



28 november 2024

# VO-scholen en Multifunctionele accommodatie



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 speech bubble is overlaid on the image, containing the text 'Beeldvormend Politiek-bestuurlijk gesprek'.

**Beeldvormend**

**Politiek-  
bestuurlijk  
gesprek**

# Agenda

1. Structuurontwerpen VO – scholen met investeringskrediet
2. Aanvullende duurzaamheidsinvesteringen VO-scholen
3. Ruimtelijke verkaveling van het van der Palmgebied
4. Haalbaarheidsonderzoek MFA
5. Totale investeringen VO-scholen, MFA en Van der Palmgebied
6. Vervolgplanning

An aerial photograph of a city and a river. A yellow speech bubble is overlaid on the image, containing the text '01.' and 'Structuurontwerpen VO-scholen'. The city features a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a large sports field. The river is wide and has a bridge in the distance.

01.

**Structuur-  
ontwerpen  
VO-scholen**

# Structuurontwerpen VO-scholen met investeringskrediet

Fase structuurontwerpen is afgerond

Om verder te kunnen is besluitvorming van de raad nodig

Standpunt college:

- Gemeente zet in op minimaal vereiste bij de huidige wetgeving
- Aanvullende investeringen boven 'wetgeving' is aan de scholen

*Concept beslispunten:*

- Een investeringskrediet van € 76.300.000,- voor de nieuwbouw van CSG De Lage Waard beschikbaar te stellen.
- Een investeringskrediet van € 34.700.000,- voor de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College beschikbaar te stellen.
- Een investeringskrediet van € 16.970.000,- voor de nieuwbouw van de sportvoorziening Van der Palmgebied beschikbaar te stellen.

Besluitvormende raad 6 maart 2025



02.

**Aanvullende  
Duurzaamheids  
investerings  
VO-scholen**

# Aanvullende duurzaamheidsinvesteringen VO-scholen

Welke keuzes zijn te maken?

- BENG naar ENG:
  - CSG De Lage Waard € 2.020.031,-
  - Willem de Zwijger College € 1.185.104,-
- Circulair/Klimaatadaptief:
  - CSG De Lage Waard € 4.616.571,-
  - Willem de Zwijger College € 2.552.872,-

# Politiek-bestuurlijk gesprek



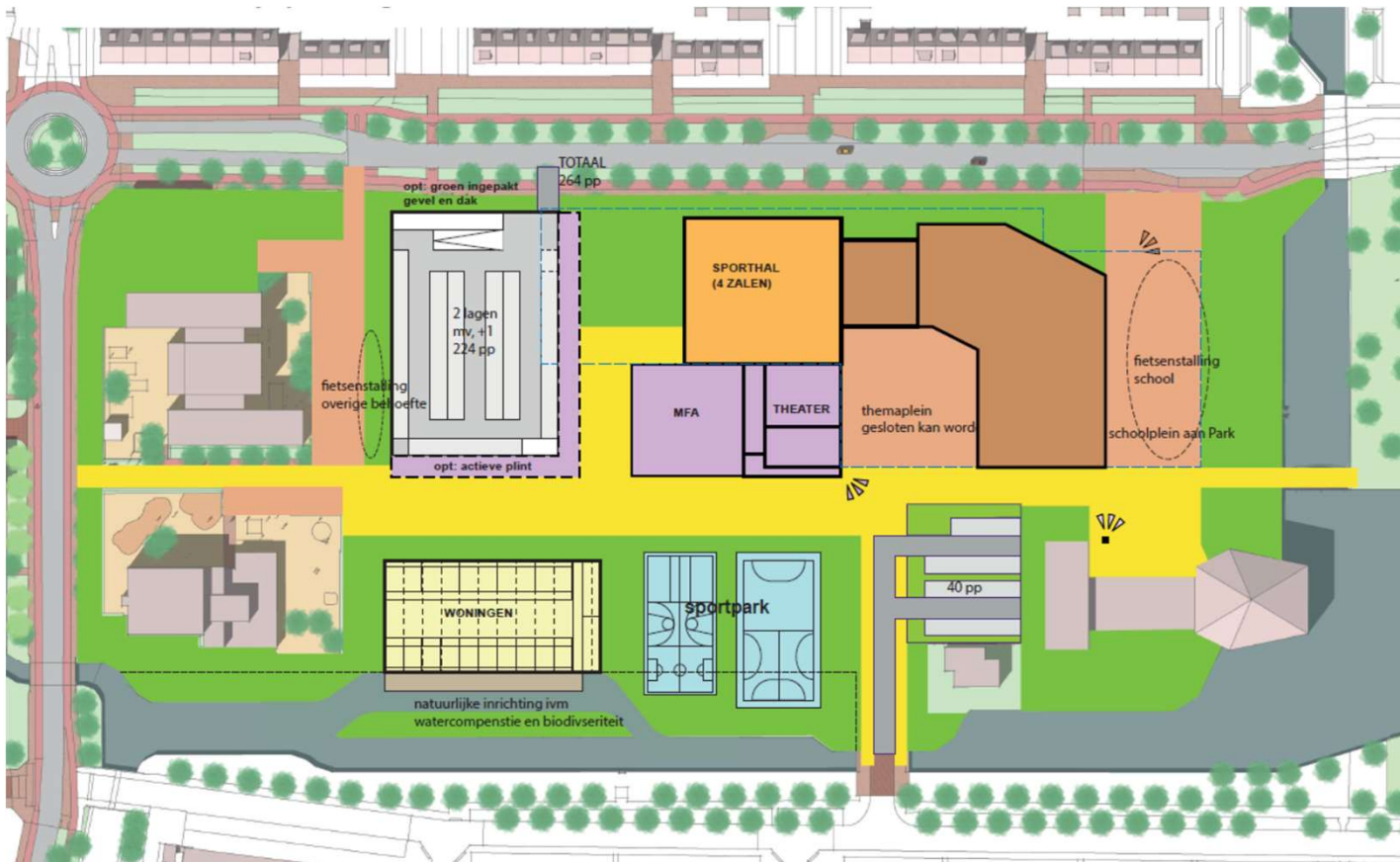


An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large green field and a tennis court in the foreground. The river is on the right, with a bridge and buildings along the bank. A yellow and white graphic overlay is in the center, containing the text '03.' and 'Ruimtelijke verkaveling Van der Palmgebied'.

**03.**

**Ruimtelijke  
verkaveling  
Van der  
Palmgebied**

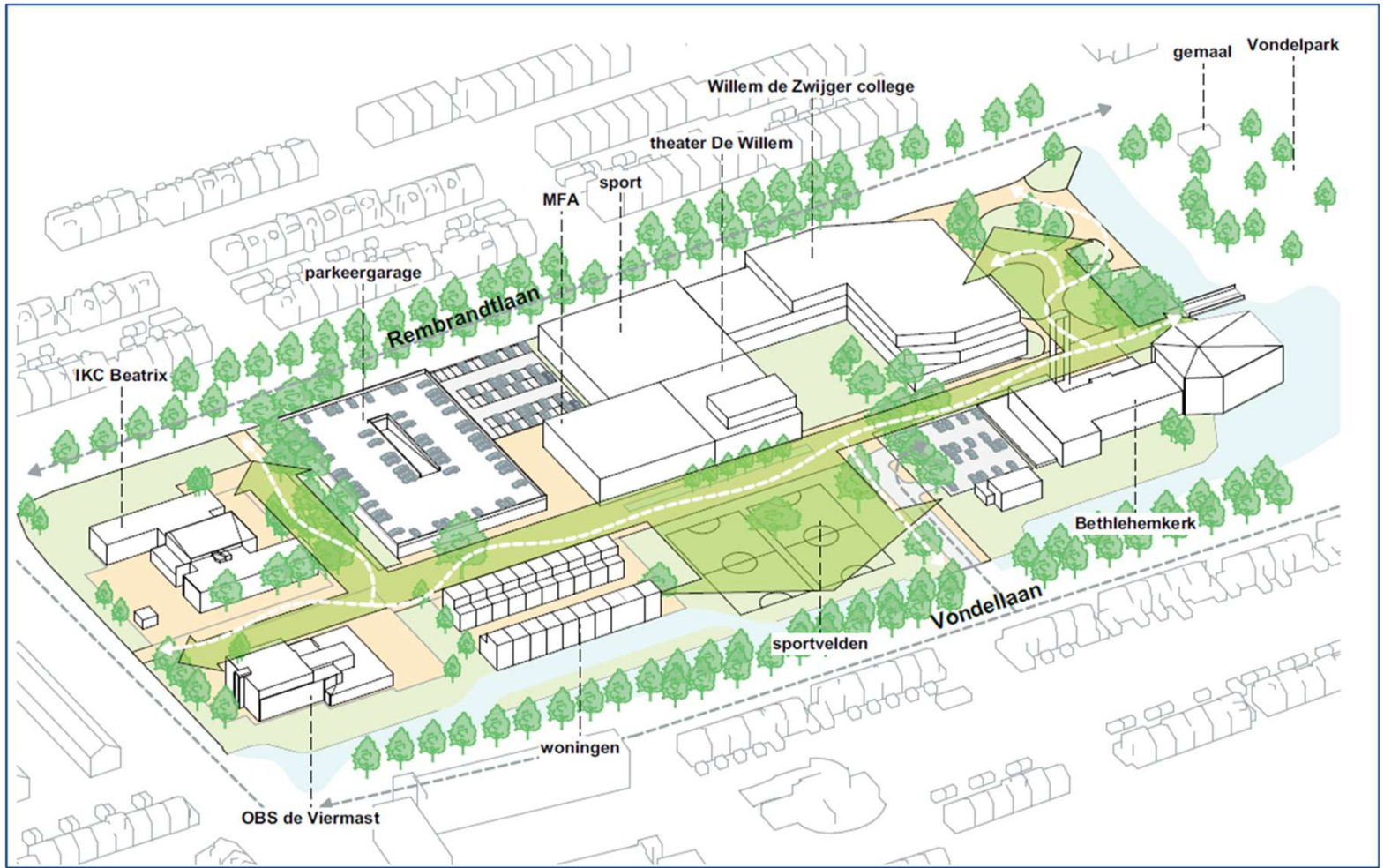
# Voorkeursmodel stedenbouwkundige opzet



- Optimale invulling ruimtelijke kaders/spelregels februari 2023
- Inpasbaarheid functies
- Nieuwe functies MFA en Wonen
- Gebouwde parkeervoorziening

# Impressie stedenbouwkundige opzet

Van der Palmgebied



# Stedenbouwkundige opzet

Standpunt college:

- Kwaliteit is leidend voor stedenbouwkundige opzet
- Sleutel is de gekozen parkeeroplossing
- Belangrijk om locatie nieuwbouw Willem de Zwijger College en sport nu te fixeren

*Concept beslispunten:*

- In te stemmen met de gekozen stedenbouwkundige opzet Van der Palmgebied als basis voor verdere planvorming en voor de (her)ontwikkeling van het Van der Palmgebied.
- De locatie van de nieuwbouw Willem de Zwijger College en sport vast te stellen voor de verdere uitwerking van het structuurontwerp.

Besluitvormende raad 6 maart 2025

# Stedenbouwkundige opzet

Welke keuzes zijn te maken?

- Voorkeursmodel: Parkeeroplossing, woningbouw, buitensportvoorzieningen
- Er zijn meerdere modellen uitgewerkt:
  - Parkeren op maaiveld
  - Gebouwd parkeren, geïntegreerd met MFA

*Toekomstige beslissingen o.a.:*

- Voorbereidingskrediet (voor het stedenbouwkundig verkavelingsplan)
- Parkeeroplossing: kwaliteit
- Woningbouw: locatie, kwantiteit en kwaliteit
- Buitensportvoorzieningen: locatie en kwaliteit

# Politiek-bestuurlijk gesprek



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 '04.' and 'Haalbaarheids- onderzoek MFA'.

**04.**

**Haalbaarheids-  
onderzoek MFA**

# Haalbaarheidsonderzoek MFA

Standpunt college:

- Van der Palmgebied biedt kans om MFA te realiseren en theater De Willem te koppelen en te versterken
- Ontwikkeling MFA Cultuur en Sportcluster o.b.v. scenario 2 kan gescheiden plaatsvinden
- Vervolgonderzoek/vervolggesprekken nodig:
  - Huurtarieven, Horecaconcept, Beheer & Exploitatie

*Concept beslispunten:*

- In te stemmen met het geadviseerde voorkeursscenario 2 als richting bepalend voor verdere planvorming m.b.t. de MFA en voor de (her)ontwikkeling van het Van der Palmgebied.

Besluitvormende raad 6 maart 2025

Welke keuzes zijn te maken?

- Alternatieve scenario's uit haalbaarheidsonderzoek Synarchis



# Haalbaarheidsonderzoek MFA

*Toekomstige beslissing:*

- Investeringskrediet nieuwbouw MFA, Q2 van 2025

# Politiek-bestuurlijk gesprek



An aerial photograph of a city and a river. A yellow callout box with a white arrow points to the right, containing the number '05.'. To the right of the arrow, a white box contains the text 'Totale investeringen VO-scholen, MFA en Van der Palmgebied'. The background shows a residential area with houses, a large sports field, and a river with a bridge in the distance.

**05.**

**Totale  
investeringen  
VO-scholen,  
MFA en Van der  
Palmgebied**

## Totale investeringen VO-scholen, MFA en Van der Palmgebied

### ***Uitgangspunten:***

- Investerings op basis van recente berekeningen HEVO en Synarchis en op basis van prijs einde werk
- Geen investering in aanvullende wensen duurzaamheid
- Rentepercentage 3%
- Afschrijvingstermijnen:
  - Scholen afschrijvingstermijn 60 jaar (nota waarderen en afschrijven 2023)
  - Sporthal afschrijvingstermijn 40 jaar (nota waarderen en afschrijven 2023)
  - Parkeergarage afschrijvingstermijn 40 jaar (nota waarderen en afschrijven 2023)
  - MFA afschrijvingstermijn 40 jaar (nota waarderen en afschrijven 2023)
  - Inrichting openbaar gebied afschrijvingstermijn 25 jaar (nota waarderen en afschrijven 2023)
- Verwervingen worden incidenteel ten laste van algemene reserve / reserve toekomstige investeringen gebracht.
- Incidentele dekking mag volgens BBV-voorschriften niet worden ingezet voor structurele dekking.

### ***Inzicht geven in:***

- Totale investeringskosten
- Inventarisatie van dekkingsmogelijkheden

## Investeringskosten

### Totale investering exclusief duurzaamheidsmaatregelen:

	Investering einde werk	Afschrijvingsduur	rente
Willem de Zwijger (excl. sport basis)	€ 34.700.000	60 jaar	3%
De Lage Waard	€ 76.300.000	60 jaar	3%
Sportvoorzieningen van der Palmgebied*	€ 16.970.000	40 jaar	3%
Ruimtelijke verkaveling van der Palmgebied onderdeel parkeergarage	€ 7.800.000	40 jaar	3%
MFA Cultuur	€ 13.500.000	40 jaar	3%
Ruimtelijke verkaveling van der Palmgebied onderdeel inrichting openbaar gebied	€ 5.000.000	25 jaar	3%
<b>Totale investering:</b>	<b>€ 154.270.000</b>		

\* betreft sportvoorzieningen medegebruik door verenigingen en sporthallen Willem de Zwijger

## Nota waarden en afschrijven

- In de nota waarden en afschrijven 2023 zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

In basis wordt lineair afgeschreven met uitzondering van woonruimte en gebouwen. Deze worden annuïtair afgeschreven, tenzij de raad bij een investering groter dan € 1 miljoen anders besluit (artikel 5.2.3).

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn voor de volgende onderdelen vastgelegd (bijlage 1 bij de Nota waarden en afschrijven 2023):

- Gebouwen permanent gebouwen voor huisvesting scholen = 60 jaar
  - Gebouwen permanent = 40 jaar
  - Grond en wegwerkzaamheden = 25 jaar
- Sportvoorzieningen medegebruikers door verenigingen, sporthallen Willem de Zwijger, MFA en de parkeergarage vallen onder de categorie 'gebouwen permanent' en zullen worden afgeschreven in 40 jaar.
  - Inrichting van de openbare ruimte valt onder de categorie 'grond en wegwerkzaamheden' en wordt in 25 jaar afgeschreven.

## Annuïtair versus lineair

Welke keuzes zijn te maken:

- Er zijn twee methoden om af te schrijven: annuïtair en lineair (standpunt college is annuïtair)

Toelichting:

- Annuïtair is één vast bedrag per jaar gedurende gehele afschrijvingsperiode
- Lineair wordt gestart met een hogere afschrijving en na circa 20 jaar komt deze onder de annuïtaire kapitaallasten uit.
- Voordeel van annuïtair geeft naast stabiliteit en rust in de uitgavenpatroon in de meerjarenbegroting ook aan het einde van de looptijd behoud van je de structurele dekking voor vervanging.
- Lineair heeft als voordeel dat over de gehele looptijd van afschrijven de totale lasten lager (circa - 13%) zijn dan annuïtair.
- Lineair heeft als nadeel dat je in de eerste 20 jaar meer kapitaallasten kwijt bent, waardoor de druk op de meerjarenbegroting toeneemt en dus ombuigingsomvang groter wordt.
- Na realisatie bedragen de afschrijvingslasten:
  - Op basis van lineair = € 7,6 miljoen (afgerond / 2033)
  - Op basis van annuïtair = € 6,0 miljoen (afgerond / 2033)

## Dekkingsmogelijkheden

Annuitair	2033	2034	2035
<b>Totaal lasten</b>	<b>€ 5.953.000,00</b>	<b>€ 5.953.000,00</b>	<b>€ 5.953.000,00</b>
<b>Dekking: Dit is exclusief incidentele opbrengsten van de gebiedsontwikkelingen</b>			
Inzet Algemene reserve (Eneco-gelden) *	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000
Inzet structureel budget toekomstige investeringen **	€ 2.676.000	€ 2.865.000	€ 3.054.000
benodigde / maximaal inzetbare prognose volume groei algemene uitkering vanaf 2030 0,7% jaarlijks cumulatief (t/m 2029 AU al doorgerekend in MJB)	€ 2.095.000	€ 2.638.000	€ 2.449.000
Inzet algemene reserve tbv verwervingen / bestemmingsreserve toekomstige investeringen			
<b>Totaal dekking</b>	<b>€ 5.221.000</b>	<b>€ 5.953.000</b>	<b>€ 5.953.000</b>
<b>Tekort (-/-) / overschot (+/+)</b>	<b>-€ 732.000</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
* Inzet Eneco-gelden groot € 27 mln.			
** Dit betreft de gespaarde budgetruimte investering gebaseerd op € 90 mln. HV - VO scholen			



# Politiek-bestuurlijk gesprek



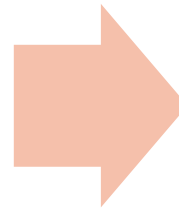
An aerial photograph of a city and a river. The city is on the left, with a large stadium and green fields. The river is on the right, with a bridge and buildings. A yellow and white graphic overlay is in the center.

**06.**

**Vervolg-  
planning**

## Vervolgplanning op hoofdlijnen

Vergadering  
13 februari 2025  
(oordeelsvormend)



Vergadering  
6 maart 2025  
(besluitvormend)

### Wat vragen wij uw raad?

- Een investeringskrediet voor de nieuwbouw van CSG De Lage Waard
- Een investeringskrediet voor de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College
- Een investeringskrediet voor de nieuwbouw van de sportvoorziening Van der Palmgebied
- Voorstel aanvullende duurzaamheidsinvesteringen?

## Toekomstige beslissingen nog voor te leggen aan raad

- Ruimtelijke verkaveling Van der Palmgebied
  - Voorstel stedenbouwkundige opzet Q2 van 2025
  - Voorbereidingskrediet Q2 van 2025
    - Parkeren, woningbouw, buitensport etc.
- Haalbaarheidsonderzoek MFA
  - Investeringskrediet nieuwbouw Q2 van 2025



28 november 2024

**Dank voor uw  
aandacht en inbreng**

