

Bijlage

Uitwerking 0-scenario Klimmen

21 april 2020

Inhoud

1. Beschrijving 0-scenario	2
2. Ruimteprogramma gebouw	5
3. Programma Buitenruimte	7
4. Stichtingskosten	8
5. Exploitatie gebouw	9
6. Planning ontwikkeling en realisatie 0-scenario	9
7. Cofinanciering en opbrengsten woonprogramma	10

1. Beschrijving 0-scenario

Achtergrond van het 0-scenario

In het raadsvoorstel OCK van 13 februari 2020 is uitgegaan van een volledige dekking van het financiële tekort van € 3.315.000,- door cofinanciering en door de opbrengsten van het woonprogramma. In de aanloop naar het nieuwe raadsvoorstel is duidelijk geworden dat aanvullende financiering door de gemeente noodzakelijk is om het project OCK te kunnen realiseren. Om deze reden is naast het scenario “Open Club Klimmen” een zogenaamd 0-scenario op hoofdlijnen uitgewerkt. Deze informatie en deze uitwerking stelt u in staat om ook dit scenario in uw afweging mee te nemen. Het 0-scenario bevat alleen die planonderdelen die ofwel reeds uitgevoerd zijn ofwel voortvloeien uit een wettelijke taak die de gemeente heeft.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende planonderdelen:

Voetbalcomplex

In 2017-2018 is de aanleg van een kunstgrasveld en een WETRA-veld reeds uitgevoerd. Het kunstgrasveld is multifunctioneel in gebruik. In het 0-scenario blijft het huidige gebouw met de kantine en kleedlokalen voor VV Hellas in stand. VV Hellas is verantwoordelijk voor de instandhouding van het kantinegedeelte, de gemeente is verantwoordelijk voor de instandhouding van de kleedlokalen.

Tenniscomplex

In het 0-scenario wordt er niet geïnvesteerd in het tenniscomplex. Tennisvereniging Klimmen blijft verantwoordelijk voor de tennisbanen en het kantinegebouw.

Kindcentrum

Het 0-scenario omvat de nieuwbouw voor basisschool Ummer Clumme, inclusief ruimten voor kinderopvang en een gymzaal.

Omdat in het 0-scenario geen sprake is van een multifunctioneel gebouw dat georiënteerd moet zijn op de sportvelden, is het nog niet bekend waar de nieuwbouw van het kindcentrum precies zal landen. Stedenbouwkundig ligt het in dit scenario meer voor de hand om het gebouw (deels) op de plaats van de huidige basisschool te positioneren. In dat geval zijn er in het 0-scenario ook kosten voor tijdelijke huisvesting van de basisschool noodzakelijk. Indien gekozen wordt voor het 0-scenario zal dit een punt van nadere uitwerking zijn.

Gebouw

Het Kindcentrum Klimmen is een moderne voorziening, waar kinderen komen om te leren, ontwikkelen, spelen en te ontmoeten. Binnen het Kindcentrum werken de basisschool Ummer Clumme en Humankind (kinderdagverblijf, peuteropvang en BSO) inhoudelijk samen. Dit doen zij integraal vanuit één pedagogisch plan en een doorgaande leerlijn voor het kind. Hierbij kan mogelijk ook in de toekomst worden samengewerkt met andere kindpartners, zoals Jens, schoolmaatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg en The Move Factory. In het

ruimteprogramma voor het gebouw (paragraaf 2) en de Stichtingskosten (paragraaf 4) is géén rekening gehouden met aanvullende ruimten voor deze partners. Indien bijvoorbeeld 27 m² netto gebruiksruimte wordt toegevoegd, zal een extra investering nodig zijn van €100.000,-.

Uitgangspunt is een basisschool voor 180 leerlingen. Voor de onderwijsvisie en de vertaling daarvan naar de gebouwelijke uitgangspunten verwijzen we naar het ontwikkelplan Open Club Klimmen. In lijn met de huidige situatie wordt ook de functie van kinderopvang toegevoegd aan de basisschool. Evenals in het OCK scenario zou Humankind de kinderdagopvang 0-4 jaar, peuteropvang en buitenschoolse opvang kunnen verzorgen.

Vanuit het Kindcentrum bestaat een ruimtelijke en inhoudelijke relatie met de gymzaal/speelruimte (ten behoeve van bewegingsonderwijs en kinderopvang). De zaal heeft een vrije hoogte van 5 meter. De zaal wordt uitgerust volgens de normen van de KVLO. Er is géén sprake van multifunctioneel gebruik van de gymzaal door commerciële partners (overdag) en door verenigingen (avond en weekenden). In het 0-scenario kan in overleg met INNOVO en Humankind bekeken worden of de gymzaal op doordeweekse dagen na 18 uur en in het weekend verhuurd kan worden voor gym/beweegactiviteiten.

Sociaal-maatschappelijke functie, zorgfunctie, ontmoetingsfunctie

In het 0-scenario wordt niet gebouwd voor de bibliotheek, burgerij en ontmoetingsfunctie, dagbesteding ouderen, uitvalsbasis wijkverzorging, fysiotherapie, jongerencoaching. Er komt geen gezamenlijke kantine en kleedlokalen voor voetbal, tennis en overige buitensporters. De programmatische samenwerking tussen alle partners van de OCK komt niet tot stand. De programmatische samenwerking tussen de kindpartners en de overige partners komt niet tot stand. Verenigingen zijn in het 0-scenario niet meer betrokken bij de ontwikkeling en het gebruik van gebouw en parkgebied.

Buitenruimte rondom gebouw

In het 0-scenario is uitsluitend een speelplaats voor de school en de kinderopvang voorzien. Daarnaast is er plaats voor fietsparkeren voor leerlingen en personeel. Overige voorzieningen zoals het terras met speelplek, de sociale moestuin, de jeu de boules banen etc. worden niet gerealiseerd.

Entreegebied en park

In het OCK scenario is een entreegebied voorzien waar in een groene omgeving het parkeren is gepositioneerd. Daarbij wordt met wandel- en fietsroutes aangehaakt op het Land van Kalk. Daarnaast vindt een herinrichting van het gehele park plaats waarbij ecologische- en landschappelijke waarden worden versterkt. Er wordt een padenstructuur (inclusief terreinmeubilair) gerealiseerd voor recreatieve doeleinden. Er wordt een beweegroute (athletic skills) en een extra waterbuffer (in verband met de wateropgave van het omliggende gebied) aangelegd.

In het 0-scenario zal er –conform de richtlijnen van CROW- parkeren voor het kindcentrum worden gerealiseerd. De inrichting is sober en doelmatig. Voor zover noodzakelijk en mogelijk dienen gebouw en buitenruimte in elkaar over te lopen. In de parkomgeving worden minimale aanpassingen gedaan aan infra- en groenvoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het kindcentrum. Voor de waterbuffer wordt uitsluitend rekening gehouden met de nieuwbouw van het kindcentrum. Er worden in het 0-scenario geen verdere investeringen gedaan in het parkgebied.

In onderstaande tabel zijn de functionaliteiten op hoofdlijnen van het scenario OCK en het 0-scenario inzichtelijk gemaakt:

	0-scenario	Open Club
Programma gebouw	Basisonderwijs	Basisonderwijs
	Kinderdagopvang (0-4)	Kinderdagopvang (0-4)
	Peuteropvang (2-4)	Peuteropvang (2-4)
	Buitenschoolse opvang	Buitenschoolse opvang
	Gymzaal	Gymzaal
	Voetbalvelden	Voetbalvelden
		Tennisbanen
		Kantine sport
		Kleedlokalen
		Bibliotheekwerk
		Wijksteunpunt Burgerij
		Dagbesteding ouderen Cicero
		Thuiszorg Meander
		Jongerencoaching Puur Jong
		Fysiotherapie Keijzers
		Groot aantal secundaire gebruikers
Programma buitenruimte	Speelplaats kindcentrum	Speelplaats kindcentrum
	Parkeren auto 33 stuks	Parkeren auto 160 stuks
	Parkeren fiets 86 stuks	Parkeren fiets 200 stuks
	Voetbalvelden	Voetbalvelden
		Tennisbanen
		Jeu de Boulesbaan
		Sociale moestuin
		Beweegroute
		Terras met aangrenzende speelplek
		Groenaanplanting gehele terrein
		Padenstructuur gehele terrein
		Terreinmeubilair gehele terrein
	Waterbuffer uitsluitend compensatie gebouw	Waterbuffer
	Ontsluiting gebied	Ontsluiting gebied, groene entree zone

2. Ruimteprogramma gebouw

In onderstaande tabel is het ruimteprogramma van het kindcentrum opgenomen.

Ruimteprogramma 'scenario 0' - gebouw

9-4-2020

	Ruimte benaming	aantal	m ² nvo	totaal m ² nvo	totaal m ² bvo
	Entree Humankind incl garderobe	1	12	12	15
	Groepsruimte buitenschoolse opvang	1	70	70	88
	Bergruimte BSO	1	10	10	13
	Groepsruimte peuteropvang	1	56	56	70
	Groepsruimte kinderdagopvang	1	49	49	61
	Slaapkamer	1	7	7	9
	Berging POV en KDV	1	8	8	10
	Verschoon- / verzorgingsruimte incl toilet	1	10	10	13
	Wasruimte	1	5	5	6
	Kantoor / werkplek locatiemanager Humankind	1	10	10	13
Totaal Humankind				237 m² nvo	298 m² bvo
	Speelruimte	0	75	0	0
	Berging speelruimte	1	20	20	25
	Entree onderbouw incl. garderobe	1	11	11	14
	Groepsruimte onderbouw	2	50	100	125
	Doerimte / leerplein onderbouw	1	50	50	63
	Berging speelplezier onderbouw	1	12	12	15
	Toiletgroep kinderen	3	10	30	38
	Entree midden- en bovenbouw incl. garderobe	2	11	22	28
	Groepsruimte middenbouw	3	50	150	188
	Groepsruimte bovenbouw	3	50	150	188
	Doerimte / leerplein midden- / bovenbouw	1	75	75	94
	Stilteruimte	3	14	42	53
	Berging midden- en bovenbouw	2	8	16	20
	Hoofdentree Kindcentrum	1	12	12	15
	Administratie / conciërge / repro / patch	1	20	20	25
	Personeelsruimte	1	25	25	31
	Keuken	1	15	15	19
	Kantoor / werkplek directie	1	20	20	25
	Buitenspelberging	1	30	30	38

	Toiletten personeel	2	6	12	15
	Technische ruimten	1	35	35	44
	Containerruimte	1	5	5	6
	Werkkast	2	5	10	13
	MIVA toilet	1	5	5	6
Totaal Onderwijs				867 m² nvo	1.084 m² bvo
	Gymzaal / sportvloer (22 m *14 m)	1	308	308	385
	Opslag sportmaterialen gymzaal (4,5 m *10 m)	1	45	45	56
	Kleedruimte, inclusief douches (25 m²+15 m²)	2	40	80	100
	Docenten- scheidsrechterraimte	1	7	7	9
	Werkkast	1	4	4	5
Totaal gymzaal				444 m² nvo	555 m² bvo
Totaal		nvo/ bvo	1,25	1.548 m² nvo	1.937 m²bvo

3. Programma Buitenruimte

In onderstaande tabel is het programma voor de buitenruimte opgenomen.

Ruimteprogramma 'scenario 0' -Terrein en faciliteiten

Buitenspeelruimte	aant. Kind	norm	Totaal		
Buitenspeelruimte onderwijs	180	3	540 m ²		Conform Verordening Onderwijshuisvesting : 3 m ² per leerling, uitgaande van 180 leerlingen
Buitenspeelruimte peutergroep	16	3	48 m ²		Conform Besluit Kwaliteit Kinderopvang: 3 m ² per kind, uitgaande van 16 kinderen
Buitenspeelruimte KDV	16	3	48 m ²		Conform Besluit Kwaliteit Kinderopvang: 3 m ² per kind, uitgaande van 16 kinderen
Buitenspeelruimte BSO	0	0	m ²		Buitenspeelruimte onderwijs beschikbaar voor BSO
Totaal buitenspeelruimte			636 m²		
Fietsenstalling		norm	Totaal aant.	totaal m ²	
Fietsenstalling leerlingen onderwijs	18	4,3	78	156 m²	Conform norm CROW - per 10 lln 4,3 plekken. Conform kwaliteitskader onderwijshuisvesting 2 m ² per te stallen fiets, inclusief manoeuvreerruimte
Fietsenstalling personeel onderwijs	18	0,4	8	16 m²	Conform norm CROW - per 10 lln 0,4 plekken. Conform kwaliteitskader onderwijshuisvesting 2 m ² per te stallen fiets, inclusief manoeuvreerruimte
Totaal fietsenstalling			86	172 m²	
Parkeren					
Parkeren kiss & ride onderwijs + kdv + pov	22,8		22	275 m²	Conform Berekening Kiss & Ride scholen, creches. 12,5 m ² per parkeerplaats excl manoeuvreerruimte
Parkeren onderwijs (aantal parkeerplekken)	8	0,8	7	88 m²	Conform CROW: per lokaal 0,8 plek. 12,5 m ² per parkeerplaats excl manoeuvreerruimte
Parkeren kdv + pov	2,98	1,3	4	50 m²	Conform CROW: per 100 m ² bvo 1,3 plek. 12,5 m ² per parkeerplaats excl manoeuvreerruimte
Totaal parkeerplaatsen			33	413 m²	= exclusief manoeuvreerruimte
				825 m²	= inclusief manoeuvreerruimte
Infrastructuur					
Aanpassingen t-splitsing schoolstraat					
Waterbuffer t.b.v. Kindcentrum					
Inrichting omgeving					

4. Stichtingskosten

In onderstaande tabel is de stichtingskostenraming van het 0-scenario opgenomen.

Gemeente Voerendaal - 0-Scenario Kindcentrum Klimmen					
			21%	2020	
		btw compensabel	%	kosten	btw
A	Boekwaarden			€ 1.132.627	€ -
1	Boekwaarden Locaties de Schrub	Exclusief	0%	€ 542.397	€ -
2	Historische kosten	PM	0%	€ 590.230	€ -
B	Gebouwen			€ 4.791.937	€ 1.006.307
A	Kindcentrum	Compensabel (0%)	100%	€ 4.791.937	€ 1.006.307
B	Gymzaal	Compensabel (0%)	100%		
D	Kantine, Horeca & Sociaal maatschappelijk	Compensabel	28,19%	€ -	€ -
F	Sociaal ondernemerschap	Compensabel (0%)	100%	€ -	€ -
C	Velden			€ 1.636.523	€ -
3	Voetbalvelden	Compensabel (100%)	0%	€ 1.636.523	€ -
1	Tennisbanen	Compensabel (0%)	100%	€ -	€ -
D	Infrastructuur			€ 955.695	€ 29.218
2	Aanleg parkeerplaatsen incl K&R	Compensabel (100%)	0%	€ 140.146	€ -
2	Aanleg fietsparkeren	Compensabel (0%)	100%	€ 29.218	€ 6.136
2	Aanpassingen t-splitsing schoolstraat	Compensabel (100%)	0%	€ 54.360	€ -
4	School- / gebouwomgeving	Compensabel (0%)	100%	€ 109.915	€ 23.082
5	MFA-omgeving	Compensabel (0%)	100%		€ -
6	Athletic Skills	Compensabel (100%)	0%		€ -
7	Waterbuffer	Compensabel (100%)	0%	€ 142.694	€ -
8	Sloopkosten	Compensabel (100%)	0%	€ 343.462	€ -
9	Onvoorzien	Compensabel (100%)	0%	€ 135.899	€ -
	Tijdelijke huisvesting			€ 700.000	€ 147.000
	Tijdelijke huisvesting t.b.v. Kindcentrum	Compensabel (0%)	100%	€ 700.000	€ 147.000
	Totaal			€ 9.216.782	
	btw				€ 1.182.525
	Totaal investering inclusief btw				€ 10.399.307

5. Exploitatie gebouw

De voorgestelde uitgangspunten voor het 0-scenario zijn:

- Gemeente ontwikkelt en wordt eigenaar van het gebouw.
- Gemeente is verantwoordelijk voor het eigenaarsonderhoud.
- Gemeente geeft de ruimten voor het basisonderwijs in gebruik aan INNOVO (Conform Wet op het Primair Onderwijs).
- Humankind sluit een huurcontract met de gemeente voor het huren van de ruimten voor kinderdagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang. Toekomstige ontwikkelingen (na contractperiode) kunnen leiden tot een leegstandsrisico en een tekort op de exploitatie.
- Afspraken m.b.t. het dagelijks beheer en de exploitatie zullen in het 0-scenario tussen gemeente, INNOVO en Human Kind worden gemaakt. Er zijn meerdere scenario's mogelijk voor wat betreft beheer & exploitatie. Een mogelijk scenario is dat de gemeente economisch- en juridisch eigenaar is, en het gebruikersbeheer wordt uitgevoerd door INNOVO/Humankind.

Voor het 0-scenario zijn, in tegenstelling tot het scenario Open Club Klimmen, nog geen overeenkomsten gesloten met de partners (INNOVO en Humankind). Uitgaande van eenzelfde berekeningssystematiek qua huurprijzen als in het OCK-scenario, hebben we voor het 0-scenario voor het kindcentrum de volgende gebouwexploitatie opgesteld. In lijn met het raadsvoorstel OCK van 13 februari kan een batig saldo uit de gebouwexploitatie aan een nieuw te vormen reserve "Kindcentrum Klimmen" worden toegevoegd.

Exploitatie gebouw 0-scenario (2023, jaar 1 van de exploitatie)			
Lasten per jaar		Baten per jaar	
Eigenaarsonderhoud € 29,-/m2 bvo	€ 56.173	Inkomsten INNOVO	€ 31.900
Overige eigenaarslasten € 7,0/m2 bvo	€ 13.559	Huurinkomsten Humankind	€ 44.393
TOTAAL	€ 69.732		€ 76.293

**Uitgangspunt INNOVO 180 ln (=1100 m2 bvo), vergoeding € 29,-/m2 bvo

6. Planning ontwikkeling en realisatie 0-scenario

De voorgestelde uitgangspunten zijn:

- De marktbenadering voor het 0-scenario zal hetzelfde blijven als omschreven voor het scenario Open Club Klimmen. Als eerste stap wordt een ontwerpteam geselecteerd, die een SO en VO opstellen. Daarna volgt de aanbesteding van de aannemer en wordt in bouwteamverband verder gewerkt.
- Op basis van het SO/VO zal de ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld en zal de planologische procedure worden doorlopen.
- De drempelbedragen voor diensten en het gebouw zal onder het drempelbedrag liggen voor Europese aanbesteding, maar boven het drempelbedrag voor Nationale openbare aanbesteding. Dat betekent dat de doorlooptijden van het 0-scenario vrijwel gelijk blijven aan de doorlooptijden van het OCK-scenario.

7. Cofinanciering en opbrengsten woonprogramma

Met de partners die voor de Open Club Klimmen een cofinanciering hebben toegezegd, is verkend wat het zou betekenen indien uiteindelijk gekozen zou worden voor het 0-scenario. Uit deze verkenning is gebleken dat vrijwel de gehele cofinanciering zou komen te vervallen. Voor zover nu bekend zouden we voor het 0-scenario uit kunnen gaan van circa € 100.000,- aan cofinanciering.

In het 0-scenario is het toevoegen van een aanvullend woonprogramma (van ca. 25 woningen) een optie. Op basis van een verkenning van de potentiële opbrengsten van een woonprogramma van circa 25 woningen worden de opbrengsten geraamd op € 500.000,-. Daarbij is het uitgangspunt de realisatie van levensloopbestendige appartementen in het segment van de middeldure huur en/of koop tot € 300.000,-. Er dient een afdracht plaats te vinden aan het "sloopfonds, conform vigerend beleid, van circa € 150.000,-. Dat betekent dat de opbrengsten die ingezet kunnen worden voor het 0-scenario in dat geval € 350.000,- bedragen.