

Memo

Aan: Gemeenteraad Oude IJsselstreek

Cc:

Van: Het College

Datum: 22 april 2021

Kenmerk: 81842

Onderwerp: Stand van zaken IKC Gendringen

1. Inleiding

In het raadsmemo van 16 december 2020 (kenmerk 81842) hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het integraal kindcentrum (IKC) in Gendringen. Mede op basis van een projectplan, dat is opgesteld met de betrokken schoolbesturen Essentius en Accent Scholengroep en kinderopvangorganisatie Humankind, werken we aan de realisatie van het IKC Gendringen. Deze uitwerking vindt plaats in een gezamenlijke projectorganisatie van de gemeente en betrokken organisaties. De portefeuillehouder onderwijs participeert in een gezamenlijke stuurgroep, ambtelijk wordt leidinggegeven aan een projectgroep waaraan de diverse organisaties deelnemen.

In dit memo informeren wij u over de huidige stand van zaken (april 2021). In de commissievergadering van 17 juni 2021 informeren we u verder aan de hand van diverse documenten (o.a. samenwerkings- en huisvestingsconcept van het IKC). De betrokken schoolbesturen en kinderopvangorganisatie zijn ook bij de commissievergadering. De definitieve besluitvorming staat nu gepland voor de eerste raadsvergadering na de zomervakantie in september 2021. Het college kiest voor een zorgvuldig proces waarbij besluitvorming binnen de raad plaatsvindt na afronding van het overleg met Accent, Essentius en Humankind. Er zijn veel zaken die nadere uitwerking en besluitvorming vragen (zie hieronder voor een nadere toelichting) en dat willen we zorgvuldig en constructief vormgeven.

2. Wat vooraf ging

In het memo van december 2020 is aangegeven dat verder onderzoek plaatsvindt naar vervangende nieuwbouw van beide basisscholen en kinderopvang op de huidige locatie van de Christoffelschool. Gebleken is dat renovatie en uitbreiding van de Christoffelschool door de complexe bouwopgave en gewijzigde wetgeving tot vergelijkbare kosten leidt als vervangende nieuwbouw. Er is gekozen voor de locatie van de Christoffelschool omdat hier nieuwbouw sneller te realiseren is. Ook draagt het bij aan het versterken van de centrumfunctie van Gendringen.

Vanuit deze keuze werkt de projectorganisatie nu diverse vraagstukken uit die zijn opgenomen in het projectplan. Dit moet resulteren in een beslisdocument voor het IKC Gendringen met als kern een functioneel, ruimtelijk en technisch PvE, een eigendom-, beheer- en exploitatiemodel, de keuze voor de ontwikkelings- en aanbestedingsstrategie en een investeringsoverzicht en dekkingsvoorstel. Daarnaast dient een aantal aanvullende vraagstukken beantwoord te worden waaronder de tijdelijke huisvesting. Hieronder gaan we verder in op de stand van zaken van eind april 2021.

3. Omvang/grootte IKC

Op basis van recente leerlingenprognoses moet het IKC onderdak bieden aan circa 277 leerlingen. In het IHP zijn we nog uitgegaan van een zogenaamd ingroeimodel waarbij de basisscholen zouden starten met circa 300 leerlingen, waarna het leerlingaantal zou dalen naar circa 255 leerlingen. Recente leerlingenprognoses laten een stabilisering zien van circa 280 leerlingen (gemiddeld 277 leerlingen over de komende 15 jaar). Deze ontwikkeling betekent dat Humankind niet, zoals in het IHP werd voorgesteld, langzaam 'ingroeit' in het IKC door gebruik te maken van vrijkomende onderwijsruimten als gevolg van de leerlingendaling. Humankind zal bij de start van het IKC een volledig aanbod aan kinderdagopvang (0 – 4-jarigen) en buitenschoolse opvang (4 – 12-jarigen) aanbieden. De participanten van het IKC vinden de stabilisering van het leerlingenaantal en het volledige aanbod van Humankind een positieve ontwikkeling.

Het IKC Gendringen krijgt op basis van de leerlingenaantallen en het aanbod kinderopvang een omvang van circa 2.100 m² bruto vloeroppervlakte (BVO); circa 1.800 m² BVO basisonderwijs en circa 300 m² BVO kinderopvang.

4. Samenwerkings- en huisvestingsconcept

In overleg met beide scholen en Humankind is in de afgelopen periode nagedacht over de toekomstige samenwerking en de huisvesting. Conform de intentieovereenkomst tussen Essentius, Accent en Humankind wordt inhoudelijke samenwerking beoogd waarbij ze toegroeien naar één educatieve en pedagogische visie met één integraal programma voor kinderopvang en onderwijs. Het is de ambitie organisch toe te groeien naar één organisatie. De betrokken scholen en kinderopvang willen bondgenoten zijn rondom het kind; in het gebouw werken partijen samen; men ziet en kent elkaar, er is kwalitatief hoogwaardige kinderopvang en basisonderwijs en de talenten van alle kinderen worden maximaal ontplooid.

Om dit mogelijk te maken, moet het IKC een veilige en inspirerende omgeving creëren voor jong en oud. Waarin kinderen van 0 tot 12/13 jaar zich optimaal kunnen ontwikkelen en waar ze zichzelf kunnen zijn ongeacht het niveau. De ontmoeting tussen peuters (Humankind) en kleuters (basisscholen) wordt gefaciliteerd. De speel- en leeromgeving van het IKC is multifunctioneel, flexibel en geschikt voor gemeenschappelijk gebruik. Er is dus geen sprake van een 'bedrijfsverzamelgebouw' waarin iedere hoofdgebruiker volledig autonoom is, maar een voorziening waarin de samenwerking op inhoud, organisatie en huisvesting optimaal wordt gefaciliteerd.

Dit huisvestingsconcept wordt momenteel verder uitgewerkt in een functioneel en ruimtelijke programma van eisen waarin de soorten en omvang van de benodigde ruimten zijn uitgewerkt. Hoofdpijn van dit huisvestingsconcept is dat de groepsruimten voor de kinderopvang, De Hoeksteen en de Christoffelschool relatief autonome ruimten zijn en dat alle overige ruimten gemeenschappelijk zijn en gedeeld worden: o.a. gemeenschapsruimte, personeelsruimte, overleg-/vergader-/werkruimten, speel-/ontdek-/leer-/werpleinen. Tevens wordt het huisvestingsconcept uitgewerkt in een technisch programma van eisen. Hierin worden de eisen en wensen opgenomen met betrekking tot het technisch functioneren van het IKC (energie, binnenklimaat, ventilatie, lucht & geluid e.d.).

5. Tijdelijke huisvesting

De keuze het IKC te realiseren op de huidige locatie van de Christoffelschool betekent dat er tijdelijke huisvesting nodig is voor de Christoffelschool en de nu in de school gehuisveste BSO Fun voor het schooljaar 2022 – 2023. In overleg met Accent/De Hoeksteen is besloten dat vier groepen van de Christoffelschool verhuizen naar De Hoeksteen. Voor de overige zes groepen van de Christoffelschool is aanvullende tijdelijke huisvesting nodig. Het heeft de voorkeur dit in Gendringen te realiseren om te voorkomen dat leerlingen een grote afstand moeten afleggen. Deze oplossing wordt nu verder onderzocht en uitgewerkt.

6. Bouwheerschap en eigendom-, beheer- en exploitatiemodel

In de intentieovereenkomst van Accent, Essentius en Humankind is aangegeven dat de schoolbesturen het bouwheerschap willen vormgeven. In overleg met de schoolbesturen en de gemeente heeft Stichting Essentius te kennen gegeven het bouwheerschap voor de realisatie van het IKC op zich te willen nemen. Het bouwheerschap betekent dat de eerste verantwoordelijkheid voor het project ligt bij Essentius. Binnen deze formele verantwoordelijkheid is sprake van maximale betrokkenheid en gelijkwaardigheid van de toekomstige gebruikers. In een gezamenlijke overeenkomst bouwheerschap worden de afspraken hierover nader vastgelegd.

Naast het bouwheerschap wil Essentius ook het toekomstig eigendom van het IKC op zich nemen e.e.a. conform de wetgeving primair onderwijs. Accent zal op basis van een zogenaamde bruikleenovereenkomst (ook conform de wetgeving onderwijs) participeren en Humankind op basis van een huurovereenkomst. Gekozen is voor een model met één eigenaar (in plaats van een Vereniging van Eigenaren) ook vanwege de ambitie te streven naar één organisatie op termijn. Het eigendom-, beheer- en exploitatiemodel wordt nu verder uitgewerkt waarbij ook afspraken worden gemaakt over exploitatie- en leegstandsrisico's. De ambitie is een model te ontwikkelen waardoor het IKC daadwerkelijk kan gaan functioneren als een IKC. Dit betekent een model waarbij de gebruikers hun primaire processen en gezamenlijke programmering goed kunnen uitvoeren.

7. Locatie, bestemmingsplan, parkeren

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie van de Christoffelschool (Bestemmingsplan Gendringen Zuid 2005) maakt het mogelijk een IKC te realiseren. Het huidige bouwvlak biedt voldoende ruimte voor het bouwen van een IKC in twee bouwlagen. En ook voor het realiseren van voldoende buitenruimte voor het buitenspelen, parkeren van fietsen en het organiseren van het brengen en halen. De voorziening voor het brengen en halen van kinderen kunnen we ruimtelijk inpassen zonder dat dit leidt tot grote infrastructurele ingrepen. Voor de locatie geldt geen beeldkwaliteitsplan, waardoor er ruimte is voor een vrije(re) stedenbouwkundige en architectonische invulling en vormgeving.

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2010-2020 Oude IJsselstreek gaat uit van 0,5 – 1 parkeerplaats per onderwijsgroep, exclusief voorzieningen voor brengen en halen. Voor kinderopvang is de norm 0,6 à 0,8 parkeerplaats per werkplaats, ook exclusief brengen en halen. Voor het IKC zal op basis van deze normen sprake zijn van circa 20 parkeerplaatsen. Op dit moment is dit aantal parkeerplaatsen reeds aanwezig in de directe omgeving (o.a. bij de gymzaal en achterzijde van de Christoffelschool).

De beeldkwaliteit en de verkeerssituatie vraagt nog nadere bestudering op basis van de inpassing van het definitieve programma van eisen van zowel het IKC als de buitenruimte. In de verdere stedenbouwkundige en verkeerskundige studie worden de parkeerbehoefte en de parkeervoorzieningen in beeld gebracht.

8. Investeringsraming

Op basis van de ruimtebehoefte voor het IKC (zie 3) en de VNG-normering prijspeil 2021 voor onderwijshuisvesting is een eerste raming gemaakt van de stichtingskosten voor het IKC. Deze raming komt hoger uit dan de raming in het IHP, zoals we reeds eerder berichtten. Daarbij komt nu ook dat een hoger leerlingenaantal een hogere investering vraagt. Hieronder is de eerste raming weergegeven van het IKC Gendringen.

Stichtingskostenbudget IKC Gendringen o.b.v. VNG-normering & marktprijzen	
Aantal m ² BVO onderwijs	1793
VNG-normering (prijspeil 2021)	
- Vaste voet (voor de eerste 350 m ² BVO)	€ 1.275.366
- Bedrag elke volgende m ² BVO (> 350 m ²)	€ 2.183
- Stichtingskosten m ² BVO (> 350 m ² BVO)	€ 3.150.069
Totaal stichtingskosten onderwijs VNG-normen	€ 4.425.435
Stichtingskosten op basis van € 2.750/m² BVO	€ 4.930.750
Aanvullende kosten:	
- Sloopkosten	€ 100.000
- Kosten tijdelijke huisvesting	€ 300.000
- BTW sloopkosten en tijdelijke huisvesting	€ 84.000
- Boekwaarden	€ 35.250
Totaal kosten IKC o.b.v. marktprijzen	€ 5.450.000

De stichtingskosten voor het onderwijs bedragen circa € 4,4 miljoen op basis van de VNG-normering prijspeil 2021. Wanneer uitgegaan wordt van een kengetal van € 2.750 per m² BVO liggen de stichtingskosten circa een half miljoen hoger. Het kengetal € 2.750 kan anno 2021 gezien worden als een actueel kengetal in de huidige bouwmarkt voor de realisering van een schoolgebouw. Met de aanvullende kosten voor slopen, tijdelijke huisvesting en het afboeken van resterende boekwaarden is in totaal een budget nodig van circa € 5,5 miljoen voor de realisering van het IKC Gendringen.

De stichtingskosten voor het programma van Humankind bedragen circa € 700.000. Door middel van huurpenningen van Humankind worden deze kosten gedekt. Een volledig investeringsoverzicht en dekkingsvoorstel zal onderdeel zijn van de besluitvorming over het IKC Gendringen.

De definitieve stichtingskosten voor het IKC Gendringen zijn vanzelfsprekend afhankelijk van het aanbestedingsresultaat, dat bepaald wordt door de dan aan de orde zijnde ontwikkelingen in de bouwmarkt. Zoals in het IHP is aangegeven stelt de gemeenteraad uiteindelijk het definitieve budget beschikbaar.

Vervolg

Op dit moment werkt de projectorganisatie hard om het IKC een concreter gezicht te geven en werkt ze diverse onderdelen verder uit. In de raadscommissievergadering van 17 juni 2021 wordt de commissie over de resultaten verder geïnformeerd. Daarna stellen we het raadsvoorstel op voor de besluitvorming in september 2021.

We streven ernaar om in het schooljaar 2021 – 2022 de ontwerpfase en aanbesteding af te ronden. Zodat de daadwerkelijke sloop van de Christoffelschool en de nieuwbouw van het IKC plaatsvindt in het schooljaar 2022 – 2023.