Businesscase Kindcentrum De Riet Panningen

Startdocument: de uitgangspunten



Status: Definitief (versie 2.3)
Datum: 15 december 2021
Schrijver: Projectteam Businesscase Kindcentrum De Riet

Deze notitie
De gemeenteraad stelde op 8 juni 2021 het IHP vast. Daarbij besloot zij ook, via een amendement, dat "*de raad de uitgangspunten per businesscase vaststelt*". Deze startnotitie met uitgangspunten geeft daar invulling aan. De notitie is opgesteld door een projectteam dat bestaat uit vertegenwoordigers van Prisma, Hoera, openbare basisschool De FavoRIET, speciaal basisonderwijs (SBO) De Fontein en gemeente Peel en Maas.

Na instemming met deze startnotitie met uitgangspunten door de gemeenteraad, zal het projectteam met ondersteuning van een architect de businesscase uitwerken en op basis van de resultaten daarvan komen met een voorkeursscenario.

Feiten op een rij
De feiten van de huidige situatie zijn als volgt:
- Huidige gebruikers zijn OBS de FavoRIET, SBO de Fontein, Hoera kindercentra en PSW Ontwikkelgroep de Ballon, gevestigd in twee gebouwen op de adressen Schoutenring 32 en Schoutenring 34 in Panningen
- De gebouwen liggen op één terrein en zijn gescheiden door een speelveld
- De bovenbouw is gehuisvest in gebouw A, voorheen OBS Nieuweschool. Tevens zitten hier SBO De Fontein, Hoera BSO).
- De onderbouw zit in gebouw B, voorheen BS de Wissel. Tevens zitten hier PSW en Hoera Kinderdagverblijf)
- Gebouw A heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van 1.480 m², gebouw B 1.245 m². De huidige beschikbare ruimte is in totaal 2.725 m² bvo
- Het totale terrein dat voor eventuele herontwikkeling in aanmerking komt is ruim een hectare groot, inclusief buitenruimte en groen
- Stichting Prisma is juridisch eigenaar van de gebouwen en economisch eigenaar is de gemeente Peel en Maas
- De algemene typering van de kwaliteit van de gebouwen is 3 tot 4 (op schaal 1 tot 6). Dit betreft technische staat, functionaliteit, binnenklimaat en veiligheid. Een kenmerkende en negatieve uitschieter is de temperatuur van gebouw B (score 5).
- De exploitatielasten zijn voor gebouw A "goed" en voor gebouw B "gemiddeld"
- De gebouwen liggen aan een parkachtige omgeving middenin een woonwijk. Deze omgeving biedt mogelijkheden om het terrein in te richten als een plek voor beweging door sport en spel
- Het huidige aantal kinderen van OBS de FavoRIET is 281 (oktobertelling 2021). De meest recente prognose van Prisma is dat dit aantal de komende vijf jaren groeit naar 316. Het aantal leerlingen van SBO de Fontein schommelt rond de 50 kinderen
- In de uitwerking van de businesscase en latere kredietaanvraag wordt uitgegaan van de meest actuele gegevens en prognoses.
- De boekwaarde per 1 januari 2022 bedraagt:
    - € 423.000 voor gebouw A (voorheen Nieuweschool), gebouw is uit 1988 (uitbreiding in 1992 en 1998)
    - € 225.000 voor gebouw B (voorheen De Wissel), gebouw is uit 1979

Beleidskader
De volgende passage uit het IHP vat de kern van het beleidskader samen:

"*Schoolbesturen, opvang en gemeente willen aan kinderen uit de gemeente een integraal aanbod van opvang en onderwijs bieden, met een doorlopende leerlijn van 0 tot 12 jaar (en verder). De sleutel tot succes is nauwe samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang. Het uitgangspunt is vanuit visie samenwerken aan een kindcentrum. Dit vindt bij voorkeur plaats in één gebouw of in de directe omgeving. Bij nieuwbouw is het streven van een kindcentrum vanzelfsprekend. Bij bestaande bouw worden de mogelijkheden bekeken. Ook nabijheid van maatschappelijke organisaties en vrijetijdsvoorzieningen ondersteunt in de doorgaande ontwikkellijn en om het maximale uit talenten van leerlingen te halen.*
In een kindcentrum staat nadrukkelijk de ontwikkeling en ontplooiing van het kind voorop. Een kindcentrum start vanuit de inhoud. De fysieke locatie (huisvesting) speelt hierin een faciliterende en aanvullende rol voor het vergemakkelijken en versterken van de samenwerking".

Prisma realiseert samen met zijn strategische samenwerkingspartner Hoera het kindcentrum De Riet. Voor deze partners is het volgende van belang: Zij realiseren een structurele samenwerking tussen de

reguliere openbare basisschool FavoRIET, de speciale basisschool (SBO) De Fontein en PSW. PSW is een maatschappelijke organisatie voor de ontwikkelgroep voor peuters (2-4). Tevens maken de partners gebruik van extra ondersteuning door specialisten op het gebied van onder andere logopedie, fysiotherapie en ergotherapie. Met de juiste faciliteiten en voorzieningen kan SBO De Fontein de toelating verbreden en nog meer kinderen van een passend aanbod voorzien. Een aanbod waarvoor kinderen vanuit Peel en Maas nu nog vaak aangewezen zijn op voorzieningen buiten de gemeentegrenzen, met name Venlo. Uiteindelijk is het ook de ambitie om de voorziening voor hoogbegaafde kinderen, de Topklas, te vestigen op De Riet. Welbevinden, autonomie en betrokkenheid vormen net als sociale relatie en leerresultaten belangrijke factoren om de schoolloopbaan succesvol af te ronden. Het is inclusief wanneer zo optimaal mogelijk aan alle basisbehoeften van het kind voldaan wordt. Prisma wil zo thuisnabij mogelijk passend onderwijs bieden voor alle leerlingen die aan Prisma toevertrouwd worden.

Bij het schrijven van deze notitie lopen de kabinetsonderhandeling. Verwacht mag worden dat samenwerking en integratie van onderwijs en kinderopvang zich onverlet doorzet. Hierop vooruitlopend geldt dit als uitgangspunt.

Programma Kindcentrum De Riet
Ruimtebehoefte:

- Bepaling van het aantal vierkante meters op basis van het aantal leerlingen conform VNG-norm Voorzieningen huisvesting onderwijs.
- Aanvullend op deze VNG-norm en voorgaande berekeningen van ruimtebehoefte streven partners naar optimaal multifunctioneel gebruik, zodat het totaal aantal vierkante meters lager wordt, omdat de gehanteerde VNG-norm nog geen rekening houdt met dit dubbelgebruik
- De ruimtebehoefte is als volgt:
    - OBS de FavoRIET is op 1.505 m²
    - SBO de Fontein op 815 m²
    - Hoera kindercentra voor 4 tot 6 groepen inclusief BSO: is grofweg 400-600 m². Dit gaat uit van 64-96 kinderen en is inclusief slaapkamers, sanitaire ruimten en bergingen
    - De ruimtebehoefte voor PSW (de Ballon) is één groepsruimte, 60 m² inclusief een kleine slaapkamer
- De totale ruimtebehoefte komt hiermee (afgerond) op grofweg 2.900 m². Dit is voor het onderwijsdeel ruim 100 m² meer dan in het IHP vermeld, omdat het actuele leerlingenaantal naar boven toe is bijgesteld.

"Samen waar het kan, apart waar nodig":

- Kindcentrum De Riet is een locatie van Stichting Prisma die onderdak biedt aan OBS de FavoRIET, SBO de Fontein, Hoera kindercentra (dagopvang en BSO) en PSW Ontwikkelingsgroep de Ballon.
- Buiten de reguliere schooltijden is er tevens aanbod voor bewoners van de wijk, aanvullend op de bestaande gemeenschapsvoorzieningen.
- Gezondheid en bewegen zijn in de onderwijsvisie belangrijke thema's. Een functionele gymzaal ligt bij voorkeur op het terrein maar is in elk geval op loopafstand bereikbaar. Voor de jongste kinderen is in de school een goed geoutilleerde speelzaal aanwezig.
- Het is duurzaam gebouwd waarbij het uitgangspunt is dat het minimaal voldoet aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en Frisse Scholen klasse B, conform IHP. Daarnaast geldt in geval van nieuwbouw dat deze nieuwbouw aardgasloos zal zijn. In geval van renovatie is aardgasloos óók uitgangspunt.
- In een gezond kindcentrum is een mogelijkheid om te koken met kinderen. Er is een creatieve ruimte waar kinderen kennis kunnen maken met techniek. Het aanbod van speciaal primair onderwijs maakt het noodzakelijk dat er voldoende gespreks- en behandelruimtes zijn voor externe deskundigen.
- Efficiënt ruimtegebruik is van belang, een minimum aan gangen en verkeersruimten
- Het gebouw wordt flexibel ingericht zodat ruimten voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden. Flexibiliteit betekent ook dat het gebouw de mogelijkheid heeft om te groeien en te krimpen. Mede omdat in samenhang met BS de Groenling het totale kinderaantal van Panningen bediend moet worden.

Financieel
Voor de financiële paragraaf gelden de volgende uitgangspunten, conform IHP:
- Gewerkt wordt met een reële marktconforme bouwprijs, wat gezien de actuele prijsontwikkelingen hoger kan uitvallen dan de hierna uit het IHP overgenomen bedragen
- Bij het IHP is uitgegaan van € 2.750,- per m² bvo voor nieuwbouw
- Renovatie geldt als gelijkwaardig alternatief voor nieuwbouw. Bij renovatie is de bijdrage van de gemeente maximaal 70% (IHP € 1.925,- per m² bvo). Schoolbestuur draagt bij wanneer dat past binnen de geldende wet- en regelgeving
- De maximale bekostiging voor verduurzaming vanuit de gemeente is 30% van de stichtingskosten voor nieuwbouw (€ 825,- per bruto vierkante meter)
- Het realiseren van de duurzaamheidsambitie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en schoolbesturen
- De gemeente is vanuit wet- en regelgeving verantwoordelijk voor de bekostiging van BENG en overige voorschriften inzake verplichte energiemaatregelen zoals gasloos bouwen bij nieuwbouw.
- De schoolbesturen dragen bij in de realisatie van voorzieningen aanvullend op de BENG-norm via een bijdrage. De bijdrage bestaat uit exploitatiegerichte investeringen met een redelijke terugverdientijd van vijftien jaar en die passen binnen het Onderwijsaccountsprotocol
- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar
- Bij renovatie wordt uitgegaan van ingrepen die de levensduur met tenminste 25 jaar verlengen
- In de normbedragen zijn de volgende kosten niet opgenomen en worden dus niet uit de normbedragen gefinancierd: grond-, sloop-, grondsanerings-, asbestsanerings- en locatiegebonden kosten zoals infrastructuur, af te schrijven boekwaarden of kosten voor tijdelijke huisvesting.

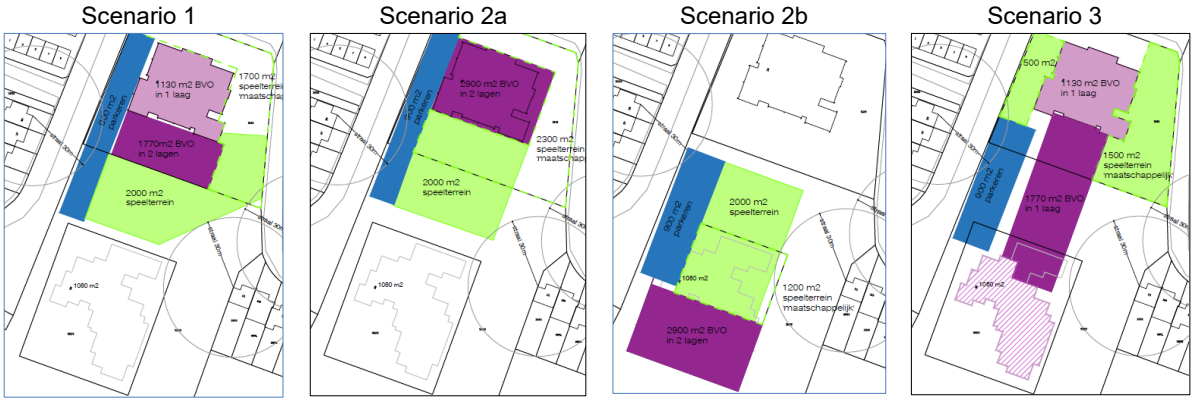
De financiële analyse in de businesscase geeft inzicht in de volgende kosten:
- Stichtingskosten
- Kosten voor aankoop van grond
- Kosten voor eventuele aanpassingen aan de infrastructuur/openbare ruimte
- Kosten voor sloop van huidige gebouwen en asbestsanering
- Kosten voor grondsanering
- Kosten voor huur of tijdelijke huisvesting
- Kosten voor het verwijderen van tijdelijke huisvesting
- Contextuele factoren of locatiegebonden kosten
- Mogelijke kosten voor eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair
- Kosten en baten bij het eventueel afstoten van locaties en gebouwen, zoals boekwaarden en leeftijd (aandachtspunt: bij gebouw A is de nieuwbouw pas in 2029 afgeschreven (dan 40 jaar oud))

De financiële doorkijk op verschillende onderdelen betreft geen exacte raming. Uitgangspunt is dat gewerkt wordt met zo reëel mogelijke kentallen en aannames. Dat maakt het mogelijk de scenario's op het onderdeel financiën met elkaar te vergelijken en geeft een indicatie van de totale kosten.

Relatie met de omgeving
Er speelt een aantal ontwikkelingen in de directe omgeving, die in verschillende mate relevant kunnen zijn. Uitgangpunt is dat deze ontwikkelingen geen onderdeel uitmaken van de opgave voor de businesscase. Maar wanneer er een win-win-situatie ontstaat door met een zogeheten 'meekoppelkans' een andere ontwikkeling ook op te lossen of mogelijk te maken, dan is dat een voordeel.
- De woonagenda laat voor de kern Panningen geen directe aanvullende behoefte voor reguliere woningbouw zien. Vraag (prognose) en aanbod (plannen, rijp en groen) zijn tot 2030 in evenwicht. Anders is dat voor sociale huur. Daarvoor geldt nog een restopgave van ongeveer 47 woningen (127-80)
- De voorzieningen, inclusief spelen en parkeren, moeten op eigen terrein een plaats vinden
- Het Agora-onderwijs is gestart, met een tijdelijke huisvesting in het voormalige wit-gele-kruisgebouw op de hoek Raadhuisstraat-J.F. Kennedylaan. Het vinden van een meer definitieve huisvesting is een actuele zoekopgave

- Groenling en de FavoRIET moeten samen het aanbod voor de kinderen in Panningen verzorgen. Aangezien er in de Groenling naar verwachting geen flexibiliteit is, moet de FavoRIET in staat zijn groei en krimp op te vangen
- Potentiële koppeling Jeugdgezondheidszorg (JGZ), zoals consultatiebureau en werkruimte medewerkers, vanwege onder andere mogelijk vertrek uit de Groenling
- De huurovereenkomst voor de huisvesting van Hoera aan de Ruijsstraat eindigt per 1 januari 2024
- De buurtbewoners gebruiken het schoolplein nu als openbare speelvoorziening

Te bestuderen scenario's
Voortbordurend op een eerdere verkenning door WY Architecten van eind 2020 en conform het IHP worden er de vier volgende scenario's uitgewerkt, geanalyseerd en beoordeeld:
1: Combinatie verbouw (Wissel) en nieuwbouw
2a: Volledige nieuwbouw aan noordzijde
2b: Volledige nieuwbouw aan zuidzijde
3: Combinatie verbouw, nieuwbouw én verbinding



Illustratie vier scenario's
(bron: verkennend locatieonderzoek WY Architecten, november 2020)

Onderdelen analyse
Naast de gebouwelijke, ruimtelijke en financiële onderdelen, geeft de Businesscase ook antwoord op de volgende vragen, conform bijlage IHP:

- Hoe kijkt dorp/wijk er tegen aan?
- Wat betekent dit voor de bereikbaarheid?
- Wat betekent keuze in relatie tot omgeving?
- Wat zijn andere opgaven in de omgeving vanuit de gemeentelijke kaders (riool, verkeer etc.)?
- Wat zijn de risico's?
- Hoe is samenhang met kinderopvang?
- Hoe is nagedacht over visie op onderwijs en aansluiting gebouw?
- Is het toekomstig gebouw voldoende flexibel in te delen en uit te breiden?
- Wat zijn overige beïnvloedende factoren en alternatieven?

De antwoorden zullen vooral beschrijvend van aard zijn, niet per definitie kwantitatief.

Beoordelingsmethodiek
Uitgangspunt is het streven om de onderscheiden scenario's onderling te kunnen vergelijken in één oogopslag.

Dat betekent dat

- alle scenario's op dezelfde wijze op de belangrijkste criteria worden gescoord
- de scoring is in 7 categorieën, van +++ tot ---
- resultaten worden in één tabel samengevat, de waardering ook in kleuren gevisualiseerd
- de scoring is kwalitatief, niet kwantitatief
- de scoring wordt bondig toegelicht en zo mogelijk kwantitatief onderbouwd

Criterium	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
1	++	++	+++	+++
2	+++	-	+	---
3	-	+++	+++	+++
4	+	+++	--	--
5	+++	--	+	++
6	+++	-	++	++
7	+	---	-	---

Illustratie scoring in één oogopslag (met fictieve scores)

De volgende criteria worden gescoord:

1. Financieel: alle kosten conform uitgangspunten
2. Mate waarin de visie op kindcentra en de visie op onderwijs wordt gefaciliteerd
3. Mate waarin multifunctioneel gebruik en meebewegen met leerlingenaantal mogelijk is
4. Bijdrage aan de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit
5. Risicoprofiel (bijvoorbeeld technisch, planologisch, draagvlak)
6. Kansen die het scenario biedt voor andere ontwikkelingen in de omgeving
7. De mate waarin iets extra's ten opzichte van BENG wordt gerealiseerd

Voorkeurscenario

De businesscase moet leiden tot een voorkeursvolgorde van scenario's. Als de resultaten daar aanleiding toe geven kan een partner een of meerdere scenario's aanwijzen als een "no-go". De resultaten worden vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd.