

Integraal accommodatieplan 2020 - 2040



ZEVENAAR

Versie: 2.0
Datum: 27 oktober 2020
Auteurs: ir. Y.M. Janse, dr.ir. P. Jongens (Aestate BV)

Met medewerking van: Ruben Bakker, Riemer Dekker, Nanne van Dellen, Wytske Dijkstra, Karin van Ekeren, Piet Gesthuizen, Alesig Greving, Frank Heessels, Koen Ikink, Danielle Jansen, René Janssen, Arno Leenders, Patricia Vaupell, Anke Voesten

Voorwoord

“In 2019 willen we komen tot een integraal Accommodatieplan. Dat is een strategisch plan dat aangeeft welke accommodaties wij willen behouden en welke wij op korte of lange termijn willen afstoten.

Dit plan is een sturend instrument dat op termijn leidt tot besparingen op onderhoudsinvesteringen.

Wij hebben dan grip op de middelen om onze gemeentelijke accommodaties goed, duurzaam en veilig te beheren en onderhouden.”
(uit: collegeprogramma 2018-2022)

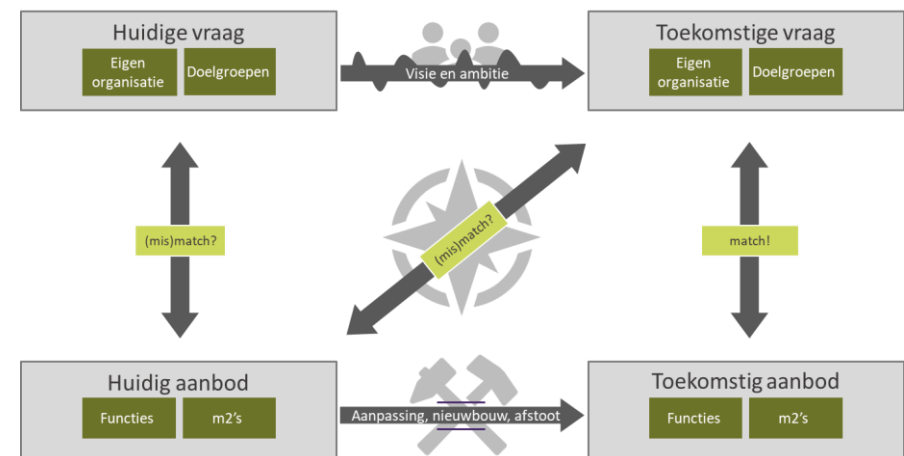
Voor u ligt het Integraal Accommodatieplan 2020-2040 (kortweg IAP). Dit document is de basis voor de gemeente Zevenaar als het gaat om gemeentelijk vastgoed en vooral het gebruik ervan: de huisvesting van haar doelgroepen. Het betreft de uitrol van de beleidskaders uit de Nota Vastgoedbeleid d.d. 26 januari 2017.

De kapstok van het beleid is het DAS framework, hiernaast afgebeeld. Door het te focussen op de toekomstige huisvestingsvraag (rechtsboven), en kennis te hebben van de huidige vraag (linksboven) en het huidige aanbod (linksonder), kan toegewerkt worden naar een situatie waarin het aanbod zo goed mogelijk matcht met de vraag (rechts). De vastgoedstrategie en bijbehorend concreet stappenplan zorgen dat de juiste acties worden ondernomen om te komen tot die match.

Dat betekent ook een duidelijke rolverdeling binnen de gemeentelijke organisatie: de afdeling maatschappelijke ontwikkeling stelt de vraag (kwaliteit, grootte, benodigde periode) en de vastgoedafdeling (BOR) voorziet in het passende aanbod. Uiteraard ontstaat het juiste maatwerk alleen door continue afstemming tussen eindgebruiker en aanbieder.

Het document is tot stand gekomen met input vanuit de verschillende gemeentelijke afdelingen en enkele gesprekken met gebruikers.

Het IAP is nadrukkelijk een dynamisch document: de vraag naar huisvesting, de vastgoedportefeuille (het aanbod), de gemeentelijke organisatie, de wetgeving, en de omgevingsfactoren veranderen regelmatig. Dat betekent dat in principe jaarlijks een update op het stuk wordt uitgevoerd en dat het IAP en bijlagen vierjaarlijks, parallel aan het Integraal Huisvesting Plan Onderwijs (IHP), wordt geëvalueerd en herzien.



Samenvatting

Voor gemeenten is het bezitten van vastgoed geen doel op zich. Vastgoed is een middel waarmee voorzien wordt in de vraag naar huisvesting van de doelgroepen van beleid. De gemeente ambieert een doelmatigere, efficiëntere en meer toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Daarnaast heeft zij hoge ambities wat betreft verduurzaming van de leefomgeving. In 2040 moet de gemeente energieneutraal en aardgasvrij zijn en is de CO₂ uitstoot met 95% gereduceerd. Dit vraagt grote aanpassingen in de vastgoedvoorraad.

Om die **doelmatigheid** te bereiken maakt dit IAP duidelijk wat precies de doelgroepen zijn voor huisvesting in gemeentelijk vastgoed. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen categorieën doelgroepen die de gemeente per definitie (al dan niet wettelijk verplicht) huisvest, en categorieën doelgroepen die alleen waar mogelijk ondersteund worden in de huisvestingsvraag. Het inzetten op multifunctionele accommodaties draagt bij aan het **efficiënt** ruimtegebruik. Door concrete doelen te stellen op het gebied van duurzaamheid en slim te ontwerpen op aanpasbaarheid en multifunctionele inzetbaarheid wordt de vastgoedportefeuille **toekomstbestendiger**.

Vervolgens is gekeken naar de doelstellingen per thema, en het ideaalbeeld wat betreft geografische spreiding en type aanbod. Bevolkingskrimp in de kleine kernen verdient daarbij bijzondere aandacht. Waar de demografische cijfers het open houden van school of kerk niet meer toelaten, kan de gemeente samen met haar inwoners op zoek naar de passende voorzieningen en accommodatie om de leefbaarheid te waarborgen. In de kern Zevenaar zijn ook in de toekomst de bijzondere voorzieningen gecentreerd: grote culturele en welzijnsvoorzieningen, voortgezet onderwijs, en een breed sportaanbod. Maar ook rondom Giesbeek en Lobith/Tolkamer worden gecentreerd bepaalde bijzondere voorzieningen aangeboden.

Per doelgroep is de ruimtevraag in kaart gebracht. Vervolgens is de huidige vastgoedportefeuille geanalyseerd. De belangrijkste bevindingen zijn dat er een ruime overmaat is aan vierkante meters (circa 28%), en dat de kwaliteit nog niet past bij de langetermijndoelstellingen van de gemeente, met name wat betreft energieprestatie en duurzaamheid in bredere zin.

Vanaf hoofdstuk 5 wordt gestart met de vastgoedstrategie: hoe behalen we onze doelstellingen? Met de doelstelling om in 2025 nog maximaal 5% overmaat in vierkante meters te hebben, moet de komende jaren veel overtollig vastgoed worden afgestoten. De efficiëntieslag die daarop volgt wordt gemaakt met het kritisch formuleren van de ruimtevraag bij functionele aanpassingen in een gebouw en met het inzetten op meer multifunctionaliteit. Wat betreft het verhogen van de kwaliteit wordt op de korte termijn ingezet op het op peil krijgen van het onderhoudsniveau. Parallel daaraan wordt per pand geïnventariseerd welke verduurzamingsmaatregelen mogelijk zijn en wanneer deze het beste kunnen worden uitgevoerd. Verspreid over de komende 20 jaar zorgen die acties ervoor dat de gemeente in 2040 haar duurzaamheidsdoelstellingen behaalt.

Daarna volgt het stappenplan voor de komende 20 jaar, uitgewerkt in een planbord met alle aanpassingen in de vastgoedvoorraad die minimaal moeten worden gedaan om de doelstellingen te halen. Uiteraard is dat alleen voor de komende jaren concreet te maken en zijn de plannen tot aan 2040 nog slechts indicatief. Voor de lange termijn planning is per gebouw gekeken naar de afschrijving, momenten van groot onderhoud, de ontwikkelingen in het gebied en de eventuele geplande functionele aanpassingen. Op basis daarvan is voor elke vastgoedingreep het optimale moment gekozen. Dat kan zijn: renoveren en verduurzamen, of nieuwbouw en afstoten van leegkomend vastgoed. Het planbord biedt zo concrete handvatten voor de organisatie om de komende jaren mee aan de slag te gaan. NB: dit planbord is op hoofdlijnen en op basis van enkele aannames: per gebouw en per project wordt een plan op maat gemaakt, rekening houdend met de laatste ontwikkelingen en alle belangen en belanghebbenden erbij betrekking: een integrale businesscase.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting.....	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Wat willen we bereiken met het IAP?	6
1.3 Doelstellingen voor het IAP	6
1.4 Totstandkoming en gebruik IAP.....	7
1.5 Verhouding IAP en IHP Onderwijs	8
1.6 Leeswijzer	8
2 Beleid en afwegingskader.....	9
2.1 Vastgoedbeleid	9
2.2 Doelgroepenbeleid	10
2.3 Onderwijsbeleid	10
2.4 Sportbeleid	11
2.5 Cultuur- en Recreatiebeleid.....	11
2.6 Beleid Sociaal Domein	12
2.7 Woonbeleid	12
2.8 Ruimtelijk beleid: spreiding gebouwen	13
2.9 Huurprijsbeleid	14
3 Ruimtebehoefte doelgroepen	15
3.1 Ruimtebehoefte voor de categorie Onderwijs	15
3.2 Ruimtebehoefte voor de categorie Sport en Bewegingsonderwijs.....	16
3.3 Ruimtebehoefte voor de categorie Cultuur en Recreatie	17

3.4 Ruimtebehoefte in de categorie Sociaal Domein	17
3.5 Ruimtebehoefte voor de categorie Gemeente en ondersteuning	18
3.6 Ruimtebehoefte in de categorie Veiligheid	19
3.7 Ruimtebehoefte in de categorie Verkeer en Vervoer	19
3.8 Ruimtebehoefte in de categorie Commercieel	19
3.9 Totaal te huisvesten	20
4 De huidige voorraad in kaart	20
4.1 Hoe is de samenstelling van onze huidige voorraad?	21
4.2 Hoe is de kwaliteit van de huidige gebouwenvoorraad?	23
4.3 Financiële prestatie	24
5 Vastgoedstrategie.....	25
5.1 Meer vastgoed dan nodig.....	25
5.2 De kwaliteit van de voorraad is onvoldoende	27
6 Het accommodatieplan: hoe komen we van A naar B?	29
6.1 2020-2024: nu aan de slag!	29
6.2 2024-2028: de voorspelbare toekomst	32
6.3 2028-2032: wat staat ons over circa 10 jaar te doen?	32
6.4 2032-2036	33
6.5 2036-2040	33
7 Definities en begrippen.....	34
Bijlage 1: Doelgroepenlijst	
Bijlage 2: Planbord	
Bijlage 3: Overzicht gebouwen	
Bijlage 4: Routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed	
Bijlage 5: Financiële effecten IAP	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke voorzieningen liggen vaak op twee verschillende “bordjes”. Als gemeente willen we enerzijds bijdragen aan maatschappelijke ontwikkelingen en goede voorzieningen bieden. Anderzijds willen we als gemeente sturen op een efficiënte en betaalbare vastgoedportefeuille. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het aanhouden van vastgoed geen doel op zich is. Vastgoed is een middel, een strategisch instrument, dat bij kan dragen aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Daarbij stellen we ons continu de vraag: Hoe kunnen we ons maatschappelijk vastgoed inzetten om de visie en ambities van de gemeente Zevenaar zo optimaal als mogelijk te ondersteunen?

Op 26 januari 2017 is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Zevenaar de Nota Vastgoed vastgesteld. Daarin staan beleidskaders voor het doelmatig en doeltreffend beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Met het oog op de samenvoeging van de gemeente Zevenaar en de toenmalige gemeente Rijnwaarden per 1 januari 2018, is de Nota Vastgoed destijds ambtelijk afgestemd met beide gemeenten. Het is nu zaak de aanbevelingen uit de Nota Vastgoed te concretiseren en uit te voeren. Dit Integraal Accommodatieplan geeft hier invulling aan.

1.2 Wat willen we bereiken met het IAP?

De ambitie van de gemeente Zevenaar is te komen tot een **doelmatigere, duurzamere en toekomstbestendigere** gemeentelijke vastgoedportefeuille, die past bij de wettelijke taken van de gemeente en bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Het IAP geeft concrete invulling aan deze ambitie, door het vertalen van deze ambitie in te behalen doelstellingen en het formuleren van een stappenplan om deze doelstellingen te bereiken.

Omdat het aanpassen van vastgoed over het algemeen gepaard gaat met relatief hoge investeringen en omdat aanpassing vaak veel tijd kost, is het van belang een langetermijnperspectief te ontwikkelen. Het IAP geeft hier invulling aan, maar is géén blauwdruk voor het beheer en de realisatie of herontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkelingen in de gemeente Zevenaar hebben namelijk invloed op de ambities en doelstellingen van de gemeente. Het IAP is kaderstellend en zal ruimte moeten bieden om de vastgoedportefeuille aan te passen op die ontwikkelingen. Het IAP zal daarom de komende jaren regelmatig herijkt moeten worden. Het IAP geeft daarmee richting en afwegingskaders voor de te maken keuzes, nu en in de toekomst. In hoeverre past onze huidige vastgoedportefeuille bij ons toekomstperspectief? Welk vastgoed houden we in eigendom en welk vastgoed stoten we af? Waar moeten we ingrepen doen, aanpassen, vernieuwen of verduurzamen?

Het IAP is een strategisch instrument en maakt de vertaalslag van het strategisch vastgoedbeleid naar tactisch en operationeel niveau. Daarmee biedt het IAP concrete handvatten om tot weloverwogen vastgoedbeslissingen te komen. Hoe komen we tot de juiste samenstelling en kwaliteit van onze vastgoedportefeuille?

1.3 Doelstellingen voor het IAP

Op basis van de ambities van de gemeente zijn de volgende SMART-doelstellingen (RP3-methode) voor dit IAP geformuleerd.

“In 2025 wordt minimaal 95% van het gemeentelijk vastgoed doelmatig ingezet.”

Zoals hiervoor aangegeven is vastgoed voor de gemeente Zevenaar géén doel op zich, maar een middel om te voldoen aan de wettelijke taken en bij te dragen aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. Dit betekent dat de inhoudelijke ambities van de gemeente centraal staan bij het bepalen van de gewenste samenstelling van de vastgoedportefeuille. De gemeente zet vastgoed doelmatig in, dat wil zeggen dat zij het vastgoed slechts inzet voor het realiseren van wettelijke taken en

maatschappelijke doelstellingen. Aangezien gebouwen een gefixeerd gebruiksoppervlakte hebben en niet altijd maximaal benut kunnen worden en omdat er altijd sprake is van groei en krimp van gebruikers, zal 100% doelmatige inzet niet haalbaar zijn. De doelstelling van de gemeente uit dit IAP is om in 2025 95% van het gemeentelijk vastgoed doelmatig (zoals hierboven gedefinieerd) in te zetten.

“In 2025 is het vastgoed, dat in gebruik is door de eigen organisatie, energieneutraal.”

“In 2040 is de gehele vastgoedportefeuille energieneutraal, gasvrij en circulair en is de CO2 uitstoot met 95% gedaald t.o.v. 1990.”

In het collegeprogramma van de gemeente Zevenaar zijn doelstellingen geformuleerd op het gebied van duurzaamheid. Deze doelstellingen gaan verder dan de wettelijke eisen. Deze doelstellingen zijn integraal meegenomen in de verdere uitwerking van dit IAP en zijn verder gedetailleerder uitgewerkt in de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

“In 2040 is het gemeentelijk vastgoed multifunctioneel inzetbaar.”

Voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille is het van belang dat het vastgoed multifunctioneel gebruikt kan worden, met andere woorden dat het flexibel genoeg is om verschillende functies en gebruikers te huisvesten. Dit maakt dat wijzigingen in beleid en daarmee te huisvesten doelgroepen eenvoudiger in te passen zijn in de vastgoedportefeuille. Bovendien maakt multifunctionaliteit het eenvoudiger om groei en krimp van gebruikers op te vangen en gedeeld gebruik te realiseren.

1.4 Totstandkoming en gebruik IAP

Voor een doelmatige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille is het van belang dat we bij het opstellen van het IAP de verbinding zoeken met en tussen maatschappelijke beleidsvelden. De input vanuit de beleidsvelden bepaalt de kwantitatieve en kwalitatieve gemeentelijke

vastgoedvraag. De visie op duurzaamheid levert bijvoorbeeld technische of bouwkundige eisen waar het vastgoed aan zal moeten voldoen. De ontwikkeling van inwoneraantallen en samenstelling van de bevolking per kern leveren input voor de kwantitatieve behoefte aan sportfaciliteiten, culturele voorzieningen en schoolgebouwen.

Het IAP is opgesteld door een integrale projectgroep met vertegenwoordiging van afdelingen Beheer, Ontwerp en Realisatie (BOR), Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) en Ruimtelijke Ontwikkeling (RO). Ook is het IAP op financiële haalbaarheid door de afdeling Financiën getoetst. Gekozen is om beperkt af te stemmen met specifieke doelgroepen, omdat er nog weinig uitwerking op specifieke casussen is gedaan voor dit beleidsstuk. In het vervolgtraject, bij de concrete planvorming per casus, wordt ingezet op participatie vanuit huurders en gebruikers.

Het IAP dient als basis voor alle medewerkers die betrokken zijn bij het gemeentelijk vastgoed:

1. Het biedt richting en kaders voor toekomstige strategische afwegingen en keuzes;
2. Het geeft een concreet plan voor de korte termijn (4 jaar) en schetst een globaal plan voor de middellange en lange termijn, en laat zien welke acties nodig zijn om te komen tot de gestelde doelen.

Zoals gezegd is het IAP geen blauwdruk. Om te zorgen dat het een levend en bruikbaar houvast blijft bieden, wordt het IAP in principe jaarlijks geüpdatet naar aanleiding van recente ontwikkelingen, met name hoofdstuk 6 en het bijbehorende planbord. Vierjaarlijks wordt het IAP grondig herzien. De huidige stand van zaken wordt in kaart gebracht en geanalyseerd, de nieuwe beleidsmatige input wordt verzameld, en het plan wordt herzien.

Het planbord is nadrukkelijk een schetsmatige koers. Per project en per pand wordt de nadere planvorming tijdig opgestart. Hierin worden de meest recente ontwikkelingen, kaders, de belangen en belanghebbenden meegenomen en de gewenste doelstelling en scope bepaald.

1.5 Verhouding IAP en IHP Onderwijs

Parallel aan het opstellen van dit IAP is door de gemeente in afstemming met de schoolbesturen een Integraal Huisvestingsplan (hierna ook: IHP) voor de scholen in de gemeente Zevenaar opgesteld. De inhoud van het IHP is geïntegreerd in dit IAP¹. Het IHP is apart van dit accommodatieplan opgesteld. In november 2019 is het IHP 2020-2036 door het college vastgesteld, nadat hierover overeenstemming met de schoolbesturen is bereikt. Daarnaast heeft de gemeente de verantwoordelijkheid te voorzien in huisvesting voor scholen, maar het gebruik, beheer en onderhoud is vervolgens de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Daarmee heeft de gemeente beperkt invloed op het optimaliseren van het gebruik en op bijvoorbeeld het verduurzamen van de schoolgebouwen. Wanneer een school een schoolgebouw verlaat, valt dit gebouw terug aan de gemeente.

1.6 Leeswijzer

Het document leest van grof naar fijn, en van visie naar SMART-doelstelling naar concrete acties. In hoofdstuk 2 worden de visie en maatschappelijke doelstellingen van de gemeente beschreven. Dit vormt de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar vastgoed (Hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 beschrijft de huidige situatie: welk vastgoed hebben we nu en in hoeverre wordt voorzien in de vraag uit hoofdstuk 3? Welke knelpunten zijn er? Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de vastgoedstrategie: hoe gaan we de visie realiseren en de concrete resultaten bereiken? Hoofdstuk 6 moet gelezen worden naast het Planbord (bijlage 2): het is een concrete omschrijving van de te nemen stappen, opgedeeld in tijdsvakken: van zeer concreet in de periode 2020-2024, tot een abstractere doorkijk tot 2040. Dit is een grove koers en gemaakt op basis van beperkte informatie per pand: per project zal telkens zorgvuldig moeten worden gekeken of de omschreven actie en planning nog steeds wenselijk en haalbaar is.

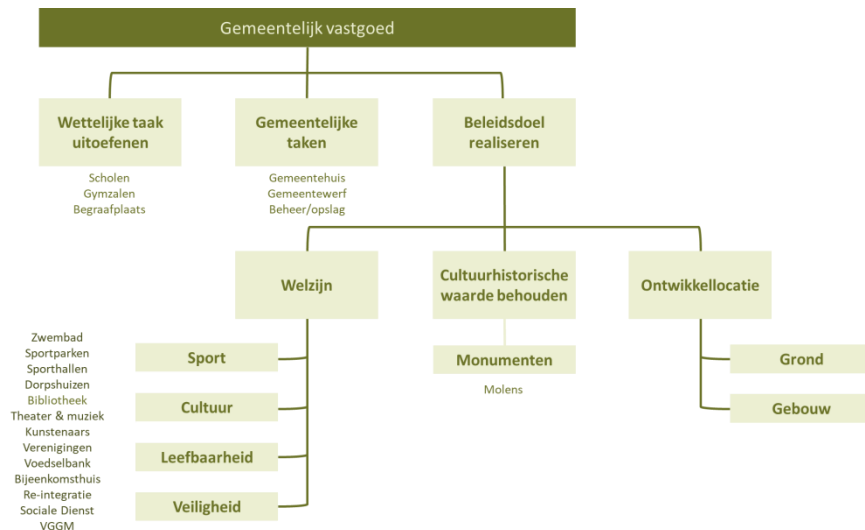
¹ Zie ook paragraaf 2.3 - Onderwijsbeleid

2 Beleid en afwegingskader

Het integraal accommodatieplan is volgend op het beleid van de gemeente Zevenaar en concretiseert de uitgangspunten uit de Nota Vastgoed d.d. 26 januari 2017. Dit hoofdstuk beschrijft zowel de uitgangspunten van het vastgestelde vastgoedbeleid als het maatschappelijke beleid waar vastgoed een bijdrage aan kan leveren. De uitgangspunten worden vertaald naar een afwegingskader voor het gemeentelijk vastgoed.

2.1 Vastgoedbeleid

De gemeente Zevenaar heeft vastgoed in haar voorraad vanuit een wettelijke verplichting óf op basis van beleidsuitgangspunten:



Figuur 1. Overzicht gemeentelijk vastgoed.

De gemeente Zevenaar is niet in alle gevallen verplicht te voorzien in passende huisvesting voor doelgroepen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook commerciële partijen, particulieren of woningcorporaties en stichtingen voorzien in die behoefte. Denk aan de inzet van klaslokalen voor cursussen, actieve dorpsraden met een eigen pand, oefenruimtes voor bands in de omgeving, initiatieven uit de markt, enzovoort. Tegelijkertijd ook bieden de leegkomende kerkgebouwen mogelijk alternatieven voor de huisvesting van doelgroepen.

In figuur 1 is onderscheid gemaakt tussen vastgoed voortvloeiend uit (1) wettelijke taken (verplicht), (2) het huisvesten van gemeentelijke taken en (3) het realiseren beleidsdoelstellingen. De gemeente Zevenaar heeft alleen vastgoed in portefeuille wanneer dat wettelijk noodzakelijk is, nodig is voor de uitvoering van gemeentelijke taken, wanneer vastgoed noodzakelijk is voor het behalen van beleidsdoelstellingen en daar vanuit andere partijen niet in kan worden voorzien. Daarbij zoekt de gemeente Zevenaar nadrukkelijk de samenwerking op, daagt zij de gebruikers uit tot multifunctioneel gebruik, en signaleert en acteert zij als aanbod dreigt weg te vallen. Voor het opvangen van groei en krimp van diverse gebruikers zal er altijd sprake zijn van enige frictieleege stand (circa 5%).

De gemeente Zevenaar stuurt op multifunctioneel gebruik van gebouwen. Dat betekent dat zij zich actief inzet voor meervoudig ruimtegebruik en medegebruik van beschikbare ruimten door verschillende doelgroepen. Denk aan de realisatie van (Integrale) Kind Centra en multifunctionele accommodaties met activiteiten gericht op ontmoeting, sociale activering, cultuur, volwasseneneducatie, sport en beweging. Alleen door actief samen te werken en goede afspraken te maken met schoolbesturen en beheerpartijen kan dit worden geborgd.

In de vastgestelde nota vastgoedbeleid is daarnaast opgenomen dat het te behouden vastgoed uiterlijk aan het eind van 2025 op het gewenste onderhoudsniveau gebracht moet zijn.

2.2 Doelgroepenbeleid

De thema's en programma's uit de Kadernota 2020 – 2023 vormen de basis voor de categorisering van de doelgroepen, waarvoor de gemeente Zevenaar huisvesting moet dan wel wil bieden. Onderstaande tabel geeft de verschillende categorieën weer. Bijlage 1 “Doelgroepenlijst” laat zien hoe deze categorisering in relatie staat tot de bestuurlijke programma's van de Kadernota.

1. Verplicht	= wettelijke taak.
2. Ja	= noodzakelijk of zeer wenselijk voor het uitvoeren van gemeentelijke taken of het realiseren van beleidsdoelstellingen. De gemeente voorziet in huisvesting.
3. Wenselijk	= wenselijk voor het realiseren voor beleidsdoelstellingen. Dat betekent dat, als er vanuit de markt geen mogelijkheden zijn, de gemeente voorziet in passende huisvesting.
4. Waar mogelijk, gedeeld ruimtegebruik	= ondersteunend aan beleidsdoelstellingen. Voor deze organisaties wordt niet actief of specifiek huisvesting gefaciliteerd. De gemeente ondersteunt in het vinden van een geschikte (gedeelde) ruimte, in een gemeentelijk pand zoals een dorps huis, of bij een derde.
5. Alleen als ondersteunend in MFA / IKC	= commerciële huurder voor het ondersteunen/versterken van een multifunctionele accommodatie. Betaalt altijd een marktconforme en kostprijsdekkende huur.
6. Maatwerk	= per casus bekijken.
7. Nee	= per definitie niet.
Buitenterrein	= door de gemeente gefaciliteerd, maar geen vastgoed voor nodig.

Tabel 1. Categorisering huisvesting voor doelgroepen.

2.3 Onderwijsbeleid

In afstemming met de schoolbesturen is afgelopen jaar een integraal huisvestingsplan 2020 - 2036 (IHP) voor de scholen in de gemeente Zevenaar opgesteld. In dit IHP zijn de volgende doelstellingen geformuleerd.

Blijven investeren in kwalitatieve, functionele en eigentijdse scholen

Samen met schoolbesturen draagt de gemeente Zevenaar zorg voor een adequate onderwijshuisvesting. De gemeente en de schoolbesturen wensen te blijven investeren in kwalitatieve, functionele en eigentijdse scholen (inclusief bijbehorende gymzalen). Daarnaast wil de gemeente Zevenaar op een verstandige wijze omgaan met de middelen die zij tot haar beschikking heeft.

Waar mogelijk onderwijs in kleine kernen in stand houden

In de kleine kernen is bij alle scholen sprake van leegstand. Daarnaast zet de krimp in leerlingenaantal op de basisscholen in de gemeente Zevenaar door. Echter, waar mogelijk wordt onderwijs in stand gehouden, bijvoorbeeld door het slim combineren van functies. Ook binnen de kern Zevenaar wordt gestreefd naar een goede spreiding van schoollocaties. De gemeente is beslissend in de locatiekeuze maar treedt hierover altijd in overleg met de schoolbesturen.

Breed categoriaal aanbod van onderwijs

De gemeente Zevenaar streeft naar een breed en categoriaal aanbod van onderwijs.

Bevorderen van samenhang tussen onderwijs, kinderopvang en vroegschoolse educatie

De gemeente Zevenaar stimuleert de realisatie van zogenaamde Integrale Kind Centra (IKC) en het multifunctioneel gebruik van onderwijshuisvesting. Het bouwen voor meer dan alleen een school vereist wel extra aandacht op gebied van budgetten, gedeeld gebruik, splitsing van

eigendom, et cetera. De gemeente Zevenaar neemt daarom bij dergelijke projecten het initiatief om tot afspraken met schoolbesturen te komen over definities, verantwoordelijkheden en financiering. Deze samenwerking willen we de komende jaren verder vormgeven om zo te komen tot slim en multifunctioneel ruimtegebruik van de verschillende panden.

2.4 Sportbeleid

In de Beleidsnota sport 2013-2020 is een aantal beleidsdoelstellingen geformuleerd. Deze nota is opgesteld door de voormalige gemeente Zevenaar en geldt verklaard voor voormalig gemeente Rijnwaarden.

Voldoende aantrekkelijke, bereikbare en betaalbare sportvoorzieningen

De gemeente Zevenaar wil de drempels tot sport- en beweegdeelname zoveel mogelijk wegnemen. Daar waar de markt niet voorziet, faciliteert de gemeente ruimte voor actieve sportbeoefening en/of actief bewegen. De gemeente streeft naar basisvoorzieningen voor sport verspreid over de kernen. Een basisvoorziening moet voldoen aan de voorwaarde dat sporthallen of gymzalen bestemd zijn voor het gebruik door het onderwijs en door verschillende verenigingen of sportgroepen ten behoeve van meerdere sport- en bewegingsvormen. Daarmee is niet gezegd dat alle basissportvoorzieningen ook in alle kernen aanwezig dienen te zijn. Faciliteiten als een zwembad liggen centraal in de gemeente.

Multifunctioneel gebruik van sportaccommodaties

De gemeente Zevenaar wil het multifunctioneel gebruik stimuleren mede door verruiming van de gebruiksvoorwaarden en waar mogelijk wegnemen van belemmering door wet- en regelgeving. Ook moedigt zij samenwerking tussen verschillende sportverenigingen aan. Het samenbrengen van diverse sport(vereniging)en onder één dak is dan ook wenselijk wat betreft exploitatie en multifunctionaliteit en wordt in toekomstige verbouw- en nieuwbouwprojecten als doelstelling gehanteerd. Bovendien worden sportfaciliteiten waar mogelijk zowel beschikbaar gesteld ten behoeve van bewegingsonderwijs (scholen) als

voor sportverenigingen. Voor nieuwbouwprojecten voor scholen moet de afweging gymzaaltje óf centrale sportzaal en evt. gymvervoer (vanaf 1 km hemelsbreed) gemaakt worden, en is een bredere business case voor het project wat betreft gebruiksuren, doelgroepen en afstanden noodzakelijk.

Multifunctionaliteit in de sportkantines en -hallen wordt breder bekeken dan alleen sport: denk aan buurtbijeenkomsten, spreekuren sociale partners, of bijvoorbeeld cultuur/optredens. Afstemming over de (wettelijke) mogelijkheden daarvan moeten uiteraard worden afgestemd met de betreffende beheerder.

Samenwerking tussen sportverenigingen, maatschappelijke organisaties en de gemeente

De gemeente Zevenaar neemt de regierol op het gebied van sportaccommodaties. Beheer van de accommodaties wordt extern neergelegd. De gemeente Zevenaar legt het initiatief voor activiteiten en plannen bij de verenigingen, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners. Met name op het Gelders Eiland is bovendien veel georganiseerd in autonome (sport) stichtingen. Hoewel het IAP zich focust op het vastgoed in eigendom van de gemeente, is afstemming over de voorzieningen en ondersteuning daarvan op het Gelders Eiland wel van belang. Op termijn is hier een multifunctionele centrale sportvoorziening denkbaar.

2.5 Cultuur- en recreatiebeleid

Mogelijkheden bieden om culturele activiteiten te ontplooiën en hieraan deel te nemen

De gemeente Zevenaar biedt voldoende mogelijkheden om culturele activiteiten te ontplooiën en hieraan deel te nemen. Cultuur en ook educatie vormt steeds meer middel om toegankelijkheid en participatie te bevorderen. Zo worden cultuur en educatie ingezet in complexe vraagstukken als vergrijzing en het bestrijden van eenzaamheid. De gemeente Zevenaar blijft inzetten op de ondersteuning van culturele activiteiten met goede vastgoedvoorzieningen en zorg dragen voor haar historisch erfgoed door herbestemming en onderhoud.

Een prettigere leefomgeving en meer werkgelegenheid

Door uitvoering van het beleidskader vrijetijdseconomie stimuleert de gemeente Zevenaar de ontwikkeling van de (toeristische) infrastructuur en het aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie. Daarnaast wil de gemeente Zevenaar met dit beleidskader samenwerking en kwalitatief, innovatief ondernemerschap vergroten.

2.6 Beleid Sociaal Domein

In de Beleidsvisie Sociaal Domein 2020-2023 zijn de principes en ambities voor het Sociaal Domein vastgelegd. Het raakvlak met het vastgoedbeleid zit op meerdere principes, maar in het bijzonder op het principe van de netwerk samenleving en de daarvoor benodigde voorzieningen. In deze context gaat het om voorzieningen voor maatschappelijke ondersteuning, arbeidsparticipatie, zorg, welzijn en minima. Wat organiseren bewoners en organisaties zelf, en waar hebben zij ondersteuning nodig van de gemeente, bijvoorbeeld in een fysieke plek voor bijeenkomsten. Aangezien dit in de kleine kernen een belangrijk en actueel vraagstuk is, is hieronder uitgewerkt welke uitgangspunten en aanpak de gemeente hiervoor hanteert.

Leefbaarheid en voorzieningen

“Het is [...] van belang dat op wijk- en buurtniveau mensen elkaar ontmoeten, leren kennen en er laagdrempelige informatie en ondersteuning beschikbaar is. De buurtbewoners zelf, buurtinitiatieven, verenigingen, vrijwilligersorganisaties, accommodaties en de gebiedsteams zijn de belangrijkste instrumenten om dit te ontwikkelen en te realiseren.”² (Kadernota 2020-2023).

“De inwoners van Zevenaar zijn georiënteerd op hun directe leefomgeving: hun dorp, wijk of stad. Alle kernen in Zevenaar zijn verschillend, elk met zijn eigen sociale structuur en uitdagingen. We laten per kern dat wat kan aan de lokale samenleving over. Onze aanpak is flexibel op wat een kern

nodig heeft. We faciliteren en sturen op sterke netwerken in wijken en buurten.” (Beleidsvisie Sociaal Domein 2020-2023)

Zoals benoemd in de Beleidsvisie Sociaal Domein 2020-2023 is elke kern uniek. In de kleine kernen waar de school of kerk de komende jaren sluit, valt een sociale voorziening weg en is het waarborgen van de leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt. De gemeente faciliteert het gesprek over een plan per kleine kern met verenigingen, organisaties en de individuele inwoners. Als blijkt dat er behoefte is aan een fysieke bijeenkomstlocatie, die niet particulier of in de markt kan worden opgelost (bijvoorbeeld een gildehuis, een café met zaaltje, een sportkantine), onderzoekt de gemeente samen met de bewoners een passende oplossing. Daarbij wordt ook gekeken naar de demografische ontwikkeling, de zorgvraag, en wat al georganiseerd wordt door stichtingen en bewoners. Een integrale benadering en de link met de omgevingsvisie en partners in het sociaal domein is hierin cruciaal.

Gezien de aanstaande sluiting van school en kerk is het opstellen van een plan per kern op korte termijn relevant voor Spijk en Lathum. In een later stadium is het opstellen van een plan per kern met betrekking op de leefbaarheid wenselijk voor Herwen, Aerdt, en in mindere mate ook voor de andere kernen als Pannerden, Giesbeek en Angerlo.

In april 2020 is besloten een regionale en integrale kerkenvisie op te stellen samen met de Liemerse gemeenten Duiven, Westervoort en Doesburg, als gevolg van de sluiting van diverse kerken in de gemeente Zevenaar en de regio.

2.7 Woonbeleid

De gemeente Zevenaar biedt geen huisvesting aan particulieren. In bijzondere gevallen biedt de gemeente Zevenaar tijdelijke woonruimte als anti-kraak maatregel, dit is geen doelmatige (lange termijn) inzet van het gemeentelijk vastgoed.

² Met gebiedsteams wordt bedoeld: toegang Sociaal Domein

De gemeente treft wel afspraken met woningcorporaties om te voorzien in de woonvraag in relatie tot WMO en Sociaal Domein (bijvoorbeeld uitstroom bij Jeugdzorg, statushouders).

Ontwikkeling woonwagengebeleid

De gemeente Zevenaar heeft enkele woonwagengebeurtenissen in eigendom. In 2019-2020 wordt onderzocht wat de woonbehoefte is in samenwerking met de Liemerse gemeenten (met uitzondering van Doesburg). Hieruit zal nieuw beleid worden ontwikkeld ten aanzien van het aanbieden van woonwagengebeurtenissen. Gezien de zeer geringe omvang (slechts de standplaatsgebouwen) is deze categorie vastgoed buiten beschouwing gelaten en in afwachting van het beleid.

Ruimtelijk beleid: spreiding voorzieningen

Om tot de gewenste kwalitatieve samenstelling van de gebouwvoorraad te komen zijn uitgangspunten geformuleerd voor de geografische spreiding van diverse hoofdfuncties. Figuur 2 schetst de meest ideale geografische spreiding van functies over de verschillende kernen van de gemeente Zevenaar. Toekomstige inwonersaantallen zijn buiten beschouwing gelaten. Ook doet dit nog geen uitspraak over de grootte of het exacte aantal voorzieningen.

- Kernen hebben een basis aan cultuur en welzijn. Dit aanbod is zo veel mogelijk multifunctioneel georganiseerd (in dorps huis of gelijkwaardig) en vanuit het initiatief van de inwoners.
- Op drie locaties (Zevenaar, Giesbeek en Lobith/Tolkamer) is een uitgebreider aanbod van cultuur en welzijn. Dit aanbod is deels parallel en deels complementair aan elkaar. Denk aan theater, museum, zorgcentrum.
- Het primair onderwijs (PO) is verspreid over de kernen, waar de leerlingenaantallen dat toelaten. De schoollocaties zijn goed bereikbaar (te voet of per fiets).

Welzijn & cultuur

- △ = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

Onderwijs

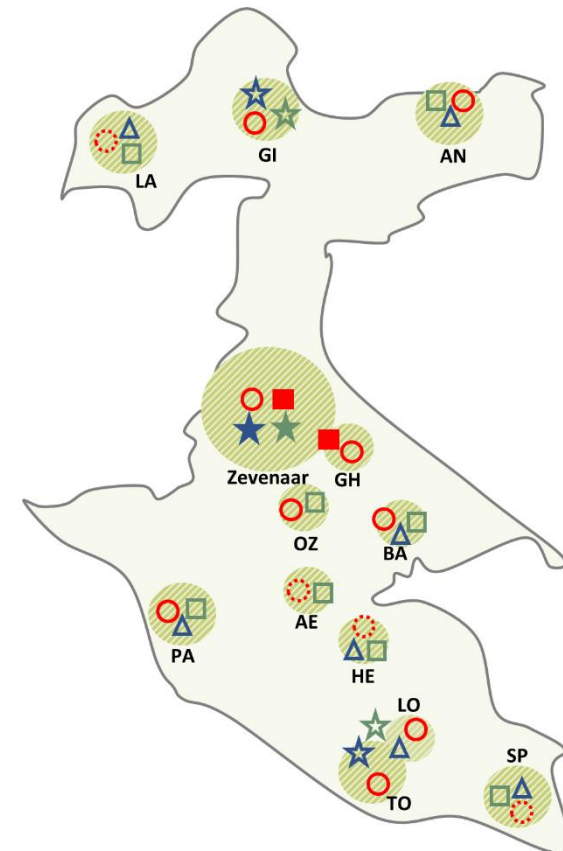
- = primair onderwijs
- = voortgezet onderwijs

Sport

- = basisvoorziening
- ☆ = grote voorziening
- ★ = bijzonder aanbod

NB:

- Op verschillende locaties is of wordt, vanwege een laag inwonersaantal, het PO gesloten. Als de inwonersaantallen weer toenemen is het ideaalplaatje dat ook hier weer PO wordt aangeboden.



Figuur 2. Ideale geografische spreiding van functies binnen de vastgoedportefeuille.

- Het voortgezet onderwijs (VO) ligt centraal in Zevenaar / Groot Holthuizen (zoals in bestaande situatie). De schoollocaties zijn goed bereikbaar per fiets. De spreiding VO is deels gemeente overstijgend.
- Alle kernen hebben basisvoorzieningen voor sport en bewegingsonderwijs (als er een school is).
- Op drie locaties (de kern Zevenaar, Noord: Giesbeek, Zuid: Lobith/Tolkamer) zijn bredere sportvoorzieningen (multisport sporthal gecombineerd met buitensport).
- Op een centrale locatie is het bijzonder sportaanbod gehuisvest (huidig: zwemmen, turnen (sporthal met valkuil)). NB een zwemparadijs heeft een significant andere doelgroep, ander doel en bedieningsgebied dan een kleinschalig bad voor banenzwemmen.

In hoofdstuk 4 is de huidige situatie inzichtelijk gemaakt.

2.8 Huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid is integraal aan het IAP verbonden. De gemeente Zevenaar moet voldoen aan de Wet Markt en Overheid en Europese staatsteunregels en herzielt momenteel haar huidige huurbeleid. Met als doel meer transparantie in huurprijzen. Dit maakt dat gelijksoortige doelgroepen op een eenduidige manier worden behandeld en geen verkapte subsidie via een lagere huurprijs ontvangen.

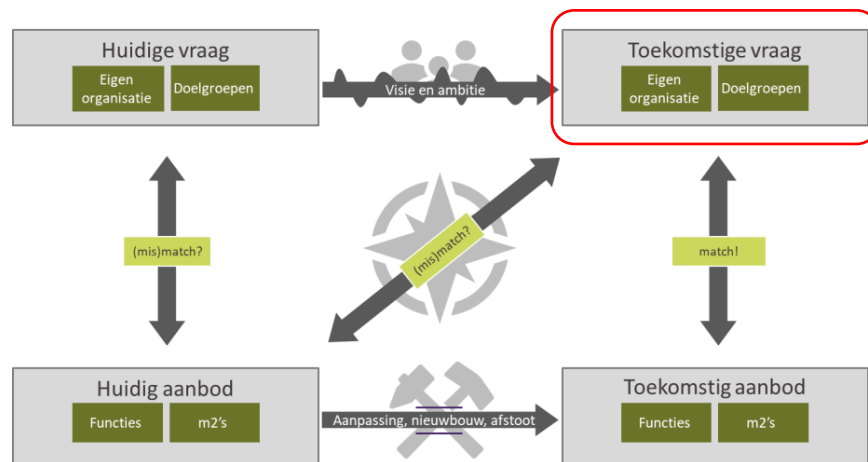
Het huurprijsbeleid wordt in 2020 en 2021 voorbereid en naar verwachting vanaf 2023 geïmplementeerd. Dit proces wordt parallel doorlopen met het opstellen van het nieuwe subsidiebeleid, omdat deze elkaar sterk raken. Een eerste stap in de implementatie is de notitie Huurprijsbeleid welke in 2020 wordt opgesteld.

De integrale kostprijs per locatie is (conform Wet Markt en Overheid) de basis voor de huurprijzen voor de maatschappelijke partijen. Dit zorgt voor de beoogde transparantie en uniformiteit. Voor commerciële partijen (zie ook begrippenlijst) wordt een commercieel, marktconform tarief gerekend.

3 Ruimtebehoefte doelgroepen

Dit hoofdstuk beschrijft de toekomstige vraag van de doelgroepen. Per categorie doelgroepen wordt de toekomstige vraag op basis van de ruimtebehoefte uitgedrukt in m² bruto vloeroppervlak (BVO) en kort toegelicht. Voor de basisscholen zijn de prognoses voor 2034 gebruikt, conform IHP. Voor voorgezet onderwijs wordt gerekend met de leerlingenprognoses voor 2024, omdat deze overeen komen met de prognose voor 2040. Voor de overige functies is naar 2024 gekeken.

Het overzicht van alle doelgroepen en hun ruimtebehoefte is te vinden in bijlage 1.



Figuur 3. Kwantificeren van de toekomstige vraag

3.1 Ruimtebehoefte voor de categorie Onderwijs

- De gemeente draagt samen met de schoolbesturen zorg voor huisvesting van het primair onderwijs (PO), speciaal basisonderwijs (SBO) en het voortgezet onderwijs (VO).
- De ruimtebehoefte van Onderwijs zoals beschreven in dit IAP komt voort uit het IHP 2020 – 2036. Het IHP is het resultaat van gesprekken tussen de gemeente, de schoolbesturen en onderzoeken naar de ontwikkelingen in leerlingenaantallen en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving in het onderwijs.
- Het IHP beschrijft de genormeerde ruimtebehoefte op basis van leerlingenaantallen.

3.1.1 Primair Onderwijs en Speciaal Basisonderwijs (PO + SBO)

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimtevrage (m ² BVO)
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Bem, Zevenaar	1. Verplicht	2.820
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Ds. Jonkersschool, Lathum	1. Verplicht	-
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Overlaat, Tolkamer	1. Verplicht	1.280
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Sprinkel, Herwen	1. Verplicht	640
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Tamboerijn, Zevenaar	1. Verplicht	1.120
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Tragellijn, Lobith	1. Verplicht	1.180
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Trompetter, Angerlo	1. Verplicht	750
Primair Onderwijs (PO)	BBS De Wissel, Zevenaar	1. Verplicht	1.530
Primair Onderwijs (PO)	BBS Franciscus, Babberich	1. Verplicht	690
Primair Onderwijs (PO)	BBS Lindenhage, Zevenaar	1. Verplicht	2.360
Primair Onderwijs (PO)	BBS Paulusschool, Giesbeek	1. Verplicht	1.090
Primair Onderwijs (PO)	BBS St. Martinus, Zevenaar	1. Verplicht	860
Primair Onderwijs (PO)	BBS Sterrenschool, Zevenaar	1. Verplicht	1.160
Primair Onderwijs (PO)	BBS 't Scathe, Pannerden	1. Verplicht	1.000
Primair Onderwijs (PO)	OBS De Carrousel, Zevenaar	1. Verplicht	-
Primair Onderwijs (PO)	OBS t Kofschip, Zevenaar	1. Verplicht	1.200
Speciaal Basisonderwijs (SBO)	SBO De Schilderspoort	1. Verplicht	1.390
			19.070

Tabel 2. Ruimtebehoefte PO + SBO.

- De totale ruimtebehoefte voor het basisonderwijs (inclusief speciaal basisonderwijs) is circa 19.000 m² BVO. Deze ruimtebehoefte is op basis van de prognose leerlingenaantallen voor 2034. Die aantallen stabiliseren volgens de prognoses richting 2040.

- De ruimtevraag voor bewegingsonderwijs is ondergebracht bij de ruimtevraag van sport (zie 3.3) en is daarom niet opgenomen in onderstaande tabel.

3.1.2 Voortgezet onderwijs (VO)

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimtevraag (m ² BVO)
Voortgezet Onderwijs (VO)	Liemers College, Heerenmaten	1. Verplicht	5.690
Voortgezet Onderwijs (VO)	Liemers College, Landeweer	1. Verplicht	4.990
Voortgezet Onderwijs (VO)	Liemers College, Zonégge	1. Verplicht	2.560
			13.240

Tabel 3. Ruimtebehoefte doelgroepen Voortgezet Onderwijs (normatief o.b.v. 2024).

- Het Liemers College zorgt voor het voortgezet onderwijs (VO) in Zevenaar. Quadraam is als schoolbestuur verantwoordelijk voor beheer van het vastgoed voor VO in de regio.
- Het IHP beschrijft voor de komende jaren een flinke dalende ontwikkeling van de leerlingenaantallen voor het voortgezet onderwijs. In 2024 is dat een ruime 10% daling t.o.v. 2019, die doorzet tot 15% t.o.v. 2019 in 2034. Daarna lopen de aantallen weer op. De leerlingenaantallen in 2040 zijn vergelijkbaar met de aantallen in 2024. Op alle locaties van het Liemers College is veel normatieve leegstand, en de normatieve ruimtevraag loopt verder terug van 15500 naar 13200m² BVO (excl. Locatie Didam). De praktische leegstand is op Heerenmaten en Landeweer echter minimaal.
- Kanttekening is dat de ambitie vanuit Quadraam is om de normatieve leegstand te beperken, maar dat enige (normatieve) overmaat altijd zal blijven. Een klaslokaal blijft ook voor 10% minder leerlingen nodig.
- Het VO in Zevenaar beschikt over eigen sportzalen voor het organiseren van bewegingsonderwijs. Bij de locatie Heerenmaten wordt de sportzaal via Ataro BV deels verhuurd aan diverse sportverenigingen. De ruimtevraag voor dat bewegingsonderwijs is apart bekeken en genoteerd bij de ruimtevraag van sport (zie paragraaf 3.3), en is dus niet opgenomen in bovenstaande tabel.

3.2 Ruimtebehoefte voor de categorie Sport en Bewegingsonderwijs

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimtevraag (m ² BVO)
Bewegingsonderwijs	Via Ataro en andere beheerders	1. Verplicht	incl.
Sportverenigingen	Sportverenigingen overig	2. Ja	3.780
Sportverenigingen	Sportverenigingen via Ataro BV	2. Ja	8.330
Sportbeheer	Ataro BV (organisatie)	3. Wenselijk	150
			12.260

Tabel 4. Ruimtebehoefte doelgroepen Sport en Bewegingsonderwijs.

- De ruimtebehoefte voor sport betreft circa 12.260m² BVO. Het gaat hier om diverse sporthallen en binnensportvoorzieningen, welke ook gebruikt worden voor bewegingsonderwijs. Buitenterreinen zijn hier niet in meegerekend (want geen vastgoed).
- Dit totaal is inclusief de gymzalen en hallen die in of aan een schoolgebouw zijn gelegen. Kantines van sportverenigingen in eigendom van de gemeente zijn hier ook in opgenomen.
- Dit is exclusief brede voorzieningen in particulier eigendom, zoals het zwembad Boskuul te Lobith, de Habeshal te Tolkamer, sportaccommodatie de Pauwengaard te Pannerden en de Cluse in Herwen. Daarnaast hebben verschillende kernen commerciële sportvoorzieningen zoals sportscholen.
- Daarnaast is circa 100 m² BVO ruimtebehoefte ingeschat voor verhuur van kantoorruimte aan Ataro BV voor het sportbeheer en ca. 50m² voor opslag (zoals op sportpark Hengelder).

3.3 Ruimtebehoefte voor de categorie Cultuur en Recreatie

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimte vraag (m2 BVO)
Bibliotheek	Bibliotheek	2. Ja	1.670
Filmhuizen	Filmhuis	2. Ja	500
Theater	Musiater	2. Ja	1.430
Musea	Liemers Museum	2. Ja	1.000
Opleidingen en educatie	Volksuniversiteit	2. Ja	140
Opleidingen en educatie	Muziekschool	3. Wenselijk	50
Opleidingen en educatie	Theaterschool	3. Wenselijk	300
Festivals en evenementen	Evenementenorganisaties	4. Waar mogelijk	50
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Kunstenaars	4. Waar mogelijk	50
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Muziekverenigingen en bands	4. Waar mogelijk	50
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Toneelvereniging UIT	4. Waar mogelijk	100
Kunst-, muziek-, theater- en toneelverenigingen	Toneelverenigingen overig	4. Waar mogelijk	200
Overige (culturele) verenigingen	Carnavalsverenigingen	4. Waar mogelijk	50
Overige (culturele) verenigingen	Schuttersgilden	4. Waar mogelijk	50
Overige (culturele) verenigingen	Sinterklaascomite	4. Waar mogelijk	50
Cultuurhistorisch erfgoed	Molenaars/molens	5. Maatwerk	460
Festivals en evenementen	Evenementen (binnen)	5. Maatwerk	50
Festivals en evenementen	Festivals	Buitenterrein	
Festivals en evenementen	Kermis	Buitenterrein	
Gemeenschappen	Volkstuinen, Stichting Nutstuinen Zevr	Buitenterrein	

6.200

Tabel 5. Ruimtebehoefte doelgroepen Cultuur en Recreatie.

3.3.1 Opleidingen en educatie

- Er is een ruimtebehoefte van circa 500m² BVO voor opleiding en educatie. Het gaat hier om de Volksuniversiteit, de muziekschool. De muziekschool kan diverse ruimten delen.

3.3.2 Diverse culturele voorzieningen

- De ruimtebehoefte van de Bibliotheek, Het Liemers Museum en het Filmhuis zijn op basis van het huidige ruimtegebruik in Turmac Cultuurfabriek. Het gaat om respectievelijk circa 1.700m², circa 1.000m² en circa 500m².
- Voor het huisvesten van evenementen en evenementenorganisaties (zowel voor sporadisch gebruik in de vorm van vergaderen, als voor opslag) is een ruimtebehoefte ingeschat van in totaal circa 100m², maar dit is veelal te organiseren in het delen / incidenteel gebruik van

ruimtes. Hier geldt: alleen waar mogelijk, en met kritisch uitgeven van opslagruimte.

3.3.3 Diverse (culturele) verenigingen

- Er is een ruimtebehoefte opgenomen van circa 400 m² BVO voor diverse kunst-, muziek-, theater en toneelverenigingen. Het gaat hier om een inschatting, waar bij gezamenlijke huisvesting het delen van (oefen)ruimtes het uitgangspunt moet zijn. Voor diverse overige verenigingen zoals schuttersgilden en carnavalsverenigingen wordt een totale ruimtebehoefte ingeschat van circa 150m² BVO. Deze partijen hebben meestal een eigen gebouw of opslag en worden alleen wanneer ruimte over is in huisvesting gefaciliteerd door de gemeente. Ook hier is bij gezamenlijke huisvesting gedeeld ruimtegebruik mogelijk.

3.4 Ruimtebehoefte in de categorie Sociaal Domein

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimte vraag (m2 BVO)
Maatschappelijke ondersteuning	Regionale Sociale Dienst	2. Ja	1.340
Maatschappelijke ondersteuning	Voedselbank	2. Ja	500
Zorg- en welzijnorganisaties	Caleidoz	3. Wenselijk	250
Arbeidsparticipatie	Interstap reïntegratie	3. Wenselijk	200
Maatschappelijke ondersteuning	Braamhuis	3. Wenselijk	190
Maatschappelijke ondersteuning	Stichting Liemers leergeld	3. Wenselijk	100
Maatschappelijke ondersteuning	SWV, Taalplein & leerplein	3. Wenselijk	150
Maatschappelijke ondersteuning	Stichting vluchtelingenwerk	3. Wenselijk	100
Zorg- en welzijnorganisaties	Rode Kruis / EHBO	4. Waar mogelijk	200
Zorg- en welzijnorganisaties	Wit Gele kruis	4. Waar mogelijk	200
Dorps- en wijkraden	Dorpsraden	5. Maatwerk	100
Kringloop- en tweedehandswinkels	Kringloopcentrum de Liemers	5. Maatwerk	540
Kringloop- en tweedehandswinkels	Nandri 2dehands	5. Maatwerk	390
Zorg- en welzijnorganisaties	GGD	5. Maatwerk	130

4.390

Tabel 6. Ruimtebehoefte doelgroepen Sociaal Domein.

3.4.1 Zorg- en welzijnsorganisaties

- Voor de organisatie Caleidoz is een ruimtebehoefte van circa 250 m² opgenomen, welke is gebaseerd op het huidig gebruik van gemeentelijk vastgoed (Turmac Cultuurfabriek, Cirkel en Brede Blik).

Caleidoz gebruikt verder nog diverse andere locaties die geen gemeentelijk eigendom zijn. Caleidoz stoot in 2021 haar mantelzorgtak af en heeft dan ca. 75m² reductie in ruimtebehoefte.

- Bij het Rode Kruis / EHBO is behoefte aan cursusruimte inclusief een ruime opslag van divers oefenmateriaal. Deze ruimtebehoefte is circa 200m² bij solitaire huisvesting, echter kan een cursusruimte goed gedeeld worden, mits de opslag direct nabij de cursusruimte mogelijk is.
- Witte Kruis gaat het om een ruimtebehoefte van circa 200m² voor een uitgiftepunt. Hiervoor is een schatting van de ruimtebehoefte gemaakt en datzelfde geldt voor de resterende organisaties binnen deze doelgroep. Deze ruimte is momenteel nog niet voorzien en valt binnen de categorie 'waar mogelijk'.

3.4.2 Maatschappelijke ondersteuning

- Ruimtebehoefte van de Regionale Sociale Dienst is circa 1.300m². Deze behoefte is gebaseerd op de huidige situatie in Turmac Cultuurfabriek.
- Voor het Braamhuis is een ruimtebehoefte opgenomen van circa 200m², gebaseerd op de huidige situatie.
- Voor de Voedselbank is de ruimtebehoefte een schatting op basis van de huidige locatie. Een ruime opslag met koeling is noodzakelijk, en een goed bereikbare maar rustige locatie is wenselijk.
- Voor de organisaties Stichting Liemers Leergeld en Stichting Vluchtelingenwerk is de opgenomen ruimtebehoefte op basis van een inschatting, waarbij ruimte delen met bijvoorbeeld een school goed mogelijk is.

3.4.3 Dorpsraden en Wijkraden

- De ruimtebehoefte van de dorps- en wijkraden is op basis van een schatting uitgaande van gedeeld ruimtegebruik, en met het uitgangspunt dat zij zo veel mogelijk zelf de huisvesting organiseren. Gedeelde huisvesting in de vorm van een dorpshuis is uiteraard

mogelijk, maar de mogelijkheden hiervoor zijn ook afhankelijk van de uitwerking van de plannen per kleine kern. Zodoende is dit bestempeld als maatwerk.

3.4.4 Arbeidsparticipatie

- De opgenomen ruimtebehoefte voor Interstep Re-integratie is op basis van een globale opgave ruimtebehoefte. Het gaat hier om een ruimtebehoefte van circa 200 m², waarvan kantoor, spreekkamer/vergaderen en een werkruimte voor sollicitanten. Ruimtes delen is in dit geval lastig.

3.5 Ruimtebehoefte voor de categorie Gemeente en ondersteuning

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimte vraag
Gemeentelijke organisatie	Begraafplaats	1. Verplicht	200
Gemeentelijke organisatie	Markt- en marktmeester	2. Ja	50
Gemeentelijke organisatie	Gemeentelijke organisatie	2. Ja	2.400
Openbaar groen en afvalverwerking	Gemeentewerf	2. Ja	1.200
Gemeentelijke organisatie	NME	2. Ja	180
Openbaar groen en afvalverwerking	Aanbiedstation	Buitenterrein	
			4.030

Tabel 7. Ruimtebehoefte doelgroepen Gemeente en Ondersteuning.

- Huisvestingsbehoefte voor de gemeentelijke organisatie betreft circa 2.900 m² BVO in totaal.
- De ruimtebehoefte van Natuur en Milieu Educatie is geschat op circa 180m² BVO bij solitaire huisvesting. Bij gedeelde huisvesting kan een deel van deze ruimte worden ingezet voor medegebruik door andere doelgroepen. De ruimtebehoefte is nog geheel afhankelijk van de uitkomst van de visie op NME.
- Daarnaast is er een ruimtebehoefte van 200m² BVO opgenomen voor opslag t.b.v. onderhoud / beheer bij de begraafplaatsen.
- De ruimtebehoefte voor de gemeentewerf is conform bestaand.

- Ruimtebehoefte van de marktmeester betreft circa 50 m². Deze behoefte bestaat uit kantoor met een pantry en toilet, als ook opslagruimte direct naast het marktplein in Zevenaar (huurlocatie).

3.6 Ruimtebehoefte in de categorie Veiligheid

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimtevrage
Veiligheidsorganisaties	VGGM	2. Ja	1.800
Veiligheidsorganisaties	Politie	5. Maatwerk	80
			1.880

Tabel 9. Ruimtebehoefte doelgroepen Veiligheid.

- Er is circa 1.800m² BVO ruimtebehoefte opgenomen voor de brandweerkazerne van het VGGM (Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden). Deze is gebaseerd op de huidige situatie.
- Voor de politie is in de huurlocatie Gezondheidscentrum Lobith een ruimte voorzien (circa 80m² BVO).

3.7 Ruimtebehoefte in de categorie Verkeer en Vervoer

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimtevrage
Parkeren	Parkeer (garage) faciliteiten	5. Maatwerk	110
			110

Tabel 10. Ruimtebehoefte doelgroepen Verkeer en Vervoer.

- Er is vooralsnog uitgegaan van behouden circa 110m² BVO ruimtebehoefte voor de huidige parkeergarage op het Masiusplein.

3.8 Ruimtebehoefte in de categorie Commercieel

Het faciliteren van huisvesting voor commerciële partijen is alleen te verdedigen als dit bijdraagt aan een integraal concept, zoals een multifunctioneel gebouw met horeca of een (integraal) kind centrum. Uitgangspunt is dat deze partijen in dat geval altijd een marktconforme huur betalen.

Doelgroep	Organisatie	Huisvesting door gemeente?	Ruimtevrage
Kleine ondernemers	Horeca	6. Alleen bij MFA / IKC**	520
Kinderopvang	Kinderopvang	6. Alleen bij MFA / IKC**	1.400
Overig	Fysiotherapie	6. Alleen bij MFA / IKC**	
Overig	Logopedist	6. Alleen bij MFA / IKC**	
Kleine ondernemers	Markt	Buitenterrein	-
			1.920

Tabel 8. Ruimtebehoefte doelgroepen Commercieel.

3.8.1 Kinderopvang

- Ruimtebehoefte van de doelgroepen Kinderopvang betreft circa 1.400m² BVO, gebaseerd op de huidige kinderopvang in kind centra of onder één dak met een school. Echter is dit per school/casus te bezien en enigszins vervlochten met de ruimtebehoefte van de scholen: delen van bijvoorbeeld een speellokaal is mogelijk. Ook is breder inzetten op kind centra wenselijk, bijvoorbeeld voor Daltonschool de Overlaat. Zie ook IHP 2020-2036.

3.8.2 Kleine ondernemers

- Voor horeca is een ruimtebehoefte opgenomen van circa 500m² zoals huidige in de Turmac Cultuurfabriek, als aanvulling op het maatschappelijk cultureel programma.

3.8.3 Overig

- Ruimtebehoefte van doelgroepen als fysiotherapie en logopedist is nader te bepalen per casus.

3.9 Totaal te huisvesten

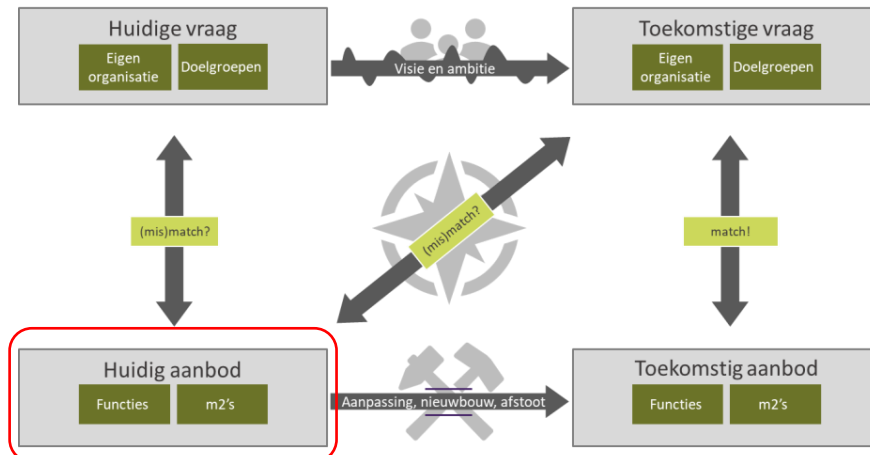
De tabel hieronder geeft de totale ruimtebehoefte weer.

Categorie	Σ Ruimtebehoefte (m2 BVO)
Gemeente / ondersteuning	4.030
Onderwijs	32.310
Sport en bewegingsonderwijs	12.210
Cultuur en recreatie	6.200
Sociaal domein	4.610
Veiligheid	1.880
Verkeer en vervoer	110
Commercieel	1.920
Leegstand / tijdelijk gebruik	-
Wonen	-
TOTAAL	63.270

Tabel 11. Totale ruimtebehoefte.

4 De huidige voorraad in kaart

Dit hoofdstuk beschrijft de samenstelling van de huidige voorraad. De huidige voorraad is verdeeld in een aantal specifieke categorieën. De eerste paragraaf geeft inzicht in de grootte en omvang van de voorraad. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de kwaliteit van de voorraad. De kwaliteit van de gebouwen in portefeuille wordt beschreven aan de hand van functionaliteit, onderhoudsniveau en duurzaamheid. De laatste paragraaf in dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige exploitatie. In bijlage 3 geeft een factsheet per gebouw een uitgebreidere beschrijving.



Figuur 4. Kwantificeren en analyseren van het huidige aanbod

4.1 Hoe is de samenstelling van onze huidige voorraad?

De huidige vastgoedportefeuille van Zevenaar is te verdelen in een aantal specifieke categorieën. Onderstaande tabel geeft de samenstelling in functies weer en de omvang per categorie in het aantal gebouwen of gebouwdelen in m² BVO. Dit is inclusief ca. 900m² gehuurde ruimte.

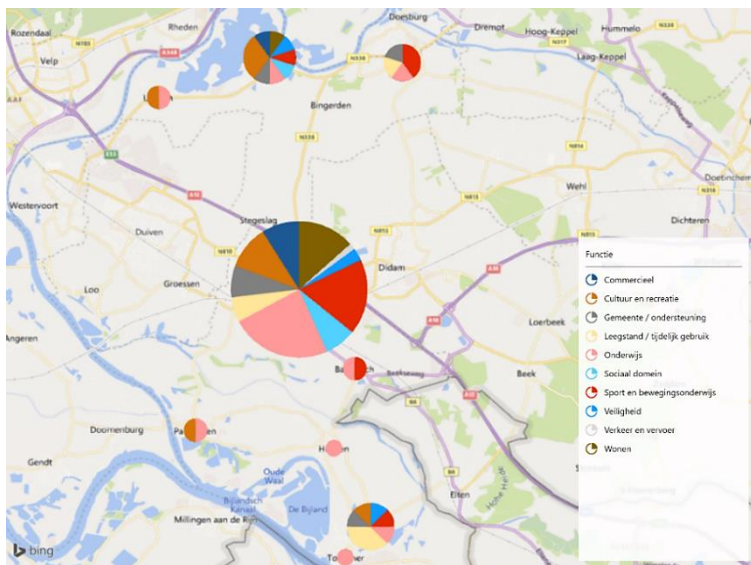
Categorie	Σ Ruimteaanbod (m2 BVO)
Gemeente / ondersteuning	4.380
Onderwijs	48.920
Sport en bewegingsonderwijs	12.210
Cultuur en recreatie	10.560
Sociaal domein	3.650
Veiligheid	1.820
Verkeer en vervoer	110
Commercieel	1.410
Leegstand / tijdelijk gebruik	14.390
Wonen	960
TOTAAL	98.410

Tabel 12. Totaal ruimteaanbod huidige situatie

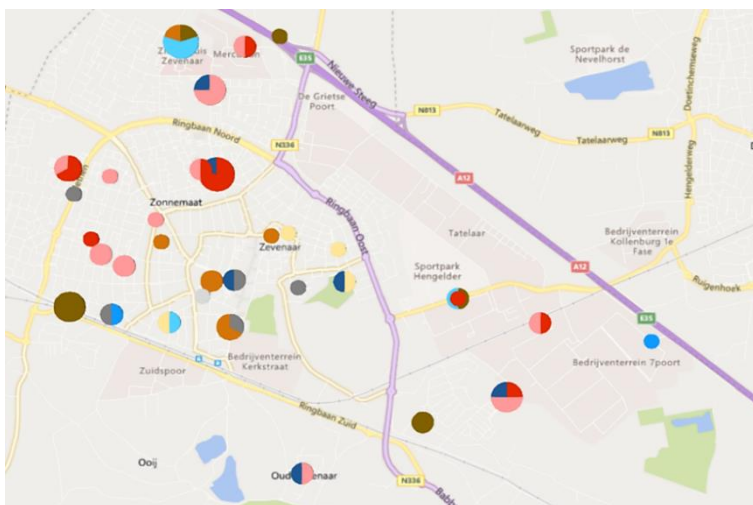
De optelsom van de categorieën leegstand / tijdelijk gebruik, wonen en de normatieve leegstand in scholen resulteert in circa **36%** niet doelmatig gebruik: het vastgoed wordt niet ingezet voor de als doelgroep/doelmatig aangemerkte functies. Hier wordt dus nog niet voldaan aan de doelstelling >95% doelmatig gebruik.

4.1.1 Geografische samenstelling van de huidige voorraad

De gemeente Zevenaar bestaat uit 11 kernen met Zevenaar als hoofdplaats. De gebouwen in de gemeentelijk vastgoedportefeuille liggen verspreid over verschillende kernen.



Figuur 5. Huidige geografische spreiding van functies gemeentelijk vastgoed



Figuur 6. Huidige geografische spreiding van functies in de kern Zevenaar.

Figuur 5 geeft inzicht in de geografische spreiding van de portefeuille. Het figuur laat zien hoe de gebouwcategorieën zijn verspreid over de verschillende kernen van de gemeente Zevenaar.

- In negen kernen is vastgoed in de categorie Onderwijs te vinden. In Zevenaar gaat het om PO en VO, waar het in de overige kernen gaat om alleen PO. Gezien de ontwikkeling in de leerlingenaantallen is het niet haalbaar gebleken om scholen in diverse kleine kernen open te houden.
- In de kernen Herwen, Angerlo, Aerdt en Spijk is geen gemeentelijk vastgoed met de functie Cultuur en Recreatie. Of dit wel noodzakelijk is moet blijken uit het plan van deze kernen. Gebleken is dat een hechte gemeenschap de nodige faciliteiten zelf vaak kan organiseren. Echter met het sluiten van diverse kerken en enkele scholen is de vraag of de leefbaarheid in de kernen nog gegarandeerd kan worden.
- In de kernen Lathum, Aerdt en Spijk zijn geen binnensport voorzieningen vanuit de gemeente voor Sport. Inwoners kunnen terecht in de particuliere voorziening (de Spieker voor basisschool Spijk) of wijken uit naar de omliggende kernen. Ook in Pannerden (de Pauwengard) en Herwen (de Cluse) zijn particuliere sporthallen, in Lobith/Tolkamer zijn zwembad De Boskuul en de Habeshal in particulier eigendom.
- In de kleinere kernen is meer sprake van clusteringen van gemeentelijk vastgoed. Hierbij zijn verschillende functies dichters nabij elkaar gehuisvest en/of gezamenlijk gehuisvest.

Figuur 6 geeft de spreiding van functies binnen de kern Zevenaar weer. Het figuur laat zien dat:

- Onderwijs binnen Zevenaar is verdeeld over 11 locaties, en geografisch verspreid over de gehele kern. In sommige gevallen gaat het om een noodgebouw of dependance.
- Sport en Bewegingsonderwijs: ook deze categorie is geografisch goed gespreid over de hele kern. Het gaat hier om twee grotere sporthallen

(Sporthal Lentemorgen en Sporthal Heerenmäten), het Lentebad, en verschillende kleinere sportzalen en gymzalen. De vraag naar accommodaties in de kern Zevenaar is echter groter dan het aanbod, waardoor tijdens de piekuren uitgeweken moet worden naar sporthal Panoven. Dit is gezien de reisafstand niet wenselijk. De spreiding kan nog beter worden geënt op de demografie en bedieningsgebied.

- Cultuur en Recreatie is verdeeld over vier locaties nabij het centrum van Zevenaar.

De conclusie is dat de ideale spreiding deels klopt met het huidige beeld: er is een duidelijk centrum in de kern Zevenaar, maar ook in noord en zuid zijn grotere voorzieningen aanwezig. De spreiding van de voorzieningen over de kleine kernen is echter niet ideaal: dit heeft deels te maken met de realiteit van de leerlingen- en bewonersaantallen. Per kleine kern zal het minimale vastgoed aanbod voor een leefbare kern concreet gemaakt moeten worden.

4.2 Hoe is de kwaliteit van de huidige gebouwenvoorraad?

4.2.1 Functionaliteit

De meeste gebouwen in de gebouwenvoorraad voldoen functioneel aan hun gebruik: scholen, culturele voorzieningen, gemeentehuis, gemeentewerf et cetera. Een deel van de gebouwen heeft echter niet de functie waarvoor het oorspronkelijk is gebouwd. Denk aan een woonhuis dat nu als winkel wordt gebruikt, oude loodsen voor de voedselbank, een oude school voor cursussen en kantoor. In de verdere uitwerking van de acties en projecten uit het accommodatieplan is dit een aandachtspunt.

4.2.2 Onderhoudsniveau

Het huidige onderhoudsniveau van de voorraad is op orde, tenzij de gebouwen eerder zijn aangemerkt voor eventueel renoveren, afstoten of andere grootschalige vastgoedacties. Dit is het geval bij diverse gebouwen. Het IAP maakt duidelijk welke gebouwen worden behouden en dus terug moeten naar hun gewenste onderhoudsniveau, en welke

panden in de toekomst worden afgestoten. Zo kan de afweging worden gemaakt of het nog zinvol is deze op het gewenste niveau te houden.

Tabel 13 laat het gewenste onderhoudsniveau (OH-niveau) per categorie conform de Nota Vastgoedbeleid 2016 zien. De normering voor het onderhoudsniveau van de gebouwen in portefeuille wordt bepaald volgens de NEN2767. Deze normering gaat uit van een zestal onderhoudsniveaus waarbij niveau 6 zeer slecht is en niveau 1 uitstekend is. Het huidige MJOP (meerjaren onderhoudsplan) gaat uit van deze niveaus, tenzij is gekozen voor afstoot van een gebouw, dan wordt onderhoud geminimaliseerd.

Categorie	Gewenst OH niveau
Onderwijs	Niveau 3
Kinder opv.	Niveau 3
Onderwijs VO	Niveau 3
Welzijn/cultuur	Niveau 3
Welzijn	Niveau 3
Cultuur	Niveau 3
Erfgoed	Niveau 3
Sport	Niveau 3
Gemeentelijk	Niveau 3
	Niveau 2 (gevels)
Overig	Niveau 3

Tabel 13. Gewenste onderhoudsniveaus.

Onderhoud van de sportlocaties ligt in de meeste gevallen bij aparte beheerpartijen of beheerstichtingen. Onderhoud van de scholen is voor de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen.

4.2.3 Toegankelijkheid

Diverse openbare gebouwen zijn of worden het komende jaar onderzocht op gebied van toegankelijkheid, onder de noemer Project Ongehindert. De opgestelde rapporten geven de gebreken en aanbevelingen aan. Er zijn drie mogelijkheden voor de verdere aanpak:

1. Aanpakken van de aanbevelingen i.c.m. een renovatie of onderhoudsproject, zodat er slechts eenmalig wordt verbouwd en gehinderd
2. Apart aanpakken: de aanbevelingen moeten wel worden uitgevoerd maar zijn in de planning niet te combineren
3. Afzien van de aanbevelingen, omdat de gebouwen binnen enkele jaren worden afgestoten.

4.2.4 Energieprestatie

Onderstaande tabellen late de energieprestatie van de voorraad zien.

Tabel 14 weergeeft het aantal gebouwen en vierkante meters per energielabel.

Voor een deel van de gebouwen geldt dat de labels gedateerd zijn. Deze gebouwen zijn meer dan tien jaar geleden gelabeld. Het beeld dat wordt geschetst over de huidige energieprestatie kan daarom afwijken van de actualiteit en werkelijkheid. Daarnaast zijn voor sommige gebouw(del)en de labels een inschatting op basis van aangrenzende bebouwing uit hetzelfde bouwjaar.

Voor een deel van de gebouwen is een energielabel niet van toepassing of niet bekend. Het gaat hier bijvoorbeeld om een aantal monumenten, als ook diverse opslagruimtes.

Andere duurzaamheidsprestaties zoals waterberging, bijdrage flora/fauna, et cetera is niet in kaart gebracht.

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G	nvt/?	totaal
# gebouwen	15	4	13	6	7	7	5	13	70
m ² BVO	36272	5548	24610	5002	7978	6022	11126	1070	97628

Tabel 14. Aantal gebouwen per energielabel (excl. gehuurde ruimte)

Exploitatiekosten voor rekening gemeente:	2020
Afschrijvingen vastgoed	€ 3.325.158
Energie, schoonmaak, onderhoud, verzekeringen	€ 964.246
Huuropbrengsten	- € 259.400
Totaal	€ 4.030.004

Tabel 15 exploitatielasten vastgoed 2020

4.3 Financiële prestatie

De gebouwen in eigendom van de gemeente worden deels geëxploiteerd door andere partijen, zoals schoolbesturen en beheerders als Ataro BV. Zodoende is alleen van de gebouwen die door de gemeente worden onderhouden een overzicht te geven van de financiële prestatie. NB: hierin zitten de huuropbrengsten van de Turmac Cultuurfabriek nog niet verwerkt.

5 Vastgoedstrategie

Dit hoofdstuk beschrijft de vastgoedstrategie van de gemeente Zevenaar. De vastgoedstrategie is de vertaling van de toekomstige vraag en accommodatievisie naar het beoogde eindresultaat: de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Welke knelpunten zien we wanneer we de toekomstige vraag projecteren op de huidige voorraad? Waar liggen de uitdagingen? Kortom:

Wat hebben we op te lossen met het accommodatieplan?

5.1 Meer vastgoed dan nodig

Kwantitatieve analyse: de behoefte (paragraaf 3.6) is veel kleiner dan het huidige aanbod (paragraaf 4.2). De cijfermatige, normatieve vergelijking komt neer op een niet doelmatig gebruik op de totale portefeuille van 36%. Dit komt overeen met circa 35.000 m² vastgoed wat niet wordt ingezet om de gemeentelijke doelstellingen te ondersteunen.

Categorie	Σ Ruimtebehoefte (m ² BVO)	Σ Ruimteaanbod (m ² BVO)	Δ m ² BVO (A-V)
Gemeente / ondersteuning	4.030	4.380	350
Onderwijs	32.310	48.920	16.610
Sport en bewegingsonderwijs	12.210	12.210	-
Cultuur en recreatie	6.200	10.560	4.360
Sociaal domein	4.610	3.650	-960
Veiligheid	1.880	1.820	-60
Verkeer en vervoer	110	110	-
Commercieel	1.920	1.410	-510
Leegstand / tijdelijk gebruik	-	14.390	14.390
Wonen	-	960	960
TOTAAL	63.270	98.410	35.140
			36%

Tabel 16. Match vraag en aanbod.

Een correctie op de onderwijshuisvesting van normatieve leegstand naar daadwerkelijke leegstand is nodig, want een klaslokaal blijft ook nodig bij 10% minder leerlingen, en daarbij wordt bovendien een deel van de ruimte verhuurd aan andere partijen. Inschatting is dat de daadwerkelijke leegstand ca. 70% van de normatieve leegstand is in de scholen. Maar zelfs met die correctie komt het niet doelmatig gebruik uit op circa 30%, ongeveer 30.000m².

Het volgende geeft een wat vertekend beeld in tabel 16: enkele functies Sociaal Domein zijn in gebouwen ondergebracht die vallen onder de categorie Cultuur en Recreatie (bijvoorbeeld RSD en Caleidoz in Turmac Cultuurfabriek). De som van beide levert een overmaat van 3400 m². Deze is te verklaren doordat onder Cultuur en Recreatie ook de multifunctionele accommodaties vallen als Het Gebouw, De Cirkel, Brede Blik, Turmac Cultuurfabriek. Dit zijn relatief veel vierkante meters ten opzichte van de ruimtebehoefte van de doelgroepen. Of de huidige grootte van dergelijke voorzieningen niet te ruim is, moet kritisch worden onderzocht.

5.1.1 Hoe lossen we de overmaat op?

Het is te makkelijk om ervan uit te gaan dat de overmaat op zeer korte termijn kan worden weggewerkt:

- een groot deel hiervan ligt bij scholen die zelf ruimten binnen schoolgebouwen aan derden verhuren. Door het beleid op verhuren van de gemeente (expliciete toestemming nodig van gemeente) strakker gehanteerd wordt kan er beter worden gestuurd op een doelmatig gebruik. Het gebruik door andere partijen wordt in 2020 in kaart gebracht.
- deels zit dit in een kleine overmaat per gebouw waarbij de oplossing niet is om dat deel eraf te slopen;
- huurovereenkomsten met gebruikers zijn niet zonder meer direct te beëindigen;

- sommige panden worden momenteel gebruikt als schuifruimte tijdens een verbouwing. Bijvoorbeeld voor de scholen Het Kofschip en Lindenhage;
- de ruimtebehoefte blijft een prognose, die altijd praktisch gecheckt moet worden. Bovendien is het geen puur cijfermatige schuifpuzzel: vraag en aanbod gaat ook over een passende locatie, passende medegebruikers, een passende gebouwworm en de juiste faciliteiten.

De leegstaande en tijdelijk in gebruik gegeven panden binnen de portefeuille zullen zo snel mogelijk worden afgestoten, dan wel doelmatig worden gevuld zodat ander vastgoed volledig komt leeg te staan en kan worden afgestoten. Hieronder staan drie uitgangspunten voor het toewerken naar een optimale match tussen vraag en aanbod:

1. altijd beredeneren vanuit een vast afwegingskader;
2. afstoten wat niet meer doelmatig in te zetten is;
3. stapsgewijs afbouwen.

1. Altijd beredeneerd vanuit een vast afwegingskader

Waarom behouden we vastgoed of waarom zouden we het bouwen? Dat moet direct te herleiden zijn naar het afwegingskader in hoofdstuk 2.1.

2. Afstoten wat niet meer doelmatig in te zetten is

Direct afstoten wat we zonder belemmeringen kunnen afstoten. Dit is eind 2019 ook zo uitgewerkt in het bezuinigingsvoorstel³. En bij elk (toekomstig) leegstaand pand moet de afweging worden gemaakt:

- Is de locatie in de toekomst mogelijk nog interessant voor een andere ontwikkeling, als schuifruimte, als groeilocatie? Anders gezegd: krijgen we spijt van afstoten?

³ In het bezuinigingsvoorstel behandeld in de Raadsvergadering van november 2019 zijn 10 gebouwen aangedragen voor (versnelde) afstoot, waarvan twee onder voorbehoud van planvorming.

- Wat geeft de beste business case? Slopen, verkopen, opknappen en verkopen, wachten in verband met boekwaarde, verkopen met aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden, et cetera.

In het planbordmodel uit hoofdstuk 6 is met deze factoren rekening gehouden. Dit zal in een integrale businesscase bij de start van een project altijd moeten worden geverifieerd, waarbij niet alleen financieel wordt gekeken maar zeker ook vanuit kwaliteit (gemeentelijke doelstellingen), risico's, kansen, tijdpad en vanuit alle beleidsvelden. Met andere woorden, de zakelijke verantwoording van het project.

3. Stapsgewijs afbouwen

Door op de juiste momenten kritisch te kijken naar het ruimtegebruik en kansen te pakken bij verhuizingen, verlenging van huur, verkoop, et cetera, kan het ruimtegebruik verder worden verbeterd. Concreet kunnen deze werkwijzen gedefinieerd worden, volgens de RP3 methode:

- Bij vastgoedacties zoals renovaties, nieuwbouw, aanbouw, of verhuisbewegingen wordt kritisch gekeken naar de toekomstige ruimtegebruik. Dit wordt opgehaald in gesprekken met de gebruiker(s) en kritisch vertaald naar een ruimtebehoefte. Uitdrukkelijk hierin wordt gemaakt de mogelijkheid tot het delen van ruimtes en het multifunctioneel gebruiken van ruimtes.
- Bij verlengen van huurcontracten wordt afgewogen of de hurende partij nog aan te merken is als doelgroep voor huisvesting door gemeente. En worden alternatieven overwogen: verplaatsen naar een andere locatie? Samen met een andere partij? Is er een alternatieve locatie in de markt, of als anti-kraak? Is de huurder geïnteresseerd in koop?

- Samenwerking met scholen (regie aanpak): waar creëren we meerwaarde door toevoegen van andere doelgroepen in de overmaat of door ruimte delen? Hoe faciliteren we dat?
- Monitoren: jaarlijks updaten van de match tussen vraag en aanbod: waar zit de overmaat? Resultaat is een concrete lijst van ruimteaanbod en evt. ruimtevraag. Hieruit volgen diverse acties om te zorgen dat de ruimte doelmatig wordt gebruikt of evt. wordt afgestoten. Dit kan ook betekenen het verhuizen van enkele kleine huurders om zo een gebouw vrij te spelen.

Zo wordt de overmaat stapsgewijs teruggebracht op de logische momenten. De doelstelling 'uiterlijk in 2025 >95% doelmatig gebruik' is gezien de geplande projecten de komende 5 jaar dan ook een reëel streven. Bij herijking van het IAP zal dit moeten worden gemonitord.

De resterende circa 5% overmaat is onvermijdelijk, en is onder te verdelen in:

- enige overmaat in scholen en andere gebouwen;
- algemene meters in multifunctionele gebouwen;
- het eventueel aanhouden van een gebouw t.b.v. een strategische (gebieds-) ontwikkeling;
- het verhuren aan commerciële partijen ter ondersteuning van een multifunctionele accommodatie (MFA) of (integraal) kind centrum (IKC);
- of schuifruimte voor een project.

5.2 De kwaliteit van de voorraad is onvoldoende

De technische kwaliteit van de panden is nog niet op orde. Dat zit met name in de energetische prestatie van veel gebouwen: die is onder de maat en zal richting 2040 ingrijpend moeten verbeteren, tot energieneutraal. Zie ook Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

5.2.1 Hoe pakken we de kwaliteit van de voorraad aan?

De gemeente pakt op een viertal manieren de kwaliteit van de voorraad aan:

1. Het accommodatieplan combineren met het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP)
2. Op het juiste moment acteren
3. Altijd beredeneren vanuit de toekomstige behoefte en toekomstbestendigheid
4. Optimaliseren van de geografische spreiding

1. Het accommodatieplan combineren met het duurzaam meerjaren onderhoudsplan

Dit moet worden aangepakt door een integraal plan voor de grote vastgoedacties (op het juiste moment renoveren, afstoten, nieuwbouwen) én een daarmee samenhangend DMJOP: niet alleen meerjarenonderhoud, maar daarin ook kiezen voor slimme vervanging waardoor het pand stapsgewijs verduurzaamt. Hierin moet ook meegenomen worden welke aanbevelingen in het kader van de verbetering van de toegankelijkheid (Project Ongehinderd) opgepakt worden. Aan te raden is dit tegelijk te doen met onderhouds- of renovatiewerk.

2. Op het juiste moment acteren

Dat kan zijn: aanpassen, uitbreiden, renoveren, herbestemmen, verduurzamen. Daarbij spelen vier factoren een rol:

- **Boekwaarde:** van de eerder gedane investeringen. Wanneer is een pand of een onderdeel (grotendeels) afgeschreven?
- **Natuurlijk onderhoudsmoment:** wanneer zijn de grote investeringen qua onderhoud gepland? Door circa 2 jaar voor die datum te beginnen aan een plan kunnen onnodige desinvesteringen worden voorkomen.
- **Wijkgerichte aanpak:** uiteraard is dat de wijkgerichte aanpak Aardgasvrij, maar dit kan ook een andere gebiedsontwikkeling zijn

waarop kan worden meegelift. Voor de wijkgerichte aanpak Aardgasvrij is de planning te vinden in de Warmtevisie. De jaartallen zijn opgenomen in het planbordmodel.

- **Functionele wijziging:** is een ruimtelijk-functionele verandering in het pand voorzien, die ook leidt tot een bouwkundige/technische aanpassing (bijvoorbeeld het aanpassen van een schoollokalen naar cursusruimtes of kinderopvang), dan is dat een logisch investeringsmoment voor bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen of regulier onderhoud.

Op basis van bovenstaande vier factoren is het planbord (bijlage 2) opgesteld en uitgewerkt in hoofdstuk 6.

3. Altijd beredeneren vanuit de toekomstige behoefte en toekomstbestendigheid

De toekomstige behoefte van de beoogde gebruiker(s) moet scherp gesteld zijn en niet direct of na enkele jaren weer leiden tot een overmaat of tekort aan ruimte, of een ruimte die functioneel niet past bij het gebruik. Die behoefte is grofweg gebaseerd op de doelstellingen uit hoofdstuk 2 en 3 maar dient altijd te worden gecheckt met de beleidsmedewerkers MO en de eindgebruiker of een vertegenwoordiger van deze.

Werkbaar hierin is:

- Grove ruimtebehoefte: in principe jaarlijks updaten en minimaal vierjaarlijks volledig herzien.
- Specifieke ruimtebehoefte: zodra een vastgoedactie (verbouwen, onderhoud, verhuizing, contractuele zaken) zich voordoet, wordt het gesprek aangegaan met de betreffende beleidsmedewerker MO over die doelgroep/gebruiker, én wordt de gebruiker betrokken om samen de ruimtebehoefte scherp te krijgen. Is er slimmer om te gaan met opslag, delen van ruimtes? Welke kwaliteitseisen zijn er? Maar ook:

hoe borgen we multifunctioneel gebruik en een flexibele gebouwindeling?

- Nieuw huurprijsbeleid: een beoogd effect is dat gebruikers kritischer naar hun ruimtegebruik gaan kijken.

4. Optimaliseren van de geografische spreiding

In de meeste kernen is in basis voldoende vastgoed, maar nog niet altijd op de juiste plek, niet van de juiste (functionele) kwaliteit of te veel. Bij het initiëren van een nieuw plan of project moet altijd overwogen worden of een andere locatie een beter resultaat oplevert. In de krimpende kleine kernen waar voorzieningen als scholen en kerken sluiten, moet op korte termijn worden bekeken of de gemeente moet bijsturen in een maatschappelijk aanbod om de leefbaarheid te waarborgen. Een eerste stap hierin is het opstellen van een plan per kern.

6 Het accommodatieplan: hoe komen we van A naar B?

Dit hoofdstuk beschrijft de concrete aanpak en acties om tot de gewenste samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille komen. Daarmee vertalen we de vastgoedstrategie naar een concreet stappenplan om van A naar B te komen.

De acties zijn gebundeld in enkele categorieën. Dat wil niet zeggen dat als een gebouw gerenoveerd wordt, er niks hoeft te gebeuren qua verduurzaming. Per casus zal de businesscase moeten afwegen welke investeringen de gewenste baten opleveren. Voor de modelmatige uitwerking is de hoofdactie omschreven.

Het planbord verdeelt de acties over perioden van vier jaar. Elk tijdsvak is volgend op het jaar waarin het IAP wordt herzien. Bijvoorbeeld, als in 2023 het IAP wordt herzien, kunnen de acties voor het tijdsvak daarna, 2024 tot 2028, heel scherp worden neergezet en direct worden opgepakt als project. Dit is uiteraard modelmatig: een project en bijbehorende planning is zeer afhankelijk van nadere planvorming, besluitvorming, beleid en financiële situatie van de gemeente. Daarnaast is het noodzakelijk dat de interne organisatie is ingericht op deze hoeveelheid projecten en processen.

6.1 2020-2024: nu aan de slag!

De komende vier jaar moeten de volgende acties en projecten worden opgepakt (zie planbord, bijlage 2):

6.1.1 Ontwikkeling Vestersbos

In 2020 wordt onderzocht of het haalbaar is om op deze locatie ruimte te bieden aan een combinatie van kinderopvang, basisonderwijs, voortgezet onderwijs, sport, parkeren, groen en/of wonen. Mogelijk heeft dit tot gevolg dat elders een aantal gebouwen afgestoten kunnen worden. Dit is afhankelijk van het onderzoek en de politieke besluitvorming. Er wordt

gedacht aan de gebouwen van de Wissel, de Tamboerijn, gymzaal de Brug en Liemers College locatie Zonegge.

6.1.2 Uitbreiding Platanenlaan (Lindhage en Kofschip)

Dit project is al in volle gang. Er hangen diverse vastgoedacties aan vast:

- Slopen oude noodlokalen 1975
- Afstoten tijdelijke locatie Da Costastraat (uitgaande van inzet van Guido Gezellestraat 40/42 voor de uitbreiding van de Bem)
- Op termijn (bij krimp school): verhuizen kinderopvang uit noodlokalen en slopen noodlokalen.

Deze acties moeten vlot worden opgepakt om onnodige leegstand te voorkomen.

6.1.3 Aanpassing Carrousel / De Maatjes

Het gebouwcomplex wordt in 2020/2021 uitgebreid en functioneel aangepast om de gehele IKC De Carrousel te kunnen huisvesten, waarmee de locatie Bizetstraat leeg komt te staan. In 2020 wordt het deel wat nu gehuurd wordt kadastraal overgezet van De Maatjes naar het pand van De Carrousel.

6.1.4 Vernieuwbouw Guido Gezellestraat

In 2020 start het project vernieuwbouw Guido Gezellestraat. Het schoolbestuur is voornemens de Sterrenschool hierheen te verplaatsen. Het gaat om een uitbreiding van ongeveer 1.200 m² voor onderwijs. Ook de kinderopvang die reeds in het pand gevestigd is, wordt in het project meegenomen. Direct ingrijpend verduurzamen van het gebouw is wenselijk.

6.1.5 Plannen kleine kernen

De lijn tussen een dorp met diverse voorzieningen (winkel(s), school, sport, cultuur, etc.) en een kleine kern waar bij sluiting van kerk en school geen publieke functie meer overblijft, ligt rond de 1500 inwoners. Daarmee zijn Lathum, Herwen, Spijk en Aerdt de kernen waar deze vraag sterk speelt, zeker gezien de ontwikkelingen wat betreft het (eventueel) sluiten van scholen en kerken. Zo sluiten de basisscholen in Spijk en

Lathum in de zomer van respectievelijk 2020 en 2021, en sluit in Spijk binnenkort ook de kerk. In Aerdt is de basisschool al enige tijd geleden gesloten. In Herwen sluit de kerk per 1 januari 2021. Voor deze kleine kernen is het de vraag wat de gemeente minimaal wil voorzien. Advies is om op korte termijn een plan per kern op te stellen, waarin de vraag wordt beantwoord welke voorzieningen absoluut nodig zijn en hoe en waarmee de gemeente moet bijdragen om de leefbaarheid te waarborgen. Dat kan per kern verschillen. Voor de volgende kernen wordt de komende jaren een plan ontwikkeld:

- Spijk (in 2020/2021)
- Lathum (in 2020/2021)
- Herwen (2021/2022)
- Aerdt (2021/2022)

Hieruit volgen dan de eventuele vastgoedacties van afstoten, herbestemmen of renoveren en verduurzamen van school, kerk, dorps huis. In het model zijn daarover enkele aannames gedaan. Daardoor kan het model na uitwerking van de concrete visie per kern wijzigen.

Belangrijk is om bij het opzetten van de visie ook de rooms-katholieke parochie te betrekken en op de hoogte te zijn van de plannen voor haar leegkomende kerkgebouwen. Dit geldt ook voor Babberich, Giesbeek en Pannerden, en op termijn mogelijk ook Lobith.

6.1.6 Visie Natuur en Milieu Educatie

De werkgroep 'Toekomstvisie NME' is begin 2020 gestart met het uitwerken van de toekomstvisie. De verwachting is dat in Q4 2020 / Q1 2021 de toekomstvisie ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De uitkomst van de toekomstvisie is bepalend voor de toekomst van het huidige NME lesgebouw. Daarom wordt in het IAP hier geen verdere uitwerking aan gegeven.

6.1.7 Energieneutrale eigen organisatie

Om deze doelstelling te halen zal het vastgoed in gebruik voor de eigen organisatie energieneutraal gemaakt moeten worden. Dit zijn:

- Gemeentehuis in combinatie met Turmac Cultuurfabriek (BAT complex)
- Gemeentewerf
- Garage Masiusplein
- Eventueel het NME Liemers lesgebouw, afhankelijk van de toekomstvisie

Deze verduurzamingsslag moet op korte termijn plaatsvinden en dus zal in 2020 moeten worden afgetrapt met een verduurzamingsscan per pand en een programmaplan. Wachten op het natuurlijk onderhoudsmoment is hier beperkt mogelijk. Wel moet het integraal benaderd worden met de totale energievraag, waarbij ook rekening gehouden moet worden met een uitbreiding van die vraag door het aanschaffen van elektrische voertuigen en materieel. Normaal gesproken valt dit niet onder de energieneutraliteit van een gebouw, want dan wordt alleen het gebouwgebonden (installaties) verbruik gerekend. Hier ligt daarom een extra grote uitdaging.

6.1.8 Visie Goededoelenplein

Voor het Goededoelenplein aan de Reisenakker moet een concreet plan op basis van een regie-aanpak worden ontwikkeld: hoe heeft het plein nog toekomstwaarde en welke functies moeten er dan minimaal zijn? Is een andere locatie meer geschikt? Wat te doen met de loods van de voedselbank? Is verhuren van de woning aan de tweedehandswinkel te verantwoorden vanuit het concept van het plein? Dit moet op korte termijn worden beantwoord. De betrokken afdelingen vanuit de gemeente gaan hiermee aan de slag en de huidige huurders worden betrokken bij de planvorming. De acties die hieruit volgen zijn nog zeer afhankelijk van de plan- en besluitvorming maar in het model geplaatst als:

- Slopen huidige loods van de Voedselbank
- Vervangende voorziening Voedselbank (op dezelfde locatie of elders in een vrijkomend gebouw)
- Verduurzamen van de andere twee panden

6.1.9 Visie Verduurzaming huisvesting onderwijs

Om goede afspraken te maken over medegebruik en voor de schoolbesturen om te kunnen investeren in onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen, is het van belang dat de gemeente samen met de schoolbesturen aandacht besteed aan een heldere visieontwikkeling voor verduurzaming van onderwijshuisvesting. Conform de activiteitenplanning van het IHP vindt deze visievorming plaats van 2020 tot 2022. Daarbij is onder andere belangrijk dat de juridische eigendom van de schoolgebouwen goed en helder geregeld wordt, met een duidelijke verdeling van de verantwoordelijkheden.

Hoewel deze visieontwikkeling voor 2020 op de agenda staat, betekent het niet dat de schoolbesturen nog niet actief bezig zijn met initiatieven op gebied van duurzaamheid. De schoolbesturen zijn al druk bezig met het maken en uitvoeren van diverse plannen voor duurzaamheid. Vanuit de geplande visieontwikkeling in 2020, 2021 en 2022 zal uiteindelijk een concreet uitvoeringsplan moeten volgen om invulling te geven aan de plannen en initiatieven. Voor de korte termijn is vanuit onderhoud, energieprestatie, afschrijvingen en ontwikkelingen bij de scholen de nadruk nodig op:

- Aanpassen en verduurzamen St. Martinusschool , Oud Zevenaar
- Verduurzamen De Tragellijn, Lobith
- Verduurzamen De Overlaat, Tolkamer
- Verduurzamen De Sprankel, Herwen

De samenwerking met de schoolbesturen is hierin erg belangrijk. Elkaar uitdagen, inspireren, samen optrekken, en ook duidelijke afspraken maken over rollen, verantwoordelijkheden en budget, gaat voor de verduurzaming van alle schoolgebouwen het succes maken of breken.

6.1.10 Verduurzamen diverse panden

Voor diverse panden is het snel starten met verduurzaming aan te raden vanwege een naderende grote investering in onderhoud van het gebouw. Dit zijn:

- Brandweerkazerne Giesbeek

- Brandweergarage Zevenaar (in combinatie met gemeentewerf)

Voor deze panden moet een verduurzamingsscan worden gemaakt en deze moet leiden tot een DMJOP en/of een separaat renovatieproject. Zie ook Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed.

Het laten uitvoeren van een verduurzamingsscan en daaruit komen tot een actieplan, gaat inzicht bieden in de mogelijkheden en benodigde investeringen. De integrale bril is erg belangrijk: voorzien we nog andere functionele aanpassingen, of andere ontwikkelingen?

Het is raadzaam ook de monumenten mee te nemen in de verduurzamingsscans:

- Monumentaal gebouwtje/baarshuisje bij begraafplaats, Angerlo
- Windmolen De Hoop en daglonershuisje
- De Buitenmolen

In de bijlage 'Routekaart verduurzamen maatschappelijk vastgoed' worden de verduurzamingstrajecten van paragraaf 6.1.7, 6.1.9. en 6.1.10 nader toegelicht.

6.1.11 Afstoten panden

Om snel door te pakken in het efficiënt en doelmatig inzetten van de vastgoedportefeuille is er ook een heel aantal panden dat kan worden afgestoten of gesloopt in 2020 na herhuisvesting van enkele resterende huurders (de panden met een * zijn ook meegenomen in het bezuinigingsvoorstel van november 2019):

- Vincent van Goghstraat (voormalig pand Volksuniversiteit)*
- Woningen Engeveldweg 10 en 12*
- Woning Meentsestraat 5a Giesbeek*
- Markt 8 Lobith (voormalig dorps huis)*
- Reisenakker 14/14a*
- Kerkstraat 16 (voormalig Liemers museum)*
- Nieuwe Komstraat 19, Lobith (voormalige school De Bereboot)*
- Steenhuizen 6 (voormalige school De Steenuil)*

- Hengelder 26/26a (verkoop aan Kringloopcentrum de Liemers?)*
- Opslag Bingerdensedijk
- Oefenruimte Stichting Popmuziek

Nog zeer afhankelijk van planvorming en besluitvorming kunnen de volgende gebouwen mogelijk ook worden afgestoten in de periode 2020-2024. Deze zijn ‘met potlood’ als afgestoten in het planbord opgenomen:

- Bizetstraat 1 (locatie De Carrousel)
- Zonegge 7-9 (locatie Liemers College)
- Paganinistraat 17 (Tamboerijn)
- Westeinde 101 (Wissel)
- Gebouw NME
- Willibrordusschool, Spijk
- Het Gebouw of Jonkersschool te Lathum
- Da Costastraat 2, voormalig Fonkelsteen
- Sleeg 1 (GREX – Groot Holthuizen)
- Sleeg 17 (GREX – Groot Holthuizen)

6.2 2024-2028: de voorspelbare toekomst

We hebben geen glazen bol, maar voor de periode 2024-2028 is het aannemelijk of aan te raden dat de volgende projecten starten:

6.2.1 Nieuw sportcomplex Zevenaar

De visie op de sportvoorzieningen stelt dat er centraal in de gemeente (dus in de plaats Zevenaar) het bijzonder sportaanbod is. De huidige voorzieningen in Zevenaar, met name het zwembad, sporthallen, tafeltennis en turnvoorziening zijn verouderd. Een nieuw sportcomplex om deze voorzieningen te vervangen is wenselijk. Kijkend naar het gepland onderhoud voor de verouderde locaties is het wenselijk om de planvorming uiterlijk in 2024 te starten: het vraagt om uitgebreide haalbaarheidsstudies, locatiestudies en businesscase. In het planbord is de oplevering modelmatig in 2029 gezet. Dit is een grootschalige investering

met veel gevolg: er komen in de stad Zevenaar mogelijk veel locaties vrij. Deze staan nu in het model als ‘afstoten 2029-2030’.

6.2.2 Verduurzamen Bem en Sterrenschool

Ondanks dat het gebouw zeer nieuw is, is aan te raden de verduurzaming ervan niet te lang uit te stellen: er zijn vrij grote onderhoudsinvesteringen gepland in 2025 en 2028 voor onder andere de gymzaal en kinderopvang. Daarnaast is het een groot complex en valt er dus veel te halen, en kan gesteld worden dat dit pand nog lang in de portefeuille blijft.

Het is wenselijk om hiervoor uiterlijk 2024 met een verduurzamingsscan te starten.

6.2.3 Verduurzamen diverse gebouwen

Kijkend naar het natuurlijk onderhoudsmoment of afschrijvingstermijn moet rond 2024 ook gestart worden met:

- Brandweerkazerne Lobith
- Dienstgebouwtje Rosorum, begraafplaats Zevenaar
- Afhankelijk van de visie op het goededoelenplein: verduurzamen kringloopwinkel en Braamhuis aan de Reisenakker 10 & 12

6.3 2028-2032: wat staat ons over circa 10 jaar te doen?

Vanaf dit tijdsvak is slechts grofweg te programmeren op het gepland onderhoud, de wijkgerichte aanpak aardgasvrij, en de afschrijving van de panden. Uiteraard is veel afhankelijk van andere ontwikkelingen en initiatieven uit de markt.

6.3.1 Nieuwe sportaccommodaties buiten Zevenaar

Ook in het noorden van de gemeente zijn de sportaccommodaties van de gemeente tegen 2030 toe aan vervanging. Het gaat om Sporthal Panoven in Giesbeek en Sportzaal Angerlo. Uiterlijk in 2028 wordt gestart met het onderzoeken van de opties. De nadere scope van de projecten moet nog worden gezien. Dit is ook afhankelijk van de particuliere sportvoorzieningen en de samenwerking met de beheerpartijen.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de veelal particuliere sportverenigingen en de scholen met gymzalen in de zuidelijke kernen moet ook daar gekeken worden naar de wenselijkheid en haalbaarheid voor een nieuwe centrale accommodatie. Deze is als reservering 'met potlood' opgenomen in het planbord.

6.3.2 Voorzieningen Pannerden

In het model is verder opgenomen dat er rond 2028 mogelijk een project in Pannerden start: door lichte krimp van de leerlingenaantallen en relatief veel leegstand van de school en de al aanwezige leegstand in De Cirkel is het eventueel denkbaar dat in de toekomst wordt gekozen voor het samenvoegen van die functies onder één dak. Met slim gebruik van de ruimte is dat mogelijk op 1.200 tot 1.500 m². Kijkend naar de leeftijd, energieprestatie en afschrijvingen van de gebouwen is een optie om De Cirkel na 2030 af te stoten en de school functioneel aan te passen tot multifunctionele accommodatie.

6.3.3 Verduurzamen diverse gebouwen

Kijkend naar het natuurlijk onderhoudsmoment, wijkgerichte aanpak of afschrijvingstermijn moet rond 2028 ook gestart worden met verduurzamen van:

- Brede Blik, Giesbeek
- Liemers College Heerenmäten
- De Trompetter en sportzaal, Angerlo
- 't Scathe, Pannerden (zie Voorzieningen Pannerden)
- Musiater

2030 is ook het jaar waarin diverse concrete doelstellingen vanuit de overheid zijn gesteld voor de verduurzaming. In dat jaar moet dus zeker de balans worden opgemaakt wat betreft CO₂ uitstoot, energieprestatie van de gemeente en de route naar circulariteit. Mogelijk is de wetgeving of doelstelling tegen die tijd verder aangescherpt.

6.4 2032-2036

6.4.1 Verduurzamen diverse gebouwen

Kijkend naar het natuurlijk onderhoudsmoment, wijkgerichte aanpak of afschrijvingstermijn moet rond 2032 gestart worden met:

- (verder) verduurzamen De Carrousel
- verduurzamen Reinwaterkelder (brandblusvoorziening 7poort)

Voor deze panden moet eerder al een verduurzamingsscan uitgevoerd worden om te zien of er quick wins te behalen zijn of koppelkansen liggen.

6.5 2036-2040

6.5.1 Verduurzamen diverse gebouwen

Kijkend naar het natuurlijk onderhoudsmoment, wijkgerichte aanpak of afschrijvingstermijn moet rond 2036 gestart worden met:

- Liemers College Landeweer
- SBO De Schilderspoort
- Franciscusschool/Kulturhus, Babberich

Voor deze panden moet wel eerder al een verduurzamingsscan worden uitgevoerd om te kijken of er quick wins te behalen zijn of koppelkansen liggen. Dit zijn namelijk relatief grote panden.

7 Definities en begrippen

Basisvoorziening sport	"[...] de voorziening moet een substantiële bijdrage leveren aan de doelstellingen van het sportbeleid zoals beschreven in de uitgangspuntennotitie, aan de sport- en beweegstimulering voor de beschreven doelgroepen in het bijzonder en aan de leefbaarheid. De voorziening is binnen de gemeente in de openbare ruimte of op de commerciële markt niet beschikbaar." (zie ook: Beleidsnota Sport 2013-2020)
BBS	Brede bassischool
BOR	Beheer, Ontwerp en Realisatie
Brede voorziening sport	In dit kader wordt een brede voorziening getypeerd door een sportcomplex voor binnen- en buitensport en geschikt voor competities.
BVO	Het Bruto Vloer Oppervlak van een gebouw bedraagt de som van (binnen-)oppervlakte gemeten langs de buitenmuren (inclusief wanden en kolommen).
Commerciële partij	In deze context een commerciële partij (fysio, horeca, winkel) die bijdraagt aan het concept van een multifunctionele accommodatie (denk aan een IKC, een Turmac Cultuurfabriek) en daarmee een doelgroep voor gemeentelijke huisvesting is. Deze partijen betalen altijd een marktconforme huur.
DMJOP	Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan: onderhoud gebeurt niet meer door het

	vervangen van afgeschreven onderdelen door hetzelfde materiaal (zoals in een MJOP), maar verduurzaming wordt integraal onderdeel van het onderhoudsplan. Bijvoorbeeld: het vervangen van reguliere bitumen dakbedekking door een sedumdak.
Doelmatig gebruik	Het gebouw wordt passend gebruikt door een doelgroep van categorie 1 t/m 6 (zie bijlage 1): vraag en aanbod matchen. Passend betekent in deze een goede bezetting en benutting van de beschikbare vierkante meters, mogelijk door gedeeld gebruik.
FNO	Het Functioneel Nuttig Oppervlak van een gebouw bedraagt de som van de (binnen-) oppervlakte van alle ruimten benodigd voor het primair proces. Dit is exclusief constructie, schachten, verkeersruimte en indelingsverliezen.
Gebiedsgerichte aanpak	In het transformeren, afstoten, verduurzamen van gebouwen kan een koppeling met de ontwikkelingen in de omgeving veel kansen bieden. Een concreet voorbeeld is de gebiedsgerichte aanpak voor de warmtetransitie (route richting 100% aardgasvrij), vastgelegd in de Warmtevisie. Maar ook ontwikkelingen in de markt zijn interessant. Continu schakelen met de omgevingsvisie en ruimtelijke ontwikkeling is dus van belang.
IHP	Het Integraal Huisvestings Plan (Onderwijs) beschrijft visie en toekomstige ontwikkelingen op gebied van onderwijs, en de actuele onderwijsvoorzieningen in Zevenaar.

(I)KC	Een (Integraal) Kind Centrum betreft een gezamenlijke voorziening voor onderwijs, kinderopvang, peuteropvang en voor-, - en vroegschoolse educatie waarbij er een overkoepelende organisatie of samenwerking zorg draagt voor de integrale begeleiding van een kind van 0 tot 12 jaar. In de huidige situaties kan men nog niet spreken van een IKC: er is geen integrale organisatie maar er zijn meerdere organisaties gehuisvest onder hetzelfde dak. Daarom spreken we hier nog van kind centrum.
MFA	Een Multifunctionele Accommodatie is een centrale accommodatie waarvandaan meerdere maatschappelijke organisaties hun voorzieningen, producten en diensten aanbieden. Een MFA heeft als doel om het maatschappelijk dienstenaanbod voor een dorp, wijk of buurt op een centrale plek te bundelen. Daarmee kan op een efficiëntere manier gebruik worden gemaakt van ruimte. Gebruikers kunnen vast en incidenteel zijn. Ook kunnen organisaties in een gezamenlijk programma hun diensten aanbieden.
MO	Maatschappelijke Ontwikkeling
OBS	Openbare basisschool
OW	Openbare Werken
PO	Primair onderwijs
RO	Ruimtelijke Ontwikkeling
VO	Voortgezet onderwijs