



Meerjarenprogramma Maatschappelijk Vastgoed gemeente Lelystad

28 mei 2009

Aan

Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Van

Hospitality Consultants
Smallepad 13 - 15
Postbus 2186
3800 CD Amersfoort

Auteurs

Tim van Asch
Margot Icking

Project

Meerjarenprogramma
Maatschappelijk Vastgoed
gemeente Lelystad

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

084.007/RA80052.d03/MI/EL

Datum

Amersfoort, 28 mei 2009

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Visie op maatschappelijk vastgoed	4
1.2	Meerjarenprogramma maatschappelijk vastgoed	4
1.3	Definitie MFA	4
1.4	Werkwijze	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Stedelijke functies	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Sport	7
2.3	Kunst & cultuur	9
2.4	Maatschappelijke opvang	10
2.5	Centrum voor Jeugd en Gezin	11
2.6	Voortgezet onderwijs	11
3	Uitwerking MFA's	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Werkwijze en verantwoording	12
3.3	MFA Zuiderzeewijk	15
3.4	MFA Boswijk	18
3.5	MFA Wold	22
3.6	MFA Waterwijk	24
3.7	MFA Kempenaar	25
3.8	MFA Punter-Jol-Galjoen	29
3.9	MFA Havendiep	32
3.10	MFA Warande	35
4	Prioritering, fasering en dekking vanuit het IHP	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Prioritering en fasering	37
4.3	Dekking vanuit het IHP	39
4.4	Totaaloverzicht investering en dekking vanuit het IHP	41

1 INLEIDING

1.1 Visie op maatschappelijk vastgoed

De gemeente Lelystad heeft gedurende het voorjaar en zomer van 2007 een onderzoek laten uitvoeren door Hospitality Consultants (HC) naar maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed wordt door de gemeente gedefinieerd als "accommodaties waar algemene activiteiten plaatsvinden ten aanzien van welzijn (WMO, recreatie, cultuur, et cetera), sport, onderwijs, kinderopvang (peuterwerk, VVE-trajecten, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang) en zorg waar de gemeente een nadrukkelijke gemeentelijke rol voor vervult, bijvoorbeeld als eigenaar en/of subsidiënt".

De resultaten van dit onderzoek naar maatschappelijk vastgoed bieden zicht op de huidige staat, het gebruik van maatschappelijk vastgoed en de op stapel staande ontwikkelingen daarbinnen, de ontwikkeling van de behoefte en de verhouding tussen het aanbod en de behoefte. Op basis van die resultaten is een gemeentelijke visie op maatschappelijk vastgoed opgesteld en is een eerste aanzet gegeven voor ontwikkelingsrichtingen per wijk.

De gemeenteraad van Lelystad heeft op 6 december 2007 ingestemd met deze resultaten, visie en ontwikkelingsrichtingen. Tevens is de opdracht gegeven aan het College van B&W van de gemeente Lelystad om de ontwikkelingsrichting verder uit te werken tot een meerjarenprogramma maatschappelijk vastgoed, waarbij met name de beoogde multifunctionele accommodaties (MFA's) en andere vormen van clustering worden uitgewerkt.

1.2 Meerjarenprogramma maatschappelijk vastgoed

De gemeente heeft HC opdracht gegeven om – op basis van de eerder opgestelde visie – het meerjarenprogramma maatschappelijk vastgoed op te stellen. Het opgestelde meerjarenprogramma bevat een uitwerking van de beoogde multifunctionele accommodaties (MFA's) en andere vormen van clustering binnen de gemeente tussen nu en 2017. Het gaat daarbij om een ruimtelijk-functionele vertaling van de beleidsmatige uitgangspunten zoals vastgelegd in de visie.

Met het meerjarenprogramma beschikt de gemeente over een programma waarmee maatschappelijke voorzieningen in de stad en de verschillende wijken kunnen worden voorzien van maatschappelijk vastgoed, zodanig dat behoeften in de wijken kunnen worden beantwoord en de beleidsambities optimaal worden ondersteund. Het meerjarenprogramma geeft bovendien inzicht in de financiële consequenties van de uitvoering van het meerjarenprogramma voor de gemeentelijke begroting.

Een uitgebreide omschrijving van de opdracht en de werkwijze is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek. Ook paragraaf 1.4 gaat (op hoofdlijnen) in op de gehanteerde werkwijze.

1.3 Definitie MFA

Conform de gemeentelijke visie op maatschappelijk vastgoed wordt een MFA door de gemeente als volgt gedefinieerd:

"Een MFA heeft betrekking op inhoudelijke en ruimtelijke clustering van diverse wijkfuncties zoals onderwijs, kinderopvang, binnensport/bewegingsonderwijs en diverse vormen van ontmoeting, recreatie en informatie. Met name de aanwezigheid van de functie ontmoeting, recreatie en informatie is belangrijk.

MFA's worden getypeerd door een:

- Sterke mate van inhoudelijke samenwerking: MFA-vorming is bedoeld voor accommodaties waarin verschillende participanten op inhoudelijke basis gaan samenwerken. Deze inhoudelijke samenwerking is 'de rode draad' in deze accommodaties en de belangrijkste reden waarom partijen in één accommodatie worden gehuisvest.
- Hoge mate van medegebruik en multifunctionaliteit: MFA-vorming is bedoeld voor accommodaties waar een substantieel deel van het vloeroppervlak kan worden getypeerd als ruimte voor medegebruik of multifunctionele ruimte".

MFA-vorming stimuleert de inhoudelijke kruisbestuiving, hetgeen een belangrijk middel is om de beleidsdoelstellingen van de gemeente Lelystad te kunnen uitvoeren. Daarnaast ondersteunt MFA-vorming de missie van de gemeente Lelystad ten aanzien van maatschappelijk vastgoed en komt het tegemoet aan het streven om te komen tot efficiënter ruimtegebruik. MFA's kunnen in verschillende vormen worden gerealiseerd, zolang ze aan bovenstaande criteria voldoen.

Clustering stelt de aanwezige voorzieningen in staat hun verbindende functie in de samenleving te vergroten. Daarbij kan worden gesteld dat vormen van clustering in grote mate ondersteunend zijn aan het gemeentelijk beleid. Grofweg heeft het een stimulerend/ondersteunend karakter ten aanzien van de volgende programmalijnen en beleidsthema's:

- Binding en ontmoeting: Impuls ontmoeting en eenvoudiger implementatie BOS-regeling.
- Jeugd staat voorop/doelgroepbeleid jeugd: Meer eenvoudige ketenvorming en daarmee verbetering van het resultaat.
- Wonen, welzijn en zorg/doelgroepbeleid ouderen: Is op zich al een beleidspunt om te komen tot clustering.
- Wijkontwikkeling/wijkgericht werken: Herkenbaarheid, toeleiding en toegankelijkheid is daarin van belang. Clustervorming draagt hier zeker aan bij.
- Doelgroepenbeleid ten aanzien van allochtonen: Ook hier geldt dat herkenbaarheid, toeleiding en toegankelijkheid daarin van belang zijn. Clustervorming draagt hier zeker aan bij.
- Cultuur en sport: Clustering leidt bij voorkeur tot aantrekkelijkere voorzieningen alsmede een verbetering van de toeleiding en toegankelijkheid tot functies als cultuur en sport.
- Onderwijs: Clustering leidt bij voorkeur tot aantrekkelijkere voorzieningen alsmede een verbetering van de onderwijsmogelijkheden.

Hoewel het middel clustering algemeen kan worden ingezet, dient per cluster een differentiatie van het concept plaats te vinden, zodat optimaal wordt aangesloten op de behoefte c.q. de problematiek in het betreffende verzorgingsgebied.

Tot slot biedt een cluster de mogelijkheid efficiënter om te gaan met het ruimtegebruik ten opzichte van solitaire huisvesting. Enerzijds doordat een grotere mate van multifunctioneel gebruik mogelijk is, anderzijds doordat clustering naar verwachting leidt tot een groter bereik van de voorzieningen onder de inwoners.

1.4 Werkwijze

Het project 'Meerjarenprogramma Maatschappelijk Vastgoed gemeente Lelystad' is gestart met een uitgebreide inventarisatie. Hierbij is het huidig aanbod aan maatschappelijk vastgoed in kaart gebracht en beoordeeld, zijn wijkanalyses uitgevoerd en zijn sociale kaarten per stadsdeel opgesteld. Daarnaast zijn de beleidsdoelstellingen van de gemeente in kaart gebracht en is een raming gemaakt van de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017.

De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in het bijlagenboek:

- Bijlage 2 bevat het huidig aanbod aan maatschappelijk vastgoed
- Bijlage 3 bevat de wijkanalyses en sociale kaarten per stadsdeel. Hierbij zijn vier stadsdelen onderscheiden. Hoewel er binnen de gemeente wel plannen zijn om het stadshart als vijfde stadsdeel te benoemen is dit niet in het onderzoek meegenomen. In de indeling die voor dit onderzoek is gehanteerd maakt het stadshart deel uit van stadsdeel noordoost.
- Bijlage 4 bevat de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het berekenen van de behoefte aan maatschappelijk vastgoed.

Op basis van de resultaten van de inventarisatiefase is de gemeentelijke opgave voor de komende jaren benoemd:

- De opgave op het gebied van sport, kunst & cultuur, maatschappelijke opvang en voortgezet onderwijs is op stedelijk niveau benoemd. Dit heeft te maken met het verzorgingsgebied van de betreffende functies. Meestal is er maar één locatie voor nodig en is de behoefte beperkt of is het verzorgingsgebied wijkoverstijgend.
- De opgave op het gebied van clustering van functies en MFA-vorming is op wijk- en buurniveau benoemd.

Een opmerking bij bovenstaande is dat reeds in gang gezette initiatieven niet zijn opgenomen in het meerjarenplan maatschappelijk vastgoed. Een voorbeeld hiervan is Atolplaza. Op korte termijn wordt gestart met de realisatie van MFA Atolplaza, de omvang, functies, vorm en locatie liggen al vast en ook de kosten zijn al in kaart gebracht.

1.5 Leeswijzer

Dit rapport bevat het meerjarenprogramma maatschappelijk vastgoed voor de gemeente Lelystad.

Hoofdstuk twee bevat op hoofdlijnen de gemeentelijke opgave op het gebied van stedelijke functies, zoals sport, kunst & cultuur, maatschappelijke opvang en voortgezet onderwijs. Hoofdstuk drie bevat een uitwerking van de MFA's die bij voorkeur in de gemeente Lelystad worden gerealiseerd. Hoofdstuk vier bevat de prioritering, fasering en dekking vanuit het IHP. Alle bijlagen zijn opgenomen in het bijlagenboek (kenmerk: 084.007/RA90053/MI/Bijlagenboek, d.d. 15 januari 2009).

2 STEDELIJKE FUNCTIES

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de gemeentelijke opgave voor stedelijke functies centraal. Dit betreft de opgave op het gebied van sport, kunst & cultuur, maatschappelijke opvang, Centra voor Jeugd en Gezin en voortgezet onderwijs.

2.2 Sport

Hieronder volgt een toelichting op de gemeentelijke opgave voor de verschillende sporten. De plannen en de financiële consequenties hiervan zijn niet gedetailleerd in kaart gebracht of opgenomen in dit meerjarenplan maatschappelijk vastgoed. Door de gemeente worden hiervoor afzonderlijke plannen opgesteld.

Atletiek

De gemeente Lelystad beschikt over één atletiekbaan (stadsdeel noordoost). Deze baan is ruim toereikend voor het huisvesten van de verwachte behoefte tot 2017. De atletiekbaan heeft wel een ingreep nodig om de technische staat en ook de belevingswaarde op peil te brengen.

Honk- en softbal

Honk-/softbalvereniging Falcons wordt waarschijnlijk verplaatst naar Warande. De huidige locatie aan de Beginweg (Zuiderzeewijk, stadsdeel noordoost) komt daarmee vrij voor ontwikkeling. Voor de nieuwe locatie moet – naast een kantine en kleedaccommodatie – worden uitgegaan van twee velden waarbij het wenselijk is één kunstgrasvoorziening te realiseren, zodat een combinatie van honk- en softbal mogelijk is.

American football

American footballvereniging de Commanders is nu gevestigd in een tijdelijke accommodatie op het Kofschip. Binnen de gemeente wordt gekeken naar de mogelijkheid om een gecombineerde, permanente kantine- en kleedaccommodatie te realiseren op het Kofschip voor de Commanders en volleybalvereniging Volta. Ook Volta is nu al gehuisvest op het Kofschip. De kantine van de volleybalvereniging is aan vervanging toe.

Handbal

Handbalvereniging HVL is onlangs verhuisd naar Sporthal De Rietlanden (Havendiep, stadsdeel zuidwest). Het huidige veld op sportpark Schouw komt daarmee vrij. Dit heeft een woonbestemming (vastgesteld in het WOP). Voor de nieuwe locatie is uitgegaan van één verhard veld en – afhankelijk van de ontwikkeling en eventuele verplaatsing van Exakwa – een kunstgras-combinatieveld. Op deze locatie zal ook een derde sporthal worden gerealiseerd.

Hockey

De hockeyvelden bevinden zich op sportpark Langezand (stadsdeel noordoost). Deze velden voldoen zowel kwalitatief als kwantitatief aan de behoefte. Er zijn dan ook geen ingrepen nodig.

Korfbal

In het kader van de WOP's is er een plan voor de verplaatsing van korfbalvereniging Exakwa naar sporthal De Rietlanden (Havendiep, stadsdeel zuidwest). Daarmee zou ruimte naast de ijsbaanlocatie vrijkomen. Voor de nieuwe locatie wordt uitgegaan van minimaal twee natuurgrasvelden, één eigen kunstgrasveld (exclusief gebruik Exakwa) en één kunstgrasveld dat in combinatie met de handbalvereniging gebruikt zal worden. Exakwa maakt nu gebruik van vier natuurgrasvelden.

Voetbal

De accommodatie op sportpark Langezand (stadsdeel noordoost) – welke wordt gebruikt door voetbalvereniging SVL – moet worden aangepast. Het aantal voetbalvelden zal met één afnemen (woonbestemming). Gezien de directe behoefte vanuit het stadsdeel en de huidige gebruiksdruk per veld, moet zo spoedig mogelijk het huidige (gras-)trainingsveld worden vervangen door een kunstgrasveld waar trainingen en wedstrijden kunnen plaatsvinden. Van het kunstgras kan veel vaker gebruik worden gemaakt (het kunstgras hoeft niet te herstellen, zoals gras) waardoor de capaciteit toeneemt en de geldende ledenstop mogelijk (deels) kan worden opgeheven.

Bij de ontwikkeling van Warande zal moeten worden gekeken of de huidige capaciteit van de drie voetbalverenigingen voldoende is om de inwoners (met name de jeugd) te kunnen laten voetballen. Op het ogenblik zijn bij twee van de drie verenigingen wachtlijsten oplopend tot 1,5 jaar. Hierdoor is er bij deze twee verenigingen sprake van een (jeugd-)ledenstop.

IJsbaan

De ijsbaanvoorziening op sportpark Langezand zal op termijn moeten verdwijnen in het kader van de WOP Noordoost (reservelocatie woningbouw PCO). Onderzocht moet worden of bijvoorbeeld in Warande of aan de stadsrand een voorziening kan worden gerealiseerd waardoor een wielersbaan van 1.500 meter kan worden gerealiseerd. Deze kan in het voorjaar, de zomer en het najaar worden gebruikt als wielers- en skeelerlocatie en kan in de winter relatief makkelijk worden gebruikt als ijsbaan.

Tennis

De tennisvelden van tennisvereniging LTVL bevinden zich op sportcomplex Langezand (stadsdeel noordoost). De technische staat en de belevingswaarde van de accommodatie voldoen niet aan de streefwaarde. Tennisvereniging ITL (Galjoen) is zeer recent verplaatst in het kader van WOP 1 en tennisvereniging Poseidon zit in de Schouw.

Zwemmen

Door de recente uitbreiding van zwembad de Koploper is er tot 2017 voldoende zwemwater. Daarnaast wordt in MFA Hanzepark een therapeutisch bad gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. De toekomstige behoefte is echter ook afhankelijk van de diverse doelgroepactiviteiten in het zwemmen (bijvoorbeeld zwemles, schoolzwemmen, zwemmen voor ouderen, et cetera).

Binnensport

De raad heeft bij de behandeling van de VJN 2008 ingestemd met de realisatie van een derde (stedelijke) sporthal op de Rietlanden. Deze sobere sporthal is met name bestemd voor trainingen, maar kan ook worden gebruikt voor wedstrijden. De zaal is van voldoende omvang en hoogte, maar beschikt niet over een tribune. Afhankelijk van het inwoneraantal (richtlijn: één sporthal op 20.000 inwoners) zijn er plannen om op termijn een vierde sporthal te realiseren in Warande.

Lokaal denksportcentrum

Vanuit de diverse denksporten (dammen, schaken, bridgen, et cetera.) wordt ruimte gezocht voor een permanent onderkomen. Inventarisatie heeft uitgewezen dat deelgebruik in een MFA voor een aantal van de huidige organisaties een goede oplossing is. Daar zal in het programma van een MFA dan ook ruimte voor (moeten) worden gevonden.

Een aantal andere organisaties heeft echter aangegeven dat zij zo vaak gebruik willen maken van een ruimte, dat er nauwelijks ruimte zal zijn om die ruimte ook door anderen te laten gebruiken. Gezien het karakter van de sport, hebben zij behoefte aan een omgeving die de noodzakelijke rust garandeert.

Dit is alleen in een MFA te realiseren als een aparte ruimte wordt gebouwd, hetgeen niet aansluit bij de uitgangspunten van een MFA. Voor deze denksportorganisaties zal – ook gezien hun financiële mogelijkheden – vooral moeten worden gekeken naar de locaties die vrijkomen doordat de huidige gebruikers overgaan naar een MFA. Dit dient bij de ontwikkeling van de MFA's steeds te worden afgewogen.

2.3 Kunst & cultuur

De gemeente heeft, aanvullend op het onderzoek van vorig jaar en in relatie tot deze nota maatschappelijk vastgoed, door F. Vreeke B.V een aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan (extra) ruimte voor de amateurkunst in de gemeente Lelystad. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'De concrete behoefte aan (extra) ruimte voor culturele instellingen in Lelystad', (Vreeke, F. en Hoek van der. H. september 2008).

Ruimtebehoefte en financiële mogelijkheden

Uit bovengenoemd onderzoek naar de ruimtebehoefte van de amateurkunst binnen de gemeente Lelystad is gebleken dat acht organisaties dringend behoefte hebben aan een nieuwe accommodatie. De huidige accommodaties van deze organisaties voldoen niet, waardoor de continuïteit van de activiteiten in gevaar komt. Hierbij valt te denken aan achterstallig onderhoud of de (beperkte) capaciteit van de huidige accommodatie. Voor vijf organisaties is het wenselijk om in de toekomst (op de lange termijn) een nieuwe accommodatie te vinden.

Uit het onderzoek is tevens gebleken dat de culturele instellingen over beperkte financiële middelen beschikken en – mede daarom – graag gebruik maken van maatschappelijke accommodaties binnen de gemeente Lelystad.

Tenslotte bevestigt het onderzoek de eerdere conclusie dat er geen basis is om een Huis voor de Amateurkunst toe te voegen aan het maatschappelijk vastgoed. Mogelijk dat dit in de toekomst verandert. Toekomstige ontwikkelingen rondom amateurkunst moeten daarom wel worden meegenomen in de ontwikkeling van nieuwe MFA's.

In onderstaande tabel is opgenomen welke acht verenigingen nu behoefte hebben aan een nieuwe accommodatie, wat voor soort gebruik het betreft (mede- of exclusief), om hoeveel m² BVO het gaat en hoeveel de maximale maandlasten mogen bedragen.

Tabel 1: Overzicht accommodatiebehoeften (soort gebruik, m² BVO en maandlasten)

Vereniging	Soort gebruik	m ² BVO	Max. maandlasten
Ballet- en Dansstudio Reflex*	Exclusief	200	1.000
Muziekschool Music Adventure*	Exclusief	40	700
Stichting Tent**	Exclusief	700	3.500
Bataviakoor Lelystad	Gedeeld	200	Minimum
Chr. Zangkoor Terra Nova	Gedeeld	280	140
Flevolandse theatervereniging JTL***	Exclusief	500	600
Kaperskoor Lelystad	Gedeeld	150	100
Showband 78 Lelystad	Exclusief	80	150
Totaal		2.150	6.190

* Beide scholen zijn commerciële instellingen. Ze hebben echter beperkte middelen om een eigen accommodatie te kopen of huren (€ 60 per m² NVO per jaar) of hebben een beperkte ruimtebehoefte, waardoor het mogelijk is om ze op te nemen binnen de mogelijkheden die worden gepland.

**In totaal heeft Stichting Tent behoefte aan 14 atelierruimten (permanent) voor beeldend kunstenaars, elk van circa 50 m² NVO en tegen een maandtarief van € 250,-, hetgeen overeenkomt met € 60 per m² NVO per jaar.

***JTL is inmiddels in een tijdelijke accommodatie opgevangen en zal over twee jaar worden gehuisvest in een te realiseren accommodatie bij de Rietlanden.

Amateurkunst indien mogelijk opnemen in MFA's

Gezien de aard van de activiteiten, de wensen en financiële mogelijkheden van de (amateur-)kunstorganisaties én de ambitie van de gemeente om te komen tot clustering van functies en multifunctioneel ruimtegebruik verdient het aanbeveling om deze organisaties op te nemen in c.q. gebruik te laten maken van een of meerdere MFA's. De mate waarin dit voor de genoemde organisaties mogelijk is hangt onder andere samen met het soort gebruik.

Multifunctioneel gebruik van ruimten

De organisaties die een aantal uren per week (mede) gebruik willen maken van een of meerdere ruimtes binnen een MFA kunnen worden opgenomen in de bestaande programmering van de MFA. Het is wel van belang dat bij de realisatie en inrichting van de MFA's rekening wordt gehouden met de specifieke behoeften en wensen van de amateurkunst, zoals een vloer waarop gedanst kan worden en ruimten die voldoende geluidsisoleerd zijn.

Met dergelijke voorzieningen kan de amateurkunst de wijk in worden gebracht, een behoefte die ook wordt gesignaleerd in de wijkontwikkelingsplannen.

Exclusief ruimtegebruik

Een aantal organisaties heeft behoefte aan een exclusieve ruimte. Exclusief ruimtegebruik is niet passend bij het idee achter de MFA-vorming, waarbij een sterke mate van inhoudelijke samenwerking en een hoge mate van mede- en multifunctioneel gebruik van ruimten centraal staat. Bovendien is de realisatie van exclusieve ruimten financieel niet of nauwelijks haalbaar. De realisatie van exclusieve ruimtes binnen MFA's (kostprijs circa € 115 per m² NVO per jaar) is duurder dan wat de organisaties beschikbaar kunnen stellen (€ 60,- per m² NVO per jaar).

Deze exclusieve ruimtebehoefte is daarom niet meegenomen bij het opstellen van het meerjarenplan maatschappelijk vastgoed en het in kaart brengen van de kosten en opbrengsten voor de gemeente. Omdat deze organisaties met een exclusieve ruimtebehoefte wel een relevante maatschappelijke functie kunnen vervullen, is dit bij de start van elke MFA wel een punt van aandacht.

Amateurkunst betrekken bij ontwikkeling en realisatie MFA's

Bij voorkeur worden de organisaties die gebruik kunnen en willen maken van een of meerdere MFA's betrokken bij de realisatie van de MFA's. In overleg tussen de betrokken partijen moeten de wensen en eisen en de (on-)mogelijkheden worden bekeken.

Per geval moet worden bekeken of gedeeld ruimtegebruik mogelijk is, welke specifieke wensen en eisen de betreffende vereniging stelt, wat de kosten hiervan zijn, et cetera.

2.4 Maatschappelijke opvang

Hieronder volgt een toelichting op de gemeentelijke opgave voor maatschappelijke opvang. De plannen en de financiële consequenties hiervan zijn niet gedetailleerd in kaart gebracht. Door de gemeente worden hiervoor afzonderlijke plannen opgesteld.

Begeleid wonen

In de Zuiderzeewijk (stadsdeel noordoost) is de crisis-/noodopvang gehuisvest. Het gaat om vijftien plaatsen. Daarnaast zijn er vijf tot tien plaatsen voor begeleid wonen. Uitbreiding van het aantal plaatsen voor begeleid wonen is gewenst.

Hostel of sociaal pension

Op termijn is volgens de gemeente vanuit het WMO-beleidsplan behoefte aan een hostel of sociaal pension. Dit gaat om permanente woonbegeleiding.

2.5 Centrum voor Jeugd en Gezin

In 2006 heeft de raad besloten dat Breakpoint zal worden doorontwikkeld tot Centrum voor Jeugd en Gezin.

Ontwikkeling Wijkcentrum voor Jeugd en Gezin

Op wijkniveau dienen de vijf functies – JGZ, BJZ, het Onderwijs, de Raad voor de Kinderbescherming en Breakpoint – een uitwerking te krijgen in een Wijkcentrum voor Jeugd en Gezin, bij voorkeur gekoppeld aan de marktplaatsen voor de buurt. Op deze wijze ontstaat een laagdrempelig en toegankelijk hulpaanbod.

Voorgesteld wordt om te starten met een pilot in de wijken Atolwijk en Zuiderzeewijk. In de wijkwerkverbanden kunnen de afspraken voor samenwerking op wijkniveau gestalte krijgen. De JGZ zal hierin een sleutelpositie innemen. Het wijkcentrum zal in de eerste fase minstens de functies informatie en advies, signalering (Buurtnetwerken) en licht pedagogische hulp bevatten, alsmede het consultatiebureau. In een volgende fase krijgen alle vijf gemeentelijke functies (WMO) een plek in dit centrum. In dit stadium wordt opnieuw bekeken wat er aan coördinatie voor de Wijkcentra nodig is en hoe deze uren gedekt kunnen worden.

Bij het opstellen van het meerjarenprogramma is er van uitgegaan dat in elke MFA ruimte wordt gereserveerd voor een CJG. In de tweede helft van 2009 zal de raad een besluit worden voorgelegd hoe om te gaan met de implementatie over heel Lelystad. Afhankelijk van de ervaringen zal per MFA op het moment van realisatie worden besloten of het Centrum voor Jeugd en Gezin ook daadwerkelijk wordt ingevuld.

2.6 Voortgezet onderwijs

Voor voortgezet onderwijs wordt op basis van de groei van de leeftijdsgroep tot 2017 een groei in behoefte verwacht (19,3%). Het is onduidelijk hoe het huidige aanbod zich tot de huidige behoefte verhoudt.

Indien het uitgangspunt wordt gehanteerd dat dit nu in evenwicht is, is een aanvullend aanbod van ruim 6.000 m² BVO nodig. Die extra behoefte uit zich grotendeels na 2013. De groei van de doelgroep wordt voor een groot deel veroorzaakt door de ontwikkeling van Warande.

3 UITWERKING MFA'S

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de MFA's die – zoals op basis van de inventarisatiefase is vastgesteld – wenselijk zijn. Allereerst wordt in paragraaf 3.2. toegelicht op basis waarvan de uitwerking heeft plaatsgevonden. In de daarop volgende paragrafen worden de MFA's verder uitgewerkt.

3.2 Werkwijze en verantwoording

Hieronder volgt een toelichting op de werkwijze die is gehanteerd bij het uitwerken van de MFA's. Achtereenvolgens komen het verzorgingsgebied, de vorm van clustering, de functies die in de MFA worden opgenomen, de omvang, de locatie en de financiële consequenties voor de gemeente aan bod.

Verzorgingsgebied

Per MFA is het verzorgingsgebied benoemd. De vraag die hierbij centraal staat is op welke buurten of wijken de MFA zich primair moet richten en binnen welke buurten of wijken de MFA naar verwachting een belangrijke functie vervult.

Vorm

Conform de definitie van een MFA, zoals verwoord in de gemeentelijke visie op maatschappelijk vastgoed en weergegeven in paragraaf 1.3 van dit rapport, kunnen MFA's in verschillende vormen worden gerealiseerd, zolang er sprake is van een sterke mate van inhoudelijke samenwerking en een hoge mate van medegebruik en multifunctionaliteit.

De uiteindelijke vorm van een MFA is afhankelijk van de doelstellingen van de MFA, de inhoudelijke visie op samenwerking van de partijen die in de MFA worden geclusterd, de ruimtelijke mogelijkheden, et cetera. Bij voorkeur wordt eerst met alle betrokken partijen een inhoudelijk visietraject doorlopen en wordt op basis daarvan de meeste wenselijke vorm van de MFA bepaald.

Vervolgens moeten in overleg met de afdeling Ruimtelijke Plannen de ruimtelijke (on-)mogelijkheden hiervan in kaart worden gebracht. Het gaat hierbij om ruimtelijke inpassing, loopafstanden, verkeersdruk, omgevingshinder, et cetera. Ook moet rekening worden gehouden met vigerende bestemmingsplannen. Mogelijk dat een of meerdere bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd.

Pas na het doorlopen van het visietraject en afstemming met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente kan de meest passende vorm voor een MFA worden bepaald. In dit meerjarenplan maatschappelijk vastgoed worden daarom vooralsnog geen uitspraken gedaan over de meest wenselijke vorm van de MFA's.

Functies

Per MFA is bepaald welke functies hier bij voorkeur in worden opgenomen en in hoeverre bestaande accommodaties hierin kunnen voorzien. De verwachting is namelijk dat een deel van de bestaande accommodaties overgaat naar de te realiseren MFA's. Om te kunnen bepalen welke accommodaties dit (kunnen) zijn is een afweging gemaakt. Hieronder volgt een toelichting op welke criteria er bij deze afweging zijn gehanteerd. Een opmerking die hierbij moet worden geplaatst is dat hierover geen afstemming met de betreffende organisaties heeft plaatsgevonden. Dit is wel van belang.

Technische & functionele staat, capaciteit & bezetting en inhoudelijke motieven

In eerste instantie is gekeken naar accommodaties die vanuit inhoudelijke motieven bij voorkeur onderdeel uitmaken van de MFA, die in onvoldoende technische of functionele staat verkeren en/of waar sprake is van structurele over- of onderbezetting:

- Conform de visie van de gemeente wordt vanuit inhoudelijk oogpunt gestreefd naar clustering van functies. Het middel clustering wordt ingezet om te komen tot een grotere mate van *inhoudelijke* samenwerking tussen gemeente, de maatschappelijke partners en de bevolking. Per accommodatie is bekeken of deze vanuit inhoudelijke motieven bij voorkeur wordt opgenomen in de MFA.
- Conform de visie van de gemeente Lelystad op maatschappelijk vastgoed moeten maatschappelijke accommodaties aan een minimum kwaliteitseis voldoen (technisch en functioneel). Als een accommodatie hier niet aan voldoet is aanpassing gewenst. In dat geval is gekeken of het wenselijk en mogelijk is de betreffende accommodatie op te nemen in een MFA.
- Conform de visie van de gemeente Lelystad op maatschappelijk vastgoed streeft de gemeente naar optimale bezetting van de accommodaties. Over- en ondercapaciteit moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Als een accommodatie te maken heeft met aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit is aanpassing van de betreffende accommodatie gewenst. Aanpassing kan betrekking hebben op programmatische aanpassingen en/of het vergroten of verkleinen van de accommodatie. Per accommodatie is gekeken of het wenselijk en mogelijk is de accommodatie op te nemen in een MFA.

Verzorgingsgebied

Vervolgens is gekeken of het met het oog op het verzorgingsgebied van een accommodatie wenselijk is om deze accommodatie op te nemen in een MFA. Indien accommodaties of voorzieningen dicht bij elkaar gelegen zijn, hetzelfde verzorgingsgebied hebben of zich op dezelfde doelgroep(en) richten kan dit een reden zijn om te komen tot clustering (fysiek of in een netwerk). Dit kan de samenwerking versterken of efficiënter maken en een bijdrage leveren aan het behalen van de doelstellingen van de betreffende organisaties en de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Uiteraard is hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met geldende wet- en regelgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot de afstand tot een voorziening voor bewegingsonderwijs), algemene uitgangspunten binnen de gemeente (bijvoorbeeld 'school in de wijk') en mogelijke gevolgen voor leerlingaantallen. Voorkomen moet worden dat het opnemen van een of meerdere scholen in een MFA tot grote verschuivingen in leerlingaantallen leidt.

Een aantal in dit meerjarenprogramma genoemde ontwikkelingen is niet passend binnen de op dit moment vigerende bestemmingsplannen. Rekening zal dan ook moeten worden gehouden met een aantal bestemmingsplanherzieningen.

Boekwaarde

Tot slot is gekeken naar de boekwaarde van de betreffende accommodaties. De boekwaarde van een accommodatie op zich is niet direct een reden om de accommodatie wel of niet in een MFA op te nemen, maar het is wel een aandachtspunt waar rekening mee dient te worden gehouden, zeker als er sprake is van een hoge boekwaarde. In onderstaande tabel is opgenomen wat per type accommodatie onder een hoge boekwaarde wordt verstaan.

Tabel 2: Boekwaarden (in euro)

Type accommodatie	Hoge boekwaarde
Onderwijs (incl. KOV/BSO en PSZ) en clustervoorzieningen	> 250.000,-
Binnensport/bewegingsonderwijs	> 100.000,-
Gemeenschapsaccommodaties	> 100.000,-

Omvang

Per MFA is de gewenste omvang bepaald. Dit is gebaseerd op de analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017.

Voor de omvang van de verschillende functies die bij voorkeur in de MFA worden opgenomen is uitgegaan van normoppervlakten die door de gemeente Lelystad worden gehanteerd of die door HC zijn berekend (op basis van de behoeftebepaling).

Onderstaande tabel geeft de normoppervlakten aan (in m² BVO) die voor de verschillende functies zijn gehanteerd. Hierbij moet een tweetal opmerkingen worden geplaatst:

- Niet alle functies worden per sé in elke MFA opgenomen en niet elke MFA zal even groot worden. Iedere keer zal in overleg met de partners de optimale grootte moeten worden bepaald, hetgeen kan leiden tot een volwaardige of een 'lichte' variant.
- De omvang van de MFA en de verschillende functies die hierin worden opgenomen staan los van de uiteindelijke invulling van het gebouw. De precieze invulling van het gebouw moet in overleg met de betrokken partijen worden uitgewerkt tot een PvE.

Tabel 3: Normoppervlakten (m² BVO)

Functie	Normoppervlakte
Ontmoeting, recreatie en informatie	*
Gymzaal (of sportzaal)	455 (of 910)
BSO/kinderopvang/peuterspeelzaal	125
Jongerenlokaal	225
Wijkpost (werkplaats/informatiepunt)	180
Kantoor/werkfuncties (inclusief CJG)	200

* Op basis van een algemene norm van 0,13 m² BVO per inwoner van het verzorgingsgebied is een differentiatie per wijk en naar type accommodatie gemaakt (zie ook bijlage 4 van het bijlagenboek).

Locatie

Per MFA is een mogelijke locatie bepaald. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het verzorgingsgebied, de omvang van de MFA, de ruimtelijke mogelijkheden, ontwikkelingen die gaande zijn (bijvoorbeeld renovatie van een buurt of wijk), et cetera.

Financiële consequenties gemeente

Per MFA zijn de financiële consequenties voor de gemeente in kaart gebracht. Het gaat hierbij zowel om kosten (aankoop van grond, kosten voor terreininrichting, bouwkosten, sloopkosten, realisatie noodvoorzieningen, kapitaallasten, et cetera) als opbrengsten (huuropbrengsten, et cetera). Bij het in kaart brengen van de financiële consequenties is ervan uitgegaan dat de grond die vrijkomt door de realisatie van de MFA geen opbrengsten oplevert. De grond valt terug aan het gemeentelijk grondbedrijf. Het aantal m² grond dat vrijvalt is wel in kaart gebracht.

Naast bovenstaande kosten moet de gemeente rekening houden met extra kosten voor de inhoudelijke programmering en coördinatie van de samenwerking tussen de partijen binnen een MFA. Denk hierbij aan de inzet van extra welzijns- of jongerenwerkers. Deze kosten zijn niet opgenomen in dit meerjarenprogramma maatschappelijk vastgoed.

Bijlage 5 in het bijlagenboek bevat een toelichting op de gehanteerde uitgangspunten en het rekenmodel waarmee de kosten en opbrengsten in kaart zijn gebracht (prijsspeil 2007). Alle bedragen zijn afgerond. Uiteraard is het mogelijk dat de werkelijke kosten afwijken, bijvoorbeeld als gevolg van de gekozen locatie, een stijging van de bouwkosten, et cetera.

3.3 MFA Zuiderzeewijk

Clustering vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst

Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van functies en voorzieningen in de Zuiderzeewijk gewenst. De Zuiderzeewijk is een 'traditionele' en sociaal-economisch minder gunstige wijk en kent relatief veel armoede, hangjeugd, drugsoverlast, et cetera.

Voldoende maatschappelijke voorzieningen binnen deze wijk zijn van belang. Maatschappelijk vastgoed kan namelijk een bijdrage leveren aan het bestrijden van achterstanden, het bevorderen van ontwikkelingsmogelijkheden en het bevorderen van ontmoeting en sociale cohesie.

Clustering van functies en voorzieningen kan bovendien de samenwerking tussen organisaties versterken en efficiënter maken en is dus vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst.

Relatief grote opgave voor bestaande accommodaties

In de Zuiderzeewijk is sprake van een relatief grote opgave voor het bestaand aanbod aan accommodaties. Met name de technische en functionele staat en de belevingswaarde van verschillende accommodaties voldoen niet aan de eisen die hier door de gemeente aan worden gesteld. Om dit te verhelpen is een forse investering in de accommodaties nodig. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot MFA's lijkt dit niet wenselijk, maar worden de accommodaties bij voorkeur opgenomen in de MFA.

Afstemming vraag en aanbod

Binnen de Zuiderzeewijk is sprake van een relatief groot overschot aan accommodaties. Er is een structureel overschot aan primair onderwijs en algemene accommodaties voor ontmoeting, recreatie en informatie. Dit overschot blijft naar verwachting ook in de toekomst bestaan. Vanuit kosten oogpunt is vermindering van de capaciteit gewenst. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot MFA's lijkt het wenselijk om de accommodaties die moeten worden aangepast – waar de gemeente dus een forse investering in moet doen – op te nemen in een MFA.

3.3.1 Verzorgingsgebied

Op basis van wijkanalyses en de sociale kaart voor stadsdeel noordoost blijkt dat de Zuiderzeewijk vanuit sociaal-economisch oogpunt het minder gunstige deel van de wijk is. Binnen deze buurt is vanuit inhoudelijke motieven behoefte aan voldoende maatschappelijke voorzieningen. De Zuiderzeewijk is daarmee het verzorgingsgebied van de MFA.

3.3.2 Vorm van clustering

De meest passende vorm van MFA Zuiderzeewijk moet worden bepaald na het doorlopen van het inhoudelijke visietraject en in overleg met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente.

3.3.3 Functies

Op basis van de technische en functionele staat, de capaciteit en bezetting, inhoudelijke motieven, het verzorgingsgebied en de boekwaarde (de aspecten zoals benoemd in het vorige hoofdstuk) is een afweging gemaakt welke van de bestaande accommodaties bij voorkeur worden opgenomen in MFA Zuiderzeewijk. Het betreft de paars gekleurde accommodaties in onderstaande tabel.

Een korte toelichting op de tabel:

- Een kruisje in de eerste kolom (inhoudelijke motieven) wil zeggen dat er vanuit inhoudelijke motieven reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de tweede kolom (over- of ondercapaciteit) wil zeggen dat er binnen de accommodatie sprake is van aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit.
- Een kruisje in de derde kolom (technische en/of functionele staat) wil zeggen dat de accommodatie in onvoldoende technische en/of functionele staat verkeert.
- Een kruisje in de vierde kolom (verzorgingsgebied) wil zeggen dat het verzorgingsgebied van de accommodatie reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de vijfde kolom (boekwaarde) wil zeggen dat de boekwaarde van de accommodatie niet boven de gestelde grenswaarden uitkomt en dus niet direct een aandachtspunt vormt op het moment dat de accommodatie in de MFA wordt opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat alle accommodaties binnen de Zuiderzeewijk – met uitzondering van de Reformatorische Basisschool Timotheüs – bij voorkeur in de MFA worden opgenomen. Dit geldt in ieder geval vanuit inhoudelijke motieven, maar voor de meeste accommodaties ook met het oog op de technische en/of functionele staat en/of de het verzorgingsgebied. De boekwaarde van de accommodaties vormt – behalve voor KBO Laetare – geen reden om de accommodaties niet op te nemen in de MFA. Vanuit inhoudelijke doelstellingen wordt echter voorgesteld om ook KBO Laetare in de MFA op te nemen.

De twee gymzalen – die allebei in voldoende technische en functionele staat verkeren en ook niet te maken hebben met structurele over- of ondercapaciteit – worden bij voorkeur toch in MFA Zuiderzeewijk opgenomen met het oog op een grotere functionaliteit. Twee gymzalen samen vormen namelijk een sportzaal. Sportzalen hebben over het algemeen een grotere functionaliteit dan gymzalen.

Tabel 4: Analyse bestaande accommodaties

	1	2	3	4	5
Schoolgebouw OBS De Vuurtoren	x	x	x	x	x
SKL Peuterspeelzaal 't Zeehondje	x	x	x	x	x
Welzijnsaccommodatie Marderhoek	x	x		x	x
Buurthuis De Joon	x	x		x	x
Peuterspeelzaal Kabouterbos	x	x		x	x
Schoolgebouw KBO Laetare	x	x		x	
OBS De Vuurtoren dependance	x		x	x	x
Schoolgebouw PCBS Ichthus	x	x	x	x	x
Peuterspeelzaal De Papegaai	x		x	x	x
SKL Kinderdagverblijf de Kiekendiefjes	x			x	x
Gymzaal Spaanderbank	x			x	x
Gymzaal Robbenzand	x			x	x
Reformatorische Basisschool Timotheüs					

1	Inhoudelijke motieven
2	Over- of ondercapaciteit
3	Technische en/of functionele staat
4	Verzorgingsgebied
5	Boekwaarde

3.3.4 Omvang

Op basis van bovenstaande analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017 is de omvang van MFA Zuiderzeewijk en de verschillende functies berekend. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

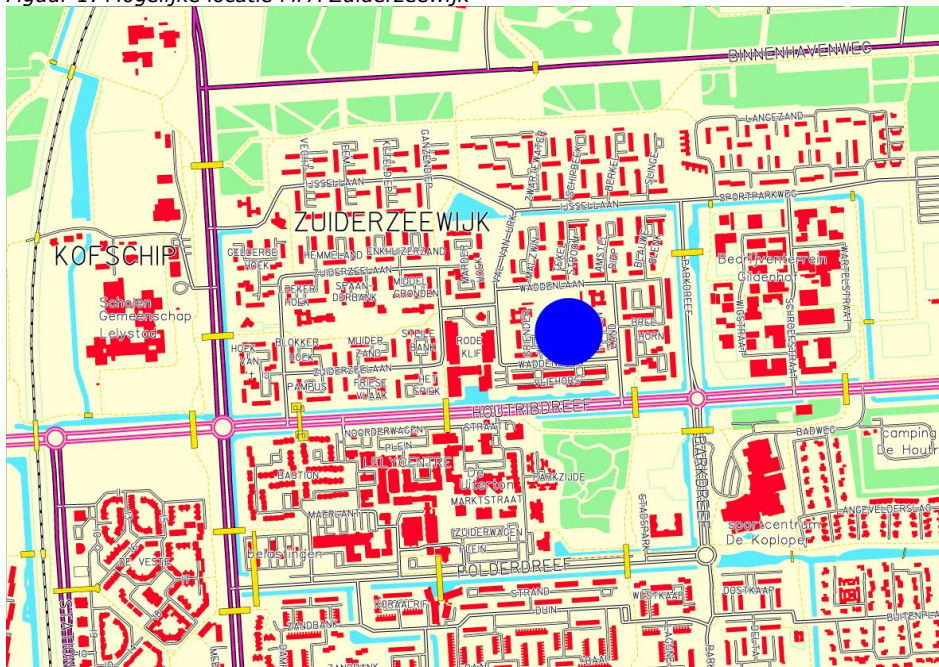
Tabel 5: Functies en omvang MFA Zuiderzeewijk

Functie	m ² BVO	Opmerkingen
Ontmoeting, recreatie en informatie	650	
Peuterspeelzaalwerk	250	2 groepen
Binnensport/bewegingsonderwijs	910	2 zaaldelen
Onderwijs	2.945	23 lokalen
Kinderdagopvang/BSO	250	2 groepen
Jongeren	225	
Wijkpost (werkplaats/informatiepunt)	180	
Kantoor/werkfuncties (inclusief CJG)	200	
Totaal	5.600	

3.3.5 Locatie

Zoals eerder beschreven is het verzorgingsgebied van MFA Zuiderzeewijk het noordelijk deel van stadsdeel noordoost, maar vervult de MFA waarschijnlijk met name een belangrijke functie voor de Zuiderzeewijk. De MFA wordt daarom bij voorkeur (op een centrale plaats) in de Zuiderzeewijk gerealiseerd. Een mogelijke locatie is aangegeven in onderstaande figuur.

Figuur 1: Mogelijke locatie MFA Zuiderzeewijk



3.3.6 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Zuiderzeewijk

De totale investering voor MFA Zuiderzeewijk wordt geraamd op circa € 12.000.000,-. Hierbij is uitgegaan van de sloop van bestaande accommodaties en nieuwbouw van de MFA. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente circa € 820.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 6 in het bijlagenboek.

Kosten wanneer MFA Zuiderzeewijk niet wordt gerealiseerd

Bovenstaande berekening van de kosten voor MFA Zuiderzeewijk geeft een enigszins vertekend beeld. De gemeente wordt namelijk sowieso geconfronteerd met kosten, ook als MFA Zuiderzeewijk niet wordt gerealiseerd.

Het gaat hierbij onder andere om kosten voor het upgraden of herbouwen van accommodaties die niet aan de door de gemeente gestelde technische en functionele eisen voldoen:

- Voor de basisscholen KBO Laetare, PCBS Ichtus en OBS De Vuurtoren, de gymzalen Spaanderbank en Robbenzand en buurthuis De Joon moet rekening worden gehouden met nieuwbouw. Een upgrade van deze accommodaties volstaat niet.
- Voor de overige accommodaties die niet aan de gestelde eisen voldoen moet rekening worden gehouden met een upgrade van de accommodatie.

De kosten voor de upgrade en nieuwbouw van bestaande accommodaties bij het niet realiseren van MFA Zuiderzeewijk worden geraamd op € 8.500.000,-. De jaarlijkse lasten (onderhoud en kapitaallasten) bedragen in dat geval circa € 580.000,- (exclusief kosten voor beheer en exploitatie).

3.4 MFA Boswijk

Clustering vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst

De Boswijk als geheel laat een min of meer gemiddeld sociaal-economisch beeld zien. De Boswijk kent echter een aantal sociaal-economisch minder gunstige buurten. Met name voor deze buurten kan maatschappelijk vastgoed – met name clustervoorzieningen – een bijdrage leveren aan het bestrijden van achterstanden en het bevorderen van ontwikkelingsmogelijkheden.

Meer in het algemeen kan maatschappelijk vastgoed de ontwikkeling van de inwoners en de leefomgeving binnen de wijk bevorderen. Clustering van functies binnen de Boswijk is dus vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst.

Afstemming vraag en aanbod

Binnen de Boswijk is sprake van een structureel overschot aan ruimten voor primair onderwijs en algemene accommodaties voor ontmoeting, recreatie en informatie. Daar staat tegenover dat binnen de Boswijk sprake is van een tekort aan ruimten voor specifieke doelgroepen (jongeren en ouderen). Zowel het overschot als het tekort blijft naar verwachting in de toekomst bestaan. Aanpassing van de beschikbare capaciteit is dus gewenst. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot MFA's worden de accommodaties die moeten worden aangepast – waar de gemeente dus een forse investering in moet doen – bij voorkeur opgenomen in een MFA.

Aanhaken op bestaande mogelijkheden

Op dit moment vindt grootschalige renovatie van (delen van) de Boswijk plaats. Dit is onderdeel van het WOP Zuidoost. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot MFA's verdient het aanbeveling om hierop aan te haken.

3.4.1 Verzorgingsgebied

De buurten Griend, Horst, Kamp en Wold zijn de sociaal-economisch minder gunstige buurten in de Boswijk. Binnen deze buurten is vanuit inhoudelijke motieven behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Het verzorgingsgebied van MFA Boswijk is dus het zuidelijk deel van de Boswijk.

3.4.2 Vorm van clustering

De meest passende vorm van MFA Boswijk moet worden bepaald na het doorlopen van het inhoudelijke visietraject en in overleg met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente.

3.4.3 Functies

De volgende tabel geeft weer welke bestaande accommodaties bij voorkeur worden opgenomen in MFA Boswijk. Het betreft de paars gekleurde accommodaties.

Een korte toelichting op de tabel:

- Een kruisje in de eerste kolom (inhoudelijke motieven) wil zeggen dat er vanuit inhoudelijke motieven reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de tweede kolom (over- of ondercapaciteit) wil zeggen dat er binnen de accommodatie sprake is van aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit.
- Een kruisje in de derde kolom (technische en/of functionele staat) wil zeggen dat de accommodatie in onvoldoende technische en/of functionele staat verkeert.
- Een kruisje in de vierde kolom (verzorgingsgebied) wil zeggen dat het verzorgingsgebied van de accommodatie reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de vijfde kolom (boekwaarde) wil zeggen dat de boekwaarde van de accommodatie niet boven de gestelde grenswaarden uitkomt en dus niet direct een aandachtspunt vormt op het moment dat de accommodatie in de MFA wordt opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat vanuit inhoudelijke motieven en gezien de staat van de accommodaties of de capaciteit een groot aantal accommodaties bij voorkeur wordt opgenomen in MFA Boswijk (alleen het voortgezet en (voortgezet) speciaal onderwijs blijft buiten beschouwing). Toch worden niet al deze accommodaties in de MFA opgenomen. Peuterspeelzaal Roezemoes, gymzaal Wold, OBS De Driemaster en PCBS De Horizon blijven buiten beschouwing. De reden hiervoor is de locatie en het verzorgingsgebied van de accommodaties (het noordelijk deel van de Boswijk).

Het verdient aanbeveling om – naast MFA Boswijk – te komen tot een tweede MFA in de Boswijk, waarin deze vier accommodaties worden opgenomen. Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van deze onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies namelijk wel gewenst (zie MFA Wold).

Tabel 6: Analyse bestaande accommodaties

	1	2	3	4	5
PSZ De Roezemoes	x	x			x
Gymzaal Wold	x	x			x
Sportzaal Horst	x			x	
Praktijkschool De Steiger					
Gymzaal Griend in pandig in de school De Steiger					
Noodschool SO+VSO De Zevenster					
Therapielokaal de zevenster in pandig in school de Zevenster (VO) locatie Kamp					
Gymzaal Volkerakstraat, in pandig in school D Zevenster (SO) locatie Volkerakstraat					
SO+VSO De Zevenster ZMLK met in pandige gymzaal					
De Brink; onderwijs	x	x	x	x	
De Brink: buurthuis	x	x		x	
De Brink: peuterspeelzaal	x	x		x	
De Brink: buitenschoolse opvang	x	x		x	
OBS De Driemaster	x	x			
OBS Het Spectrum	x		x	x	
PCBS Horizon	x	x			
KBO 't Schrijverke	x			x	
SKL buitenschoolse opvang Duizendpoot	x			x	
Montessorischool De Wildzang	x	x		x	
ISG Arcus					
Jongerenlokaal	x				

1	Inhoudelijke motieven
2	Over- of ondercapaciteit
3	Technische en/of functionele staat
4	Verzorgingsgebied
5	Boekwaarde

3.4.4 Omvang MFA Boswijk

Op basis van bovenstaande analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017 is de omvang van MFA Boswijk en de verschillende functies berekend. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 7: Functies en omvang MFA Boswijk

Functie	m ² BVO	Toelichting
Ontmoeting, recreatie en informatie	750	
Peuterspeelzaalwerk	375	3 groepen
Onderwijs	1.685	11 lokalen
Kinderdagopvang/BSO	375	3 groepen
Jongeren	225	
Wijkpost (werkplaats/informatiepunt)	180	
Kantoor/werkfuncties (inclusief CJG)	200	
Totaal	3.800	

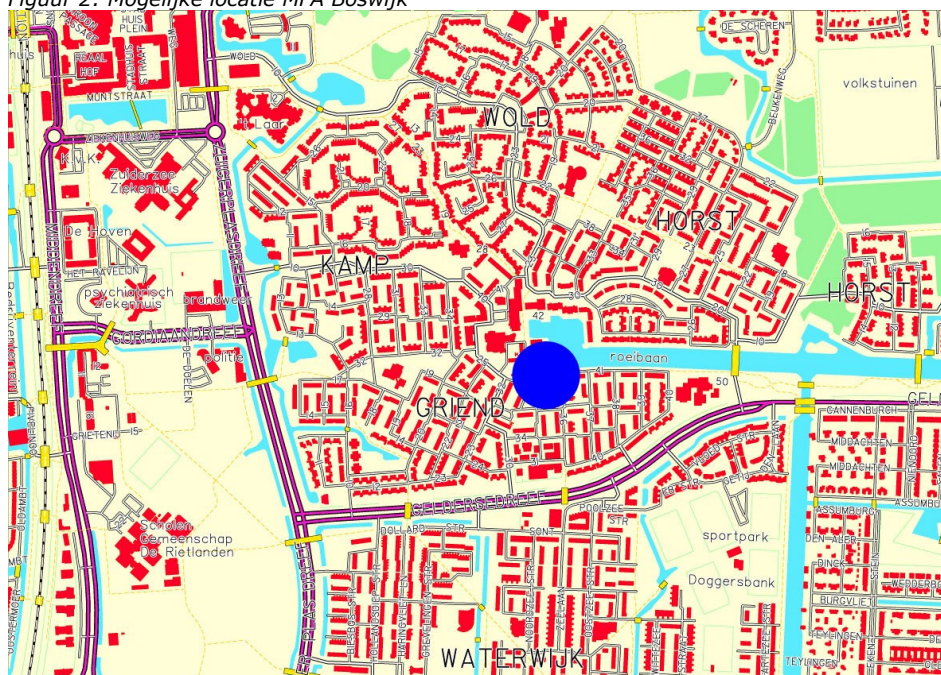
3.4.5 Locatie

Het verzorgingsgebied van MFA Boswijk is het zuidelijk deel van de Boswijk (buurten Griend, Horst, Kamp en Wold). Vanuit inhoudelijke motieven wordt MFA Boswijk centraal in het verzorgingsgebied geplaatst.

De Havenkom – op de grens van de buurten Kamp en Griend – lijkt een passende locatie. De locatie is centraal gelegen en de ligging aan het water maakt het een aantrekkelijke locatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is aanpassing van dit gebied gewenst (er vindt op dit moment veel overlast plaats). Deze locatie is aangegeven in onderstaande figuur.

Roeivereniging Pontos – momenteel gevestigd in de Havenkom – streeft naar aanpassing van haar eigen huisvesting en heeft aangegeven dat een combinatie of samenwerking met de MFA wat hen betreft mogelijk is. Vooral nog wordt ervan uitgegaan dat Pontos niet (fysiek) wordt opgenomen in de MFA. Mogelijk dat in samenwerking met Pontos een horecavoorziening kan worden gerealiseerd en/of dat bezoekers van de MFA gebruik kunnen maken van de horecavoorziening van Pontos.

Figuur 2: Mogelijke locatie MFA Boswijk



3.4.6 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Boswijk

De totale investering voor MFA Boswijk wordt geraamd op circa € 8.000.000,-. Hierbij is uitgegaan van de sloop van bestaande accommodaties en nieuwbouw van de MFA. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente circa € 550.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 7 in het bijlagenboek.

Kosten wanneer MFA Boswijk niet wordt gerealiseerd

Bovenstaande berekening van de kosten voor MFA Boswijk geeft een enigszins vertekend beeld. Ook als MFA Boswijk namelijk niet wordt gerealiseerd, wordt de gemeente geconfronteerd met kosten. Het gaat hierbij onder andere om kosten voor het upgraden van accommodaties die niet aan de door de gemeente gestelde technische en functionele eisen voldoen.

De kosten voor de upgrade van bestaande accommodaties bij het niet realiseren van MFA Boswijk worden geraamd op € 1.200.000,-. De jaarlijkse lasten (onderhoud en kapitaallasten) bedragen in dat geval circa € 75.000,- (exclusief de kosten voor beheer en exploitatie).

3.5 MFA Wold

Aanhaken op bestaande mogelijkheden

Zoals beschreven in de vorige paragraaf is het vanuit inhoudelijk oogpunt wenselijk een tweede MFA te realiseren in de Boswijk, meer specifiek in de Wold. Hier zijn namelijk een aantal accommodaties gehuisvest dat hetzelfde verzorgingsgebied heeft (het noordelijk deel van de Boswijk).

Clustering van deze functies is vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst én relatief eenvoudig. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot clustering moeten dergelijke kansen worden benut.

3.5.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van MFA Wold is het noordelijk deel van de Boswijk, bestaande uit de buurten Wold, Archipel, Beukenhof, Scheren en Rozengaard.

3.5.2 Vorm van clustering

Gezien de ligging en de goede staat van de bestaande accommodaties wordt niet uitgegaan van sloop van de bestaande accommodaties en nieuwbouw van de MFA, maar van een upgrade van de bestaande accommodaties. Dat wil zeggen dat niet wordt uitgegaan van fysieke clustering, maar dat de bestaande accommodaties op hun eigen locatie blijven voortbestaan.

3.5.3 Functies

De volgende tabel geeft weer welke bestaande accommodaties bij voorkeur worden opgenomen in MFA Wold. Het betreft de paars gekleurde accommodaties. De grijs gekleurde accommodaties worden opgenomen in MFA Boswijk.

Een korte toelichting op de tabel:

- Een kruisje in de eerste kolom (inhoudelijke motieven) wil zeggen dat er vanuit inhoudelijke motieven reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de tweede kolom (over- of ondercapaciteit) wil zeggen dat er binnen de accommodatie sprake is van aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit.
- Een kruisje in de derde kolom (technische en/of functionele staat) wil zeggen dat de accommodatie in onvoldoende technische en/of functionele staat verkeert.
- Een kruisje in de vierde kolom (verzorgingsgebied) wil zeggen dat het verzorgingsgebied van de accommodatie reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de vijfde kolom (boekwaarde) wil zeggen dat de boekwaarde van de accommodatie niet boven de gestelde grenswaarden uitkomt en dus niet direct een aandachtspunt vormt op het moment dat de accommodatie in de MFA wordt opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat het om vier accommodaties voor onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies gaat. Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van deze functies gewenst. De ligging en het verzorgingsgebied van de accommodaties maakt dat clustering van de functies gewenst en relatief eenvoudig is.

Tabel 8: Analyse bestaande accommodaties

	1	2	3	4	5
Peuterspeelzaal De Roezemoes	x	x		x	x
Gymzaal Wold	x	x		x	x
Gymzalen Horst	x				
Praktijkschool De Steiger					
Gymzaal Griend inpandig in de school De Steiger					
Noodschool SO+VSO De Zevenster					
Gymzaal Zevenster inpandig in de school de Zevenster					
SO+VSO De Zevenster ZMLK met inpandige gymzaal					
De Brink; onderwijs	x	x	x		
De Brink: buurthuis	x	x			
De Brink: peuterspeelzaal	x	x			
De Brink: buitenschoolse opvang	x	x			
OBS De Driemaster	x	x		x	
OBS Het Spectrum	x		x		
PCBS Horizon	x	x		x	
KBO 't Schrijverke	x				
SKL buitenschoolse opvang Duizendpoot	x				
Montessorischool De Wildzang	x	x			
ISG Arcus					
Jongerenlokaal	x		x		

1	Inhoudelijke motieven
2	Over- of ondercapaciteit
3	Technische en/of functionele staat
4	Verzorgingsgebied
5	Boekwaarde

3.5.4 Omvang MFA Wold

Op basis van bovenstaande analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017 is de omvang van MFA Wold en de verschillende functies berekend. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 9: Functies en omvang MFA Wold

	m ² BVO	Toelichting
Peuterspeelzalen	113	Bestaande accommodatie
Binnensport/bewegingsonderwijs	496	Bestaande accommodatie
Onderwijs	2.784	Bestaande accommodatie
Totaal	3.393	

3.5.5 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Wold

De totale investering voor MFA Wold wordt geraamd op circa € 1.700.000,-. Hierbij is uitgegaan van een upgrade van bestaande accommodaties en herinrichting van het terrein. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente circa € 120.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Er wordt hierbij niet uitgegaan van een jaarlijkse afdracht voor beheer en exploitatie. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 8 van het bijlagenboek.

3.6 MFA Waterwijk

Clustering vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst

Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van functies en voorzieningen in de Waterwijk gewenst. De Waterwijk is een 'traditionele' en sociaal-economisch minder gunstige wijk en kent relatief veel hangjeugd, overlast, et cetera.

Voldoende maatschappelijke voorzieningen binnen deze wijk zijn van belang. Maatschappelijk vastgoed kan namelijk een bijdrage leveren het bestrijden van achterstanden, het bevorderen van ontwikkelingsmogelijkheden en het bevorderen van ontmoeting en sociale cohesie.

Clustering van functies en voorzieningen kan de samenwerking tussen organisaties versterken en efficiënter maken en is dus vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst.

Aanhaken op bestaande mogelijkheden

In de kadernotitie WOP Zuidoost is vastgelegd dat moet worden gestreefd naar het verbeteren van de bestaande sociaal-culturele voorzieningen in de Boswijk en Waterwijk naar een 'marktplaats voor de buurt'. De huidige voorzieningen in het centrum van de Waterwijk (locatie Voorstraat) vertonen onvoldoende samenhang in fysiek opzicht en samenwerking vindt niet of nauwelijks plaats. Clustering van functies en het bevorderen van de samenwerking tussen de verschillende partijen is – gezien de ligging van de accommodaties – relatief eenvoudig. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot clustering moeten dergelijke kansen worden benut.

3.6.1 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van MFA Waterwijk is de buurt Waterwijk.

3.6.2 Vorm van clustering

Voor MFA Waterwijk wordt uitgegaan van optimalisatie van de bestaande situatie rondom buurtcentrum De Bever (inclusief het jongerenlokaal) en de wijkpost. In totaal gaat het om een gebouw met een totale oppervlakte van 824 m² BVO.

Het gaat hierbij om optimalisatie van zowel de gebouwelijke als de inhoudelijke samenwerking. Er wordt uitgegaan van een algehele upgrade van het gebouw. In de huidige opzet ontbreekt de samenhang in fysiek opzicht, hetgeen ook de inhoudelijke samenhang tussen de verschillende voorzieningen belemmert.

3.6.3 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Waterwijk

De totale investering voor MFA Waterwijk wordt geraamd op circa € 2.000.000,-. Hierbij is uitgegaan van een upgrade van bestaande accommodaties en herinrichting van het terrein. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente circa € 135.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 9 in het bijlagenboek.

Kosten wanneer MFA Waterwijk niet wordt gerealiseerd

Bovenstaande berekening van de kosten voor MFA Waterwijk geeft een enigszins vertekend beeld. Ook als geen grootschalige upgrade van MFA Waterwijk plaatsvindt, wordt de gemeente geconfronteerd met kosten. Het gaat onder andere om kosten voor het in een minimale vorm upgraden van de accommodaties die niet aan de door de gemeente gestelde technische en functionele eisen voldoen.

De kosten voor de minimale upgrade van bestaande accommodaties worden geraamd op € 420.000,-. De jaarlijkse lasten (onderhoud en kapitaallasten) bedragen in dat geval circa € 30.000,- (exclusief de kosten voor beheer en exploitatie).

3.7 MFA Kempenaar

Clustering vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst

Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van functies en voorzieningen in de Kempenaar gewenst. De sociaal-economische situatie in de Kempenaar is aanzienlijk minder gunstig dan het Lelystads gemiddelde. Met name het opleidingsniveau en het inkomen blijven achter.

Maatschappelijk vastgoed kan een bijdrage leveren het bestrijden van achterstanden, het bevorderen van ontwikkelingsmogelijkheden en het bevorderen van ontmoeting en sociale cohesie. Clustering van functies en voorzieningen kan de samenwerking tussen organisaties versterken en efficiënter maken.

Afstemming vraag en aanbod

Binnen de Kempenaar is sprake van een structureel tekort aan accommodaties voor ontmoeting, recreatie en informatie en aan ruimten voor specifieke doelgroepen (jongeren, ouderen). Binnen de Schepenwijk als geheel – waar de Kempenaar onderdeel van uitmaakt – is juist sprake van een overschot aan accommodaties voor ontmoeting, recreatie en informatie.

Zowel het overschot als het tekort blijft naar verwachting in de toekomst bestaan. Aanpassing van de beschikbare capaciteit is gewenst. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot MFA's lijkt het wenselijk om de accommodaties die moeten worden aangepast – waar de gemeente dus een forse investering in moet doen – op te nemen in MFA Kempenaar.

3.7.1 Verzorgingsgebied

De Kempenaar is het sociaal-economisch minder gunstige deel van de wijk dat over weinig voorzieningen beschikt. Binnen deze buurt is behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Het verzorgingsgebied van MFA Kempenaar is in eerste instantie de Kempenaar en daarnaast de buurten Kogge, Gondel en Schouw. Daarnaast vervult de MFA naar verwachting ook een belangrijke functie voor de Karveel.

Binnen de buurt Schouw is inmiddels gestart met de realisatie van woonzorgwelzijnscentrum Hanzepark. Centrada realiseert dit voorzieningencluster, waarin een buurthuis, kinderopvang, een wijkpost, een ontmoetingscentrum voor senioren, zorgvoorzieningen en diverse semi-commerciële voorzieningen (apotheek, kinderopvang, fysiotherapie, et cetera) worden opgenomen.

Woonzorgwelzijnscentrum Hanzepark bestaat uit voorzieningen die zich richten op wonen, welzijn (ontmoeting, recreatie, informatie) en zorg. MFA Kempenaar richt zich, met het oog op de inhoudelijke doelstellingen, op de combinaties ontmoeting, recreatie en informatie. Beide clustervoorzieningen kunnen naast elkaar bestaan, omdat ze zowel een verschillend verzorgingsgebied als verschillende doelgroepen hebben. MFA Hanzepark richt zich hoofdzakelijk op

senioren en wijkbewoners. MFA Kempenaar richt zich met name op jeugd, jongeren en hun ouders. De twee clustervoorzieningen kunnen elkaar versterken.

3.7.2 Vorm van clustering

De meest passende vorm van MFA Kempenaar moet worden bepaald na het doorlopen van het inhoudelijke visietraject en in overleg met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente.

3.7.3 Functies

De volgende tabel geeft weer welke bestaande accommodaties bij voorkeur worden opgenomen in MFA Kempenaar. Het betreft de paars gekleurde accommodaties. De grijs gekleurde accommodaties worden opgenomen in woonzorgwelzijnscentrum Hanzepark.

Een korte toelichting op de tabel:

- Een kruisje in de eerste kolom (inhoudelijke motieven) wil zeggen dat er vanuit inhoudelijke motieven reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de tweede kolom (over- of ondercapaciteit) wil zeggen dat er binnen de accommodatie sprake is van aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit.
- Een kruisje in de derde kolom (technische en/of functionele staat) wil zeggen dat de accommodatie in onvoldoende technische en/of functionele staat verkeert.
- Een kruisje in de vierde kolom (verzorgingsgebied) wil zeggen dat het verzorgingsgebied van de accommodatie reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de vijfde kolom (boekwaarde) wil zeggen dat de boekwaarde van de accommodatie niet boven de gestelde grenswaarden uitkomt en dus niet direct een aandachtspunt vormt op het moment dat de accommodatie in de MFA wordt opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat het vooral gaat om de accommodaties die inhoudelijk bij elkaar passen, waarvan de technische of functionele staat niet aan de streefwaarde voldoet en/of waar sprake is van structurele over- of ondercapaciteit. Het jongerenlokaal wordt vanuit inhoudelijke motieven opgenomen in de MFA.

Tabel 10: Analyse bestaande accommodaties

	1	2	3	4	5
Gymzaal Kempenaar	x	x		x	x
Gymzaal Schouw Noord					x
Gymzaal Gondel					x
Gymzaal Schouw Zuid					x
Buurthuis De Roef					
De Bolder; peuterspeelzaal			x		
De Bolder; buitenschoolse opvang					
OBS De Lepelaar	x	x		x	
SKL Peuterspeelzaal De Lepelaar	x		x	x	
OBS De Albatros					x
SKL Peuterspeelzaal De Speelkajuit					x
OBS De Grundel					x
PCBS Het Mozaïek	x	x		x	x
PC Peuterspeelzaal De Ministek	x	x	x	x	x
KBO De Kring	x	x			x
Peuterspeelzaal De Kring		x	x		x
OBS Speciaal Onderwijs De Watergeus					
SBO De Vogelveste					
Tijdelijke huisvesting Praktijkschool de Rede				x	
Tijdelijke huisvesting SKL kinderdagverblijf de Tovertuin	x			x	
Tijdelijke huisvesting SKL BSO de Pompoen	x			x	
Jongerenlokaal	x			x	

1	Inhoudelijke motieven
2	Over- of ondercapaciteit
3	Technische en/of functionele staat
4	Verzorgingsgebied
5	Boekwaarde

3.7.4 Omvang MFA Kempenaar

Op basis van bovenstaande analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017 is de omvang van MFA Kempenaar en de verschillende functies berekend. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 11: Functies en omvang MFA Kempenaar

	m ² BVO	Toelichting
Peuterspeelzaalwerk	125	1 groep
Binnen/sport/bewegingsonderwijs	455	1 zaaldeel*
Onderwijs	2.830	22 lokalen
Kinderdagopvang/BSO	125	1 groep
Jongeren	225	
Wijkpost (werkplaats/informatiepunt)	180	
Kantoor/werkfuncties (inclusief CJG)	200	
Totaal (Afgerond)	4.100	

*Eventueel gebouwelijk integreren met speellokale/activiteitsruimten, zodat gymzaal+ ontstaat.

3.7.5 Locatie

Vanuit inhoudelijke motieven én met het oog op de realisatie van woonzorgwelzijnscentrum Hanzepark in de buurt de Schouw wordt MFA Kempenaar bij voorkeur in de buurt Kempenaar gerealiseerd. Dit is ook het verzorgingsgebied van de MFA. In een eerder stadium is 'de kop van de Kempenaar' als mogelijke locatie voor MFA Kempenaar benoemd. Deze locatie is aangegeven in onderstaande figuur.

Figuur 3: Locatie MFA Kempenaar



3.7.6 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Kempenaar

De totale investering voor MFA Kempenaar wordt geraamd op circa € 12.500.000,-. Hierbij is uitgegaan van sloop van bestaande accommodaties en nieuwbouw van de MFA. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente circa € 860.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 10 van het bijlagenboek.

Kosten wanneer MFA Kempenaar niet wordt gerealiseerd

Bovenstaande berekening van de kosten voor MFA Kempenaar geeft een enigszins vertekend beeld. Ook als MFA Kempenaar namelijk niet wordt gerealiseerd, wordt de gemeente geconfronteerd met kosten.

Het gaat hierbij onder andere om de kosten voor het upgraden of herbouwen van accommodaties die niet aan de door de gemeente gestelde technische en functionele eisen voldoen:

- Voor de basisscholen OBS De Lepelaar, PCBS Het Mozaïek en KBO De kring en gymzaal Kempenaar moet rekening worden gehouden met nieuwbouw. Een upgrade van deze accommodaties volstaat niet.

- Voor de overige accommodaties die niet aan de gestelde eisen voldoen moet rekening worden gehouden met een upgrade van de accommodatie.

De kosten voor de upgrade en nieuwbouw van bestaande accommodaties bij het niet realiseren van MFA Kempenaar worden geraamd op € 7.100.000,-. De jaarlijkse lasten (onderhoud en kapitaallasten) bedragen in dat geval circa € 480.000,- (exclusief de kosten voor beheer en exploitatie).

3.8 MFA Punter-Jol-Galjoen

Clustering vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst

Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van functies en voorzieningen in de Kustwijk gewenst. De Kustwijk als geheel laat een bovengemiddeld sociaal-economisch beeld zien. De buurten Punter, Jol en Galjoen daarentegen – het zuidelijk deel van de Kustwijk – zijn sociaal-economisch minder gunstige buurten. Met name voor deze buurten kan maatschappelijk vastgoed – met name clustervoorzieningen – een bijdrage leveren aan het bestrijden van achterstanden en het bevorderen van ontwikkelingsmogelijkheden.

Meer in het algemeen kan maatschappelijk vastgoed de ontwikkeling van de inwoners en de leefomgeving binnen de wijk bevorderen. Clustering van functies binnen het zuidelijk deel van de Kustwijk is dus vanuit inhoudelijke motieven gewenst.

Afstemming vraag en aanbod

Binnen de Kustwijk is sprake van een structureel overschot aan ruimten voor ontmoeting, recreatie en informatie. Daar staat tegenover dat er sprake is van een tekort aan ruimten voor specifieke doelgroepen (jongeren en ouderen). Zowel het overschot als het tekort blijft naar verwachting in de toekomst bestaan. Aanpassing van de beschikbare capaciteit is dus gewenst. Gezien de ambitie van de gemeente om te komen tot MFA's lijkt het wenselijk om de accommodaties die moeten worden aangepast – waar de gemeente dus een forse investering in moet doen – op te nemen in MFA Kustwijk.

3.8.1 **Verzorgingsgebied**

Het verzorgingsgebied van MFA Punter-Jol-Galjoen is het zuidelijk deel van de Kustwijk, bestaande uit de buurten Punter, Jol en Galjoen. Dit is het sociaal-economisch minder gunstige deel van de wijk.

3.8.2 **Vorm van clustering**

De meest passende vorm van MFA Punter-Jol-Galjoen moet worden bepaald na het doorlopen van het inhoudelijke visietraject en in overleg met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente.

3.8.3 **Functies**

De volgende tabel geeft weer welke bestaande accommodaties bij voorkeur worden opgenomen in MFA Punter-Jol-Galjoen. Het betreft de paars gekleurde accommodaties.

Een korte toelichting op de tabel:

- Een kruisje in de eerste kolom (inhoudelijke motieven) wil zeggen dat er vanuit inhoudelijke motieven reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de tweede kolom (over- of ondercapaciteit) wil zeggen dat er binnen de accommodatie sprake is van aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit.
- Een kruisje in de derde kolom (technische en/of functionele staat) wil zeggen dat de accommodatie in onvoldoende technische en/of functionele staat verkeert.
- Een kruisje in de vierde kolom (verzorgingsgebied) wil zeggen dat het verzorgingsgebied van de accommodatie reden is om de accommodatie in de

- MFA op te nemen.
- Een kruisje in de vijfde kolom (boekwaarde) wil zeggen dat de boekwaarde van de accommodatie niet boven de gestelde grenswaarden uitkomt en dus niet direct een aandachtspunt vormt op het moment dat de accommodatie in de MFA wordt opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat het met name om accommodaties gaat die inhoudelijk bij elkaar passen, die dicht bij elkaar gelegen zijn of hetzelfde verzorgingsgebied hebben en/of waar sprake is van structurele over- of ondercapaciteit.

De twee gymzalen – die allebei in voldoende technische en functionele staat verkeren en ook niet te maken hebben met structurele over- of ondercapaciteit – worden in MFA Punter-Jol-Galjoen opgenomen met het oog op een grotere functionaliteit. Twee gymzalen vormen samen namelijk een sportzaal en sportzalen hebben over het algemeen een grotere functionaliteit dan gymzalen.

Tabel 12: Analyse bestaande accommodaties

	1	2	3	4	5
Buurthuis De Dukdalf Punter	x	x		x	x
Peuterspeelzaal De Dukkie	x	x		x	x
Gymzaal Karveel I (gehandhaafde oude 1 ^e gymlokaal)					
Gymzaal Karveel II (nieuwe 2 ^e gymlokaal)					
Gymzaal Jol	x			x	
Gymzaal Punter	x			x	x
Gymzalen Kofschip					x
Noodschool Praktijkschool De Rede					
VSO 'de Rede' de Anger dependance					
Noodschool VSO Dokter Herman Bekius					
VSO Dokter Herman Bekius LZK					
OBS De Windroos			x		
OBS De Boeier			x		
SKL Peuterspeelzaal De Speeldoos					
SKL BSO De Schatkist			x		
OBS De Finnjol	x			x	
SKL peuterspeelzaal Finnjol	x			x	
PCBS Het Baken	x		x	x	x
KBO Toermalijn	x		x		x

1	Inhoudelijke motieven
2	Over- of ondercapaciteit
3	Technische en/of functionele staat
4	Verzorgingsgebied
5	Boekwaarde

3.8.4 Omvang MFA Punter-Jol-Galjoen

Op basis van bovenstaande analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017 is de omvang van MFA Punter-Jol-Galjoen en de verschillende functies berekend. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 13: Functies en omvang MFA Punter-Jol-Galjoen

	m ² BVO	Toelichting
Ontmoeting, recreatie en informatie	750	
Peuterspeelzaalwerk	250	2 groepen
Binnensport/bewegingsonderwijs	910	2 zaaldelen
Onderwijs	2.255	17 lokalen
Kinderdagopvang/BSO	500	4 groepen
Jongeren	225	
Wijkpost (werkplaats/informatiepunt)	180	
Kantoor/werkfuncties (inclusief CJG)	200	
Totaal (afgerond)	5.300	

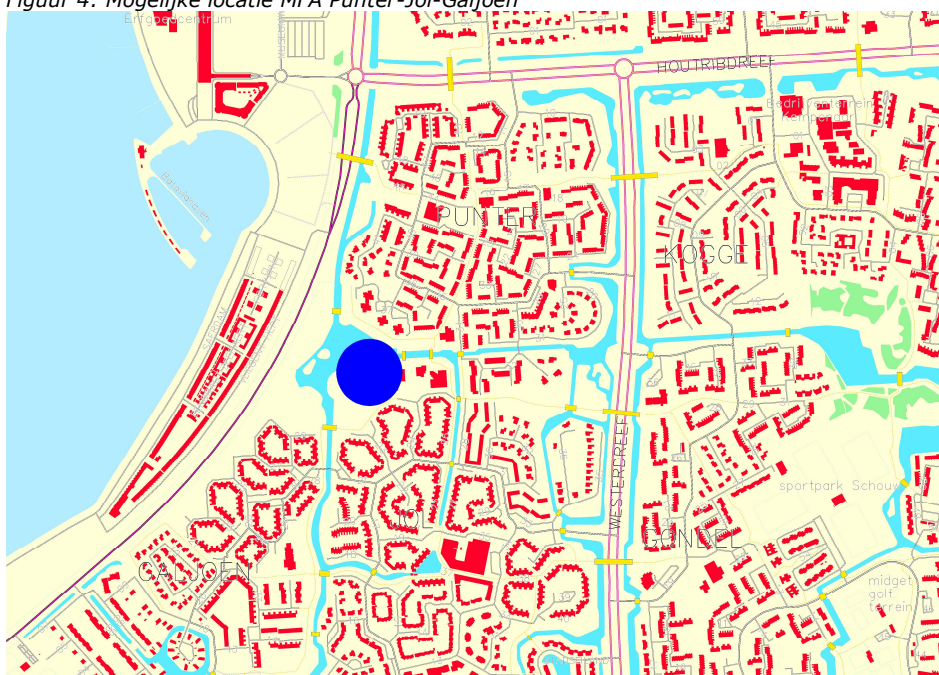
3.8.5 Locatie

Het verzorgingsgebied van MFA Punter-Jol-Galjoen bestaat uit de buurten Punter, Jol en Galjoen. MFA Punter-Jol-Galjoen wordt bij voorkeur centraal in het verzorgingsgebied gerealiseerd.

De locatie waar buurtcentrum De Dukdalf/peuterspeelzaal De Dukkie (Punter), OBS De Finjoll en OBS Het Baken (Jol) zijn gevestigd, lijkt een passende locatie. De locatie is centraal gelegen en biedt fysieke mogelijkheden tot uitbreiding. Voor MFA Punter-Jol-Galjoen wordt uitgegaan van sloop van bestaande accommodaties en nieuwbouw van de MFA.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn binnen de gemeente plannen om te komen tot aanpassing van de buurten Punter, Jol en Galjoen. Mogelijk dat hierop kan worden aangehaakt. Een mogelijke locatie is aangegeven in onderstaand figuur.

Figuur 4: Mogelijke locatie MFA Punter-Jol-Galjoen



3.8.6 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Punter-Jol-Galjoen

De totale investering voor MFA Punter-Jol-Galjoen wordt geraamd op circa € 11.000.000,-. Hierbij is uitgegaan van sloop van bestaande accommodaties en nieuwbouw van de MFA. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente circa € 760.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 11 van het bijlagenboek.

Kosten wanneer MFA Punter-Jol-Galjoen niet wordt gerealiseerd

Bovenstaande berekening van de kosten voor MFA Punter-Jol-Galjoen geeft een enigszins vertekend beeld. Ook als MFA Punter-Jol-Galjoen namelijk niet wordt gerealiseerd, wordt de gemeente geconfronteerd met kosten. Het gaat hierbij onder andere om de kosten voor het upgraden van accommodaties die niet aan de door de gemeente gestelde technische en functionele eisen voldoen.

De kosten voor de upgrade van bestaande accommodaties bij het niet realiseren van MFA Punter-Jol-Galjoen worden geraamd op € 900.000,-. De jaarlijkse lasten (onderhoud en kapitaallasten) bedragen in dat geval circa € 60.000,- (exclusief de kosten voor beheer en exploitatie).

3.9 MFA Havendiep

Clustering vanuit inhoudelijk oogpunt wenselijk

Vanuit inhoudelijk oogpunt is clustering van functies en voorzieningen in Havendiep gewenst. Havendiep als geheel is een sociaal-economisch gemiddelde wijk, maar kent een aantal minder gunstige buurten. Dit zijn Botter, Tjalk en het noordoostelijke deel van Schoener, oftewel het noordelijk deel van de wijk Havendiep.

Maatschappelijke voorzieningen kunnen binnen deze buurten een bijdrage leveren aan het bestrijden van achterstanden, het bevorderen van ontwikkelingsmogelijkheden en het bevorderen van ontmoeting en sociale cohesie.

Clustering van functies en voorzieningen kan de samenwerking tussen organisaties versterken en efficiënter maken en is dus vanuit inhoudelijk oogpunt gewenst.

Tekort aan maatschappelijk vastgoed

Binnen Havendiep is sprake van een tekort aan maatschappelijk voorzieningen, zowel aan algemene ruimten voor ontmoeting, recreatie en informatie als ruimten voor specifieke doelgroepen. Realisatie van extra aanbod is gewenst.

Aanhaken op bestaande mogelijkheden

Er zijn plannen om te komen tot renovatie van winkelcentrum Botter. Mogelijk dat daarop kan worden aangehaakt voor de realisatie van MFA Havendiep.

3.9.1 Verzorgingsgebied

Delen van de buurten Botter, Schoener en Tjalk in de wijk Havendiep zijn sociaal-economisch minder gunstige buurten. Binnen deze buurten is vanuit inhoudelijke motieven behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Het gebied beschikt op dit moment over weinig voorzieningen. Het verzorgingsgebied van MFA Havendiep is dus het noordelijk deel van de wijk.

3.9.2 Vorm van clustering

De meest passende vorm van MFA Havendiep moet worden bepaald na het doorlopen van het inhoudelijke visietraject en in overleg met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de gemeente.

3.9.3 Functies

De volgende tabel geeft weer welke bestaande accommodaties bij voorkeur worden opgenomen in MFA Havendiep. Het betreft de paars gekleurde accommodaties.

Een korte toelichting op de tabel:

- Een kruisje in de eerste kolom (inhoudelijke motieven) wil zeggen dat er vanuit inhoudelijke motieven reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de tweede kolom (over- of ondercapaciteit) wil zeggen dat er binnen de accommodatie sprake is van aanzienlijke, structurele over- of ondercapaciteit.
- Een kruisje in de derde kolom (technische en/of functionele staat) wil zeggen dat de accommodatie in onvoldoende technische en/of functionele staat verkeert.
- Een kruisje in de vierde kolom (verzorgingsgebied) wil zeggen dat het verzorgingsgebied van de accommodatie reden is om de accommodatie in de MFA op te nemen.
- Een kruisje in de vijfde kolom (boekwaarde) wil zeggen dat de boekwaarde van de accommodatie niet boven de gestelde grenswaarden uitkomt en dus niet direct een aandachtspunt vormt op het moment dat de accommodatie in de MFA wordt opgenomen.

Uit deze tabel blijkt dat het met name gaat om accommodaties die inhoudelijk bij elkaar passen en waarvan de technische of functionele staat niet aan de streefwaarde voldoet en/of die te maken hebben met structurele over- of ondercapaciteit.

Tabel 14: Analyse bestaande accommodaties

	1	2	3	4	5
Gymzaal Kennemerland (Landstrekewijk)					
Noodschool De Anger					
Gymzaal De Anger inpandig in de school De Anger					
VSO De Anger met inpandige gymzaal					
Noodschool OBS Dalton De Tjalk*	x				x
OBS School De Tjotter					
SKL Peuterspeelzaal De Ottertjes	x		x		
SKL BSO Het Roversnest			x		
PCBS School De Schakel dependance Landstrekewijk					
OBS De Dalton De Tjalk dependance (bovenbouw)	x				x
Gymzaal Tjalk	x	x			
OBS De Triangel met inpandige gymzaal Botter	x		x	x	
OBS Dalton De Tjalk (onderbouw)	x		x		
PCBS De Schakel	x	x	x	x	

* Accommodatie wordt op korte termijn gesloopt.

1	Inhoudelijke motieven
2	Over- of ondercapaciteit
3	Technische en/of functionele staat
4	Verzorgingsgebied
5	Boekwaarde

3.9.4 Omvang MFA Havendiep

Op basis van bovenstaande analyse van bestaande accommodaties, de wijkanalyse en de behoefte aan maatschappelijk vastgoed tussen nu en 2017 is de omvang van MFA Havendiep en de verschillende functies berekend. Dit is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 15: Functies en omvang MFA Havendiep

	m ² BVO	Toelichting
Ontmoeting, recreatie, informatie	650	
Peuterspeelzaalwerk	250	2 groepen
Binnensport/bewegingsonderwijs	910	2 zaaldelen
Onderwijs	2.830	22 lokalen
Kinderdagopvang/BSO	500	4 groepen
Jongeren	225	
Wijkpost (werkplaats/informatiepunt)	180	
Kantoor/werkfuncties (inclusief CJG)	200	
Totaal (afgerond)	5.700	

3.9.5 Locatie

Havendiep is een wijk met relatief weinig ruimtelijke mogelijkheden voor de realisatie van een MFA. Als er voor wordt gekozen om te komen tot één gebouw waarin de verschillende functies worden geclusterd dan kan mogelijk worden aangehaakt op de aanpassing van het winkel- en gezondheidscentrum in Botter en omgeving die op termijn mogelijk plaatsvindt. Dit lijkt een passende locatie voor de MFA. Deze locatie is aangegeven in onderstaande figuur.

Figuur 5: Mogelijke locatie MFA Havendiep



3.9.6 Financiële consequenties

Kosten bij realisatie MFA Havendiep

De totale investering voor MFA Havendiep – uitgaande van sloop in combinatie met nieuwbouw – wordt geraamd op circa € 11.700.000,-. In dat geval bedragen de jaarlijkse lasten voor de gemeente € 810.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 12 van het bijlagenboek.

Kosten wanneer MFA Havendiep niet wordt gerealiseerd

Bovenstaande berekeningen van de kosten voor MFA Havendiep geven een enigszins vertekend beeld. Ook als MFA Havendiep namelijk niet wordt gerealiseerd, wordt de gemeente geconfronteerd met kosten. Het gaat hierbij onder andere om de kosten voor het upgraden of herbouwen van accommodaties die niet aan de door de gemeente gestelde technische en functionele eisen voldoen:

- Voor de basisscholen OBS De Triangel en PCBS De Schakel en de gymzaal moet rekening worden gehouden met nieuwbouw. Een upgrade van deze accommodaties volstaat niet.
- Voor de overige accommodaties die niet aan de gestelde eisen voldoen moet rekening worden gehouden met een upgrade van de accommodatie.

De kosten voor de upgrade en nieuwbouw van bestaande accommodaties bij het niet realiseren van MFA Havendiep worden geraamd op € 7.300.000,-. De jaarlijkse lasten bedragen in dat geval circa € 490.000,- (exclusief de kosten voor beheer en exploitatie).

3.10 MFA Warande

De wijk Warande moet nog worden ontwikkeld. Vooralsnog wordt uitgegaan van een wijk met een bovengemiddelde sociaal-economische status. De nieuwe bewoners van Warande zijn op basis van verwachtingen te typeren als 'jong', gericht op gemaksdiensten en kansgericht. Clustering van voorzieningen draait vooral om clustervoorzieningen die het gemak dienen, zoals onderwijs en kinderopvang gecombineerd met winkels en dergelijke.

Het is duidelijk dat fysieke clustering van functies en voorzieningen in Warande plaats gaat vinden. Het is echter nog niet duidelijk om hoeveel MFA's het gaat, wat de omvang van de verschillende MFA's zal zijn en welke functies hierin worden opgenomen. Dit wordt in een later stadium verder uitgewerkt. Met name vanuit onderwijskundig oogpunt moet worden voorkomen dat MFA's té groot worden.

Onderstaande tabel geeft de totale behoefte aan functies voor Warande. Op basis hiervan is de investering en de jaarlijkse lasten voor de gemeente berekend.

Tabel 16: Functies en omvang functies Warande

Accommodatie	m2 BVO	Toelichting
Primair onderwijs	5.200	49 lokalen
(VVE-)peuterspeelzalen	250	2 groepen
Kinderopvang	625	5 groepen
BSO	875	7 groepen
Binnensport/bewegingsonderwijs	1.820	4 zaaldelen
Ontmoeting, recreatie en informatie	225	
Jongerenaccommodaties	225	
Ouderenaccommodaties	100	
Actieve cultuurparticipatie	250	
Totaal	9.600	

Financiële consequenties

De totale investering voor clustering van functies en voorzieningen in Warande wordt geraamd op € 19.200.000,-. De jaarlijkse lasten voor de gemeente bedragen circa € 1.350.000,- (onderhoud en kapitaallasten). Dit bedrag is exclusief jaarlijkse kosten voor beheer en exploitatie, waarmee rekening gehouden dient te worden. Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in bijlage 13 van het bijlagenboek.

4 PRIORITERING, FASERING EN DEKKING VANUIT HET IHP

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de prioritering en fasering van de MFA's en de verwachte dekking van een deel van de investering vanuit het IHP. Met betrekking tot de prioritering en fasering is onderscheid gemaakt tussen de vanuit inhoudelijk oogpunt meest wenselijke planning ('de reguliere planning') en de vanuit financieel oogpunt meest wenselijke planning ('de alternatieve planning').

4.2 Prioritering en fasering

Zowel vanuit inhoudelijk als financieel oogpunt is het mogelijk een prioritering en fasering aan te geven voor de realisatie van de beoogde MFA's binnen de gemeente Lelystad. De realiteit is dat door ontwikkelingen die geïnitieerd worden vanuit de wijkontwikkelingsplannen projecten eerder worden gerealiseerd dan vanuit de kwaliteit van de bestaande gebouwen of de vraag vanuit de wijk wordt beredeneerd.

Vanuit inhoudelijk oogpunt

Met betrekking tot de prioritering kan vanuit inhoudelijk oogpunt het volgende worden aangegeven:

1. MFA Zuiderzeewijk zal in alle gevallen de hoogste prioriteit krijgen. Niet alleen vanuit de kwaliteit van de bestaande gebouwen en de vraag vanuit de wijk en de gebruikers, maar ook de mogelijkheid om GSB-gelden in te zetten, maken dat realisatie op korte termijn is gewenst (2009).
2. Vervolgens heeft MFA Punter-Jol-Galjoen prioriteit vanuit de wens om de bestaande accommodaties te upgraden en de wijkpost beter bereikbaar te maken en een herkenbare plek in de wijk te geven. De locatie in de omgeving Kustpark is vanuit de bereikbaarheid de beste optie, nu het winkelcentrum Jol net opnieuw ontwikkeld is (2009).
3. De herontwikkeling van de Havenkom in de Boswijk en de mogelijkheden voor externe gelden zijn de reden om ook hier op korte termijn de ontwikkeling van MFA Boswijk ter hand te nemen (2009).
4. De behoefte in de Waterwijk om het buurthuis te upgraden en iets meer te doen voor het jongeren centrum bestaat al langer en is niet het meest ingrijpende, zodat ook hier met voorrang de mogelijkheden en kosten geïnventariseerd kunnen worden (2011).
5. De werkelijke behoefte voor MFA Kempenaar is door de huidige bezettingsgraden van de scholen wat lager, maar de ontwikkeling van een brede school met extra faciliteiten kan vanuit de wijkontwikkeling bijdragen aan een positiever beeld van de wijk en bijdragen aan een grotere sociale cohesie. Daarom is een doorstart van de besprekingen gewenst (2012).
6. MFA Havendiep kan vanuit de behoefte meer naar achteren worden geschoven, maar ook hier kan de ontwikkeling van het winkelcentrum De Botter ertoe leiden dat deze eerder wordt uitgewerkt. Anders is een start pas in 2012 voorzien (2012).
7. Warande zal een eigen dynamiek meenemen en geadviseerd wordt dan ook om deze te volgen naar behoefte van de ontwikkelingen in dat gebied (voorziene start eerste MFA 2009).

Vanuit financieel oogpunt

Met betrekking tot de prioritering kan vanuit financieel oogpunt het volgende worden aangegeven:

1. MFA Zuiderzeewijk en MFA Warande worden bij voorkeur in 2009 (op korte termijn) gerealiseerd:
 - Voor MFA Zuiderzeewijk komen op korte termijn financiële middelen vrij uit het IHP waarmee een deel van de investering kan worden gedekt. Gezien de technische en functionele staat van de huidige accommodaties (de relatief grote opgave voor het bestaande aanbod) is de boekwaarde van deze accommodaties relatief laag.
 - Ook voor MFA Warande komen op korte termijn financiële middelen vanuit het IHP vrij. Dit hangt samen met de realisatie van de wijk Warande en de noodzaak tot het realiseren van voorzieningen in deze wijk.
2. MFA kempenaar en MFA Havendiep worden vanuit financieel oogpunt bij voorkeur in 2016 gerealiseerd. Op dat moment komen financiële middelen vanuit het IHP vrij en zijn de boekwaarden van de bestaande accommodaties relatief laag.
3. MFA Punter/Jol/Galjoen wordt vanuit financieel oogpunt bij voorkeur in 2018 gerealiseerd. Op dat moment komen financiële middelen vanuit het IHP vrij en zijn de boekwaarden van de bestaande accommodaties relatief laag.
4. MFA Boswijk wordt vanuit financieel oogpunt bij voorkeur in 2023 gerealiseerd. Op dat moment komen financiële middelen vanuit het IHP vrij en zijn de boekwaarden van de bestaande accommodaties relatief laag. Opvallend is dat MFA Boswijk vanuit inhoudelijk oogpunt juist bij voorkeur op korte termijn (2009) wordt gerealiseerd.
5. Voor zowel MFA Wold (2009) als MFA Waterwijk (2011) geldt vanuit financieel oogpunt geen andere planning dan vanuit inhoudelijk oogpunt. Voor beide MFA's komen (op korte of middellange termijn) geen financiële middelen beschikbaar uit vanuit het IHP. Er is immers vanuit technisch en functioneel oogpunt geen reden om te komen tot aanpassing van de bestaande accommodaties. Er wordt uitgegaan van een (kwalitatieve) upgrade van bestaande accommodaties.

Opmerkingen bij bovenstaande

In een later stadium – dat wil zeggen nadat het meerjarenplan maatschappelijk vastgoed is vastgesteld – moet uiteraard een meer gedetailleerde planning worden opgesteld, waarbij tevens rekening moet worden gehouden met:

- de financiële mogelijkheden van de gemeente, vrijval van middelen en/of beschikbare subsidies.
- de organisatorische capaciteit van de gemeente.
- de ruimtelijke of infrastructurele mogelijkheden om noodvoorzieningen te plaatsen, verkeersstromen op te vangen, et cetera.
- ontwikkelingen die zich (naar verwachting) voor doen en waar mogelijk op kan worden aangehaakt en/of die van invloed zijn op de realisatie van de MFA's.

Een algemene opmerking bij bovenstaande is dat het meerjarenplan maatschappelijk vastgoed betrekking heeft op de periode tot 2017. Het is niet ondenkbaar dat (een aantal van) de beoogde MFA's pas na 2017 wordt gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat alle MFA's in een te kort tijdsbestek worden gerealiseerd, hetgeen mogelijk ten koste gaat van de kwaliteit van de MFA's.

4.3 Dekking vanuit het IHP

De vorige paragraaf bevatte de vanuit inhoudelijk en financieel oogpunt wenselijke prioritering en fasering voor de MFA's. Deze paragraaf bevat een totaaloverzicht, inclusief de dekking vanuit het IHP per MFA, zowel voor de reguliere als alternatieve planning:

- De reguliere planning heeft betrekking op de vanuit inhoudelijk oogpunt meest wenselijke realisatiedatum van de MFA.
- De alternatieve planning heeft betrekking op de vanuit financieel oogpunt meest wenselijke realisatiedatum van de MFA. Deze valt – voor zover van toepassing – samen met de vrijval van middelen voor de realisatie van een of meerdere scholen vanuit het IHP.

Tabel 17: Investing per MFA (regulier en alternatief) (in euro)

	Reguliere planning	Alternatieve planning
MFA Zuiderzeewijk		
Jaartal	2009	N.v.t.
Investering	12.000.000	
Mogelijke éénmalige afwaardering	470.000	
Dekking vanuit het IHP	4.390.000	
Nog te dekken	7.610.000	
MFA Boswijk		
Jaartal	2009	2023
Investering	8.000.000	11.500.000
Mogelijke éénmalige afwaardering	1.450.000	570.000
Dekking vanuit het IHP	-	6.470.000
Nog te dekken	8.000.000	5.030.000
MFA Wold		
Jaartal	2009	N.v.t.
Investering	1.700.000	
Mogelijke éénmalige afwaardering		
Dekking vanuit het IHP	-	
Nog te dekken	1.700.000	
MFA Waterwijk		
Jaartal	2.011	N.v.t.
Investering	2.000.000	
Mogelijke éénmalige afwaardering		
Dekking vanuit het IHP	-	
Nog te dekken	2.000.000	
MFA Kempenaar		
Jaartal	2012	2016
Investering	12.500.000	12.800.000
Mogelijke éénmalige afwaardering	1.000.000	220.000
Dekking vanuit het IHP	-	6.800.000
Nog te dekken	12.500.000	6.000.000

MFA Punter/Jol/Galjoen		
Jaartal	2009	2018
Investering	11.000.000	11.600.000
Mogelijke éénmalige afwaardering	1.000.000	200.000
Dekking vanuit het IHP	-	5.930.000
Nog te dekken	11.000.000	5.670.000
MFA Havendiep		
Jaartal	2012	2016
Investering	11.700.000	13.000.000
Mogelijke éénmalige afwaardering	560.000	340.000
Dekking vanuit het IHP	-	5.240.000
Nog te dekken	11.700.000	7.760.000
MFA Warande		
Jaartal	2009	N.v.t.
Investering	19.200.000	
Mogelijke éénmalige afwaardering	-	
Dekking vanuit het IHP	8.840.000	
Nog te dekken	10.360.000	

MFA Zuiderzeewijk

MFA Zuiderzeewijk wordt vanuit inhoudelijk én financieel oogpunt bij voorkeur in 2009 gerealiseerd. Een deel van de investering (37%) kan dan vanuit het IHP worden gedekt. Daarnaast is de boekwaarde van de accommodaties relatief laag, aangezien veel accommodaties aan vervanging toe zijn.

MFA Boswijk

MFA Boswijk wordt vanuit inhoudelijk oogpunt bij voorkeur in 2009 gerealiseerd (op korte termijn), maar vanuit financieel oogpunt wordt de MFA bij voorkeur in 2023 gerealiseerd. In 2009 is er namelijk geen dekking vanuit het IHP, terwijl in 2023 circa € 6.500.000,- vanuit het IHP wordt gedekt (ruim 50% van de investering die dan geldt). Bovendien is de boekwaarde van de accommodaties die komen te vervallen in 2016 aanmerkelijk lager dan in 2012.

MFA Wold

MFA Wold wordt (vanuit inhoudelijk oogpunt) bij voorkeur in 2009 gerealiseerd. Aangezien er (op korte of middellange termijn) geen financiële middelen uit vanuit het IHP beschikbaar komen, is er geen alternatieve planning – die vanuit financieel oogpunt wenselijk is – opgesteld. Er is immers vanuit technisch en functioneel oogpunt geen reden om te komen tot aanpassing van de bestaande accommodaties. Er wordt uitgegaan van een (kwalitatieve) upgrade van bestaande accommodaties.

MFA Waterwijk

MFA Waterwijk wordt (vanuit inhoudelijk oogpunt) bij voorkeur in 2011 gerealiseerd. Aangezien er (op korte of middellange termijn) geen financiële middelen uit vanuit het IHP beschikbaar komen, is er geen alternatieve planning – die vanuit financieel oogpunt wenselijk is – opgesteld. Er is immers vanuit technisch en functioneel oogpunt geen reden om te komen tot aanpassing van de bestaande accommodaties. Er wordt uitgegaan van een (kwalitatieve) upgrade van bestaande accommodaties.

MFA Kempenaar

MFA Kempenaar wordt vanuit inhoudelijk oogpunt bij voorkeur in 2012 gerealiseerd, maar vanuit financieel oogpunt wordt de MFA bij voorkeur in 2016 gerealiseerd. In 2012 is er namelijk geen dekking vanuit het IHP, terwijl in 2016 circa € 6.800.000,- vanuit het IHP gedekt wordt (ruim 50% van de investering die dan geldt). Bovendien is de boekwaarde van de accommodaties die komen te vervallen in 2016 aanmerkelijk lager dan in 2012.

MFA Punter/Jol/Galjoen

MFA Punter/Jol/Galjoen wordt vanuit inhoudelijk oogpunt bij voorkeur in 2009 (op korte termijn) gerealiseerd, maar vanuit financieel oogpunt wordt de MFA bij voorkeur in 2018 gerealiseerd. In 2009 is er namelijk geen dekking vanuit het IHP, terwijl in 2018 circa € 6.000.000,- vanuit het IHP gedekt wordt (ruim 50% van de investering die dan geldt). Bovendien is de boekwaarde van de accommodaties die komen te vervallen in 2018 aanmerkelijk lager dan in 2009.

MFA Havendiep

MFA Havendiep wordt vanuit inhoudelijk oogpunt bij voorkeur in 2012 gerealiseerd, maar vanuit financieel oogpunt wordt de MFA bij voorkeur in 2016 gerealiseerd. In 2012 is er namelijk geen dekking vanuit het IHP, terwijl in 2016 circa € 5.200.000,- vanuit het IHP gedekt wordt (circa 40% van de investering die dan geldt). Bovendien is de boekwaarde van de accommodaties die komen te vervallen in 2016 aanmerkelijk lager dan in 2012.

MFA Warande

MFA Warande wordt bij voorkeur in 2009 gerealiseerd (op korte termijn). Voor MFA Warande is geen alternatieve planning opgesteld, aangezien voor de realisatie van de MFA moet worden aangesloten op de realisatie van de wijk Warande. Voor MFA Warande geldt een geraamde dekking uit het IHP van € 8.840.000,- (m² BVO basisonderwijs, vergoeding van €1.700,- per m² BVO).

4.4 Totaaloverzicht investering en dekking vanuit het IHP

Zoals beschreven in de vorige paragraaf kan een deel van de investering (met uitzondering van MFA Wold en MFA Waterwijk) worden gedekt met financiële middelen vanuit het IHP. Onderstaande tabel geeft voor zowel de reguliere als alternatieve planning de totale investering, de dekking vanuit het IHP en het nog te dekken bedrag weer. Voor MFA Zuiderzeewijk, MFA Wold, MFA Waterwijk en MFA Warande is de alternatieve planning (dat wil zeggen de investering en de dekking vanuit het IHP) gelijkgesteld aan de reguliere planning, aangezien voor deze MFA's geen alternatieve planning is opgesteld.

Afhankelijk van het moment waarop de MFA's worden gerealiseerd (reguliere of alternatieve planning) kan een kleiner of groter deel van de investering vanuit het IHP worden gedekt. In de reguliere planning gaat het om circa 17% van de totale investering, in de alternatieve planning gaat het om circa 45% van de totale investering.

Tabel 18: Dekking vanuit het IHP (in euro)

	Reguliere planning	Alternatieve planning
Totale investering	78.100.000	83.800.000
Dekking vanuit het IHP	13.230.000	37.670.000
Nog te dekken	64.870.000	46.130.000

Opmerking bij bovenstaande

Een opmerking bij bovenstaande is dat bij het ramen van de investering geen rekening is gehouden met eventuele kosten voor aanpassing van bestaande accommodaties die niet in een MFA worden opgenomen. Om (oneerlijke) concurrentie tussen de maatschappelijke accommodaties te voorkomen kan het wenselijk zijn om ook accommodaties die niet in de MFA's worden opgenomen aan te passen (bijvoorbeeld te upgraden). Met deze kosten is echter bij het opstellen van het meerjarenplan geen rekening gehouden.