	-3.426	-4.775	-5.186
Resultaatsontwikkeling scenario B1 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-720	-741	-385	-1.519	-745
Resultaatsontwikkeling scenario B2 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-1.586	-1.835	-1.585	-2.804	-2.008
Resultaatsontwikkeling scenario B3 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-500	-464	-80	-1.012	-243
Resultaatsontwikkeling scenario B4 (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-1.293	-1.465	-1.179	-2.188	-1.400
Resultaatsontwikkeling scenario C (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-757	-778	-527	-1.901	-2.226

# Financiële beleidskengetallen

## > Welke kengetallen voorgeschreven in BBV?

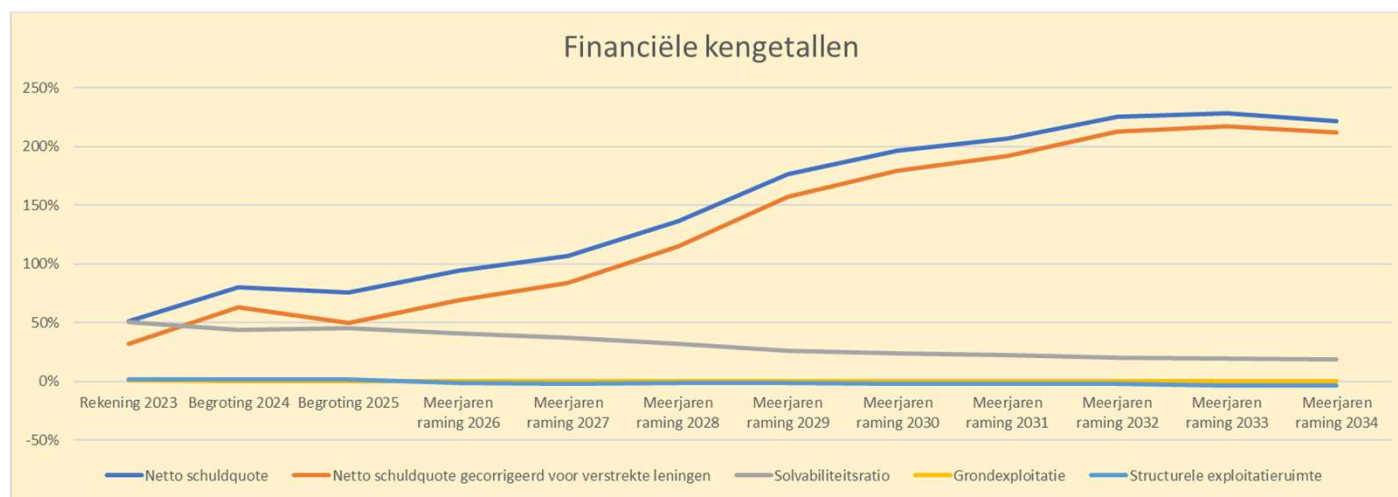
- netto schuldquote (FVA) > indicatie van de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie;
- solvabiliteitsratio > verhouding tussen het EV en VV en geeft daarmee een indicatie of hoe “financieel gezond” de gemeente is;
- grondexploitatie > hoeveel geld reeds geïnvesteerd in grondposities ;
- structurele exploitatieruimte > in hoeverre structurele lasten gedekt met structurele baten;
- belastingcapaciteit > verhouding woonlasten gemeente t.o.v. het landelijke gemiddelde.

## > Welke signaalwaarden door toezichthouder (Provincie ZH)?

Waarderingscijfer	Minst risicovol	Neutraal	Meest Risicovol
Netto schuldquote	< 90%	90% - 130%	> 130%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen	< 90%	90% - 130%	> 130%
Solvabiliteitsratio	> 50%	20% - 50%	< 20%
Grondexploitatie	< 20%	20% - 35%	> 35%
Structurele exploitatieruimte	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingcapaciteit	< 95%	95% - 105%	> 105%

## Uitkomsten scenario A1

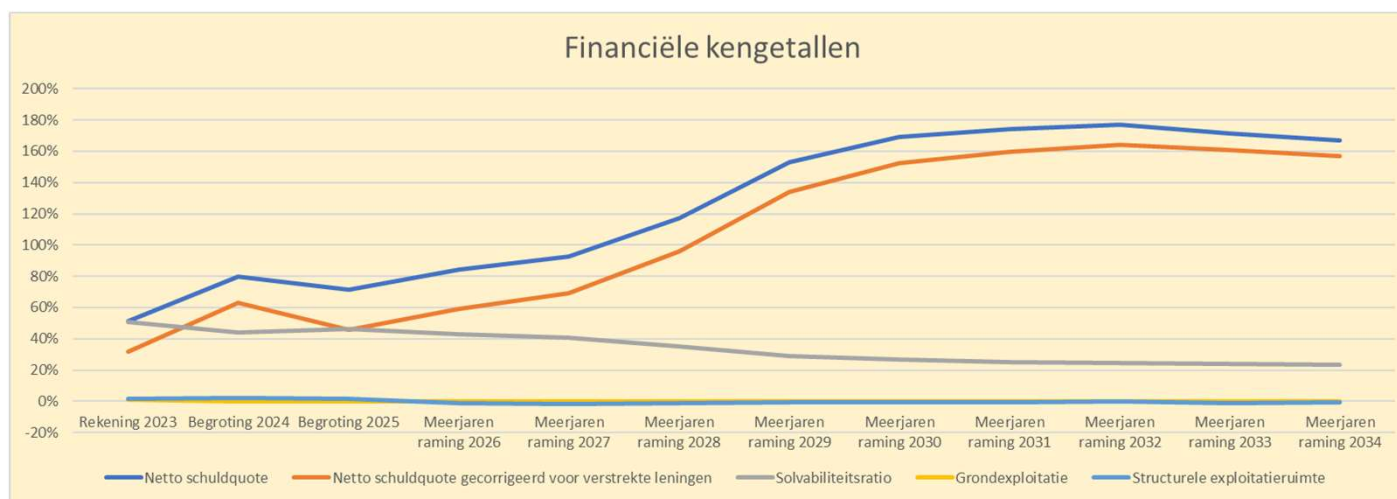
	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjaren raming 2026	Meerjaren raming 2027	Meerjaren raming 2028	Meerjaren raming 2029	Meerjaren raming 2030	Meerjaren raming 2031	Meerjaren raming 2032	Meerjaren raming 2033	Meerjaren raming 2034
Netto schuldquote	51%	80%	76%	94%	107%	136%	176%	196%	207%	226%	228%	222%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen	32%	63%	50%	69%	84%	115%	157%	179%	192%	213%	217%	212%
Solvabiliteitsratio	51%	44%	45%	41%	38%	32%	26%	24%	22%	20%	19%	19%
Grondexploitatie	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	1,47%	1,97%	1,54%	-1,05%	-1,82%	-1,00%	-1,34%	-2,01%	-2,21%	-2,18%	-3,30%	-3,54%
Belastingcapaciteit	96,44%	100,00%										



Resultaatsontwikkeling scenario A1 (bedragen x € 1.000)										
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-1.366	-2.302	-2.603	-2.632	-4.106	-4.531	

## Uitkomsten scenario B1

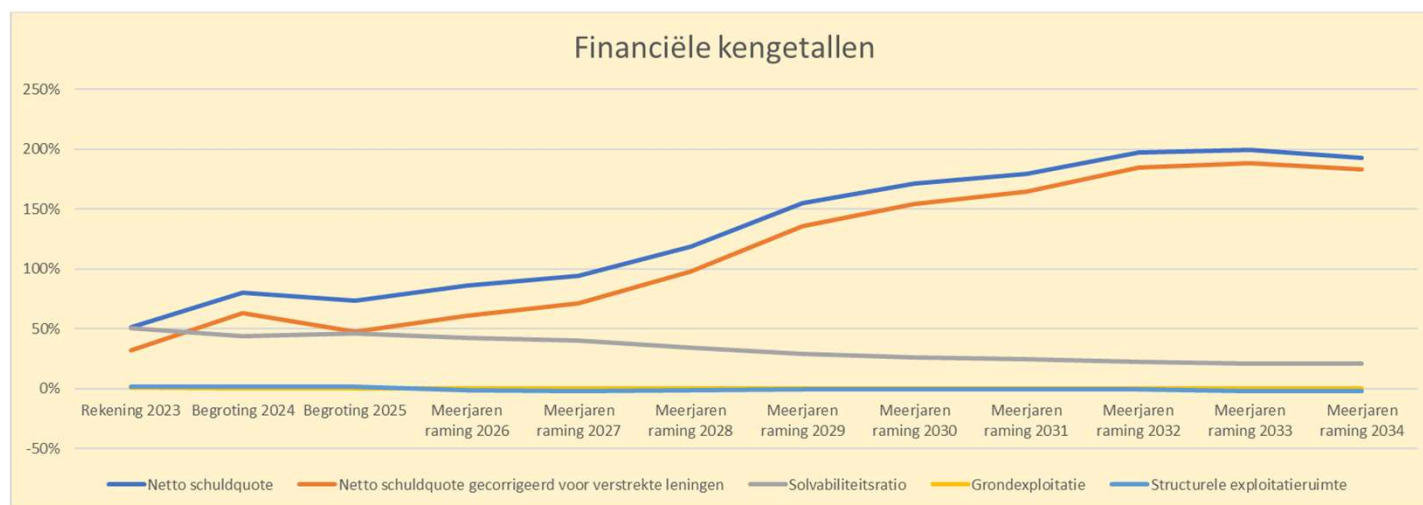
	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjaren raming 2026	Meerjaren raming 2027	Meerjaren raming 2028	Meerjaren raming 2029	Meerjaren raming 2030	Meerjaren raming 2031	Meerjaren raming 2032	Meerjaren raming 2033	Meerjaren raming 2034
Netto schuldquote	51%	80%	72%	84%	92%	117%	153%	169%	174%	177%	172%	167%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen	32%	63%	46%	59%	69%	96%	134%	152%	160%	164%	161%	157%
Solvabiliteitsratio	51%	44%	47%	43%	41%	35%	29%	26%	25%	24%	24%	24%
Grondexploitatie	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	1,47%	1,97%	1,54%	-1,05%	-1,82%	-1,00%	-0,73%	-0,63%	-0,63%	-0,32%	-1,22%	-0,58%
Belastingcapaciteit	96,44%	100%										



Resultaatsontwikkeling scenario B1 (bedragen x € 1.000)										
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-720	-741	-385	-1.519	-745	

## Uitkomsten scenario C

	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Meerjaren raming 2026	Meerjaren raming 2027	Meerjaren raming 2028	Meerjaren raming 2029	Meerjaren raming 2030	Meerjaren raming 2031	Meerjaren raming 2032	Meerjaren raming 2033	Meerjaren raming 2034
Netto schuldquote	51%	80%	74%	86%	95%	119%	155%	171%	179%	197%	200%	193%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor verstrekte leningen	32%	63%	48%	61%	71%	98%	136%	154%	164%	185%	189%	183%
Solvabiliteitsratio	51%	44%	46%	43%	40%	35%	29%	26%	25%	22%	21%	21%
Grondexploitatie	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	1,47%	1,97%	1,54%	-1,05%	-1,82%	-1,00%	-0,73%	-0,66%	-0,66%	-0,44%	-1,53%	-1,74%
Belastingcapaciteit	96,44%	100%										



Resultaatsontwikkeling scenario C (bedragen x € 1.000)									
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.387	-1.433	-1.965	-1.109	-686	-757	-778	-527	-1.901	-2.226

## Belangrijkste observaties

- ❖ De netto schuldquote ontwikkelt zich tot en met 2033 in alle scenario's tot ruim boven als risicovol bestempelde signaalwaarde van 130%. In scenario A zelfs tot zeer ruim daarboven.
- ❖ De solvabiliteit ontwikkelt zich in alle scenario's tot en met 2034 tot ongeveer de als risicovol bestempelde signaalwaarde van 20%. In scenario A zelfs nog tot iets daaronder.
- ❖ De structurele exploitatieruimte ontwikkelt zich tot en met 2034 in alle scenario's negatief. Zonder het treffen van structurele lastenbesparingen/ombuigingen die ervoor zorgen dat het jaarlijkse structurele begrotingsresultaat minimaal 0 bedraagt kunnen de geprognosticeerde kapitaallasten van de voorgenomen investeringen (zowel in de nieuwbouw VO-scholen als ook in de overige projecten) dus niet volledig worden gedekt.
- ❖ Belastingcapaciteit > structureel door blijven voeren van een boveninflatoire stijging van de OZB-opbrengst met jaarlijks 1,5%. Belastingcapaciteit kan mogelijk doorstijgen naar boven de 100%.
- ❖ Verwacht mag worden dat de Provincie Zuid-Holland als financieel toezichthouder ook een oordeel zal hebben over de ontwikkeling van de kengetallen. Raadzaam om tijdig, transparant en pro-actief met de Provincie Zuid-Holland af te gaan stemmen.

## Belangrijkste observaties

- ❖ Realiseren van een structureel (op zijn minst) sluitende realistische meerjarenbegroting “key” en vanuit politiek-bestuurlijk (gemeenteraad en college) als ook vanuit het financieel toezicht door de Provincie Zuid-Holland noodzakelijk.
- ❖ Investeringsagenda te realiseren? (denk aan: voldoende personele capaciteit, procedureel, procesmatig, financieel, planningstechnisch etc.). Een reële(re) (her)prioritering met bijvoorbeeld het over een langere termijn en meer “achter elkaar” plannen en uitvoeren van investeringsprojecten c.a. lijkt wenselijk/noodzakelijk.
- ❖ Gezien de verwachte (vooralsnog) nadelige begrotingsresultaten en de forse toename van het leningenvolume (met aanzienlijk meer rente- en aflossingsverplichtingen) is het van groot belang om de ontwikkeling van de operationele kasstromen adequaat te bewaken. De jaarlijkse rente-en aflossingsverplichtingen zullen hieruit immers betaald moeten kunnen worden. Een stringente treasuryprognose- en bewaking is derhalve belangrijk > “cash is key”.

An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large green field and a tennis court in the foreground. The river is on the right, with a bridge and buildings along the bank. A yellow and white graphic overlay is in the center, containing the text '06. Vervolg proces'.

06.

**Vervolg proces**



## Vervolgproces op hoofdlijnen



Tussen 17/10 en 28/11:

- Inloop
- Werkbezoek MFA

Bij besluitvorming:

- Investeringskrediet nieuwbouw VO-scholen
- Ruimtelijke verkaveling Van der Palmgebied
- Multifunctionele Accommodatie (vervolg)

An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large stadium and green fields. The river is on the right, with a bridge and buildings. A yellow and white graphic overlay is in the center, containing the text '07. Vragen?'.

07.

**Vragen?**



17 oktober 2024

**Dank voor uw  
aandacht**

