

Businesscase KC De Kemp Egchel

Startdocument: de uitgangspunten



Status: Definitief voor CV (versie 2.0)
Datum: 2 oktober 2023
Schrijver: Projectteam Businesscase KC De Kemp

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 kindercentra, KC De Kemp en gemeente Peel en Maas.

In het IHP is De Kemp zowel kwalitatief als kwantitatief geanalyseerd. Aanleiding voor deze businesscase is de uitkomst van deze analyse. Egchel laat de afgelopen jaren een sterke groei zien als gevolg van nieuwe woningbouw, dit is ook terug te zien in de leerlingenprognose. De huidige huisvesting van De Kemp laat zien dat op korte termijn de capaciteit niet toereikend is om aan de normatieve ruimtebehoefte te voldoen. Hoera kindercentra geeft aan dat er naast het huidige aanbod van buitenschoolse opvang en het peuterprogramma vraag is naar dagopvang.

Naast de knelpunten op onderwijscapaciteit spelen er ook knelpunten op de kwaliteit van het gebouw. De kwaliteit van het gebouw is in het IHP beoordeeld als redelijk tot slecht, technische staat is redelijk maar de functionaliteit van de onderwijslokalen is matig en de facilitaire voorzieningen en ventilatie zijn slecht. De leeftijd van het gebouw in combinatie met het ruimtegebruik en de technische staat vragen om aanpassingen.

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.

Inhoud

Deze notitie	2
Feiten op een rij	4
Beleidskader	4
Programma KC De Kemp	5
Planvorming KC De Kemp	5
Omgeving KC De Kemp	6
Financieel	7
Scenariostudie	7
Onderdelen analyse	
Beoordelingsmethodiek	
Voorkeurscenario	
Bijlagen	10

Feiten op een rij

De feiten van de huidige situatie zijn als volgt:

- Huidige gebruikers zijn KC De Kemp en Hoera kindercentra, gevestigd in het gebouw aan de Kempstraat 36 in Egchel.
- Het gebouw ligt op een terrein van 4.610m² met een aangrenzend groen park en betreft in totaal 911m² permanente bebouwing en circa 148m² tijdelijke bebouwing
 - Plaatsing eerste units augustus 2019 á 60 m² voor een periode van 5 jaar
 - Plaatsing tweede units maart 2022 á 88 m² voor een periode van 3-5 jaar
- Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van 911m² waarvan Hoera kindercentra 68m² in uniek gebruik heeft. Hoera kindercentra maakt buiten schooltijd gebruik van overige onderwijsruimten voor de buitenschoolse opvang (BSO).
- Stichting Prisma is juridisch eigenaar van de gebouwen en economisch eigenaar is de gemeente Peel en Maas
- De algemene typering van de kwaliteit van het gebouw is 3 (op schaal 1 tot 6). Dit betreft technische staat, functionaliteit, binnenklimaat en veiligheid. Een kenmerkende en negatieve uitschieter is de ventilatie en staat facilitaire voorzieningen (score 5).
- De exploitatielasten zijn voor het gebouw “gemiddeld”.
- Het gebouw ligt aan een park. Deze omgeving biedt mogelijkheden om het terrein in te richten als een plek voor beweging door sport en spel
- Het huidige aantal kinderen van KC De Kemp is 160 (oktobertelling 2022). De prognose van Pronexus (mei 2023) laat zien dat het aantal kinderen zal stijgen tot 191 in het jaar 2038. In de uitwerking van de businesscase en latere kredietaanvraag wordt uitgegaan van de meest actuele gegevens en prognoses.
- De totale boekwaarde per 1 januari 2023 bedraagt (inclusief permanente uitbreiding):
 - € 181.162 voor het gehele gebouw, tijdelijke bebouwing betreft twee huurconstructies en heeft dus geen boekwaarde.
- Het huidige pand heeft valt onder de Nota Ruimtelijke Kwaliteit – Beeldbepalend dorpsgezicht en is hiermee welstand plichtig. Bij aanpassingen dient het ontwerp omgevingsvergunning langs de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) te gaan en dient goedkeuring te krijgen. Dit is een uitgebreidere toets die doorlopen dient te worden.
- Een aantal bomen in het naastgelegen park dienen behoud te blijven. Dit zal in de verdere uitwerking in kaart worden gebracht.
- In het kalenderjaar 2023 zullen er werkzaamheden plaatsvinden ten oosten van de huidige school. In de groenstrook langs de weg worden infiltratiekragen geplaatst. Uitgangspunt is dat deze in de mogelijk nieuwe situatie gehandhaafd blijven. Mogelijkheid tot uitbreiding is er.

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 ontwikkelijn 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 kindercentra het KC De Kemp, een samenwerking om de kinderen uit Egchel (en omstreken) te bedienen. Voor deze partners is het van belang dat zij samen een structurele samenwerking aangaan met de reguliere school De Kemp.

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 KC De Kemp

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 (250m² vaste voet + 5,03 per leerling):
 - KC De Kemp 1.211m² op basis van prognose 191 leerlingen in 2038
 - Buitenruimte KC De Kemp minimaal 669m² op basis van prognose 191 leerlingen in 2038
 - Hoera kindercentra heeft een totale unieke ruimtebehoefte van 168 m²;

Omschrijving	aantal	m2	totaal
Dagopvang	2	64	128
Sanitair ruimte	1	16	16
Slaapkamer	3	8	24
Was- en droogruimte	1	gedeeld	gedeeld
Dag arrangement*	PM	3,5	gedeeld
			168

**De ruimtebehoefte van de BSO 4-12 jaar wordt bepaald door de verwachte kind aantallen. Behoefte per kind bedraagt 3,5 m² en wordt gehaald uit gedeeld ruimtegebruik*

Voor de buitenschoolsopvang maakt Hoera kindercentra volledig gebruik van voorzieningen van de school, die ze voor dat doel beschikbaar stelt als gemeenschappelijk gebruik. In het bijzonder; het speel-leerplein, de verwerkingsruimten, leerlingentoiletten en –garderobes en het speelterrein. Om dit mogelijk te maken dient de BSO in basis te kunnen beschikken over de totale onderwijsruimten, in het achterhoofd houdend dat de BSO behoefte in de toekomst nog behoorlijk gaat toenemen. Vooralsnog maakt circa 35% van de kinderen gebruik van BSO, dit kan met mogelijk nieuwe wetgeving rondom kinderopvang in de toekomst toenemen.

Planvorming KC De Kemp

KC De Kemp is een locatie van Stichting Prisma die onderdak biedt aan De Kemp en Hoera kindercentra (dagopvang en BSO).

"Samen waar het kan, apart waar nodig":

Een kindcentrum is een voorziening waarbinnen vanuit één pedagogische visie onderwijs en kinderopvang gezamenlijk zo optimaal mogelijk een doorgaande leer- en ontwikkelijn aanbieden aan kinderen van 0 tot 13 jaar zodat zij gedurende de gehele dag kunnen leren, spelen en ontwikkelen.

De Kemp

Vanuit de onderwijsvisie wordt er op De Kemp intensief gewerkt aan doorgaande leerlijnen van 0 tot 12 jarigen. Een optimale integratie van onderwijs en kinderopvang wordt hierin nagestreefd. Het Gezonde schoolbeleid heeft een belangrijke plek, al 10 jaar wordt er intensief gebruik gemaakt van een schooltuin. Dit vraagt om het verbinden van binnen met buiten. 'Elk kind een eigen plek' de slogan van KC de Kemp en het gezonde schoolbeleid samen, vragen ook voor ruimte voor rust en ontspanning, plekken waar een kind zich terug kan trekken.

Hoera kindercentra

De lokale basisscholen vormen de belangrijkste maatschappelijke partners voor Hoera kindercentra: met hen is er sprake van intensieve samenwerking. Hoera wil vanuit haar visie graag voorzieningen voor kinderen van 0 tot 13 jaar samenbrengen om de doorgaande ontwikkeling van kinderen zo optimaal mogelijk te kunnen begeleiden. Onze locaties zijn gehuisvest in scholen om de samenwerking te vergemakkelijken en ook in kleine kernen voorzieningen overeind te kunnen houden. Over het algemeen kunnen we zeggen dat de samenwerking, met de basisscholen, groeit en steeds intensiever wordt. We zetten, waar mogelijk, in op de vorming van kindcentra. Schoolbesturen in ons werkgebied hebben al uitgesproken dat wij voor hen de "first supplier" zijn voor kind-ontwikkeling in hun scholen. Om tot een vruchtbare samenwerking te kunnen komen is het voor Hoera kindercentra

van wezenlijk belang dat scholen ook de ambitie van het realiseren van een kindcentrum onderschrijven. Het is van belang een verdiepingsslag te maken wat betreft onze kennis over het (primair) onderwijs.

Ruimtegebruik

- Klaslokalen dienen niet perse definitief ingericht te zijn voor onderwijs, maar ook relatief eenvoudig bruikbaar te maken voor kinderopvang. Het gebouw wordt flexibel ingericht zodat ruimten voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden (in het kader van dubbelgebruik).
- Bij planvorming rekening te houden met toekomstige uitbreiding zonder dat de uitbreiding het onderwijskundige of kinderopvangconcept te niet doet. Fysiek hoeft er geen rekening te worden gehouden met toekomstige aanpassingen, wel moet er planmatig ruimtelijk gezien mogelijkheden toe zijn.
- Bij planvorming rekening houden met toekomstige aanpasbaarheid om (eventuele) groei, krimp en/of verandering van onderwijsconcept (flexibel) op te vangen, zowel gebouwlijk en installatietechnisch. Daarbij is aandacht voor het installatieconcept om grote investeringen bij aanpassing (en veranderingen in het binnenklimaat) zo veel mogelijk te voorkomen.

Ruimte invulling

- Multifunctionele ruimte met grote keuken waarin gevierd en gewerkt kan worden. In een gezond KC is een mogelijkheid om te koken met kinderen en waar de schoolbibliotheek een plek krijgt.
- Efficiënt ruimtegebruik is van belang, een minimum aan gangen en verkeersruimten.
- Groepsruimtes zijn noodzakelijk vanwege het aanbod van primair onderwijs.
- Naast groepsruimtes dienen er ook voldoende gespreksruimtes / spreekkamers te zijn.
- Het is van belang dat aangrenzende ruimtes doormiddel van schuifwanden samen te trekken zijn voor een optimale integratie van onderwijs en kinderopvang (ook eerder genoemd dubbelgebruik).
- 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.

Uitgangspunten die kader-stellend zijn

- Het is duurzaam gebouwd waarbij het uitgangspunt is dat het minimaal voldoet aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw), conform bouwbesluit. ENG-ambitie nader te verkennen in gezamenlijkheid met schoolbestuur.
- Conform IHP dient het gebouw te voldoen aan Frisse Scholen klasse B.
- Voor nieuwbouw geldt in geval dat deze aardgas loos dient te zijn, in geval van renovatie is aardgas loos óók uitgangspunt.

Omgeving KC De Kemp

- De woonagenda is op moment van schrijven nog in ontwikkeling. Verwachting is dat deze Q4-2023 gereed zal zijn.
- Conform visie van De Kemp dient de verbinding van binnen met buiten gemaakt te kunnen worden middels een schooltuin.
- KC De Kemp heeft enige relatie met de Groenling en de FavoRIET en moeten samen het aanbod voor de kinderen in Egchel/Panningen verzorgen. Nieuwbouw van KC De Riet kan van invloed zijn om de situatie rondom KC De Kemp.
- Voor het woon- en leefklimaat in de gemeente Egchel geldt een geurnorm van 3 ou/m³ voor de bebouwde kom. Er geldt buiten de bebouwde kom een bufferzone van 5,5 ou/m³. In juli 2015 is de geurverordening en ontwerp gebiedsvisie geur Egchel opgesteld en door de Raad vastgesteld. Bij de uit te werken scenario's wordt deze factor opnieuw meegenomen.

Financieel

Voor de financiële paragraaf gelden de volgende uitgangspunten, conform IHP:

- Gewerkt wordt met een reële marktconforme bouw prijs, 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 (prijsspeil januari 2021), inclusief een jaarlijkse indexering van 5% in de eerste vier jaar en 2% in de daaropvolgende jaren). Tijdens de definitieve uitwerking zal gewerkt worden met een marktconforme prijs welke getoetst wordt.
- 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 locatie gebonden kosten zoals infrastructuur, af te schrijven boekwaarden of kosten voor tijdelijke huisvesting.

De volgende passage uit het IHP weergeeft de afspraken rondom financiering:

“Vanuit de gemeente is aangegeven dat ze niet investeren in kinderopvang. Datzelfde geldt voor schoolbesturen. In Peel en Maas wordt een investeringsmethodiek gehanteerd bij realisatie van kindcentra waar de opvangorganisatie investeert. Met de opvangorganisaties worden duurzame subsidierelaties (langdurige afspraken over het inhoudelijke aanbod) aangegaan waardoor ze ook kunnen investeren in kinderdagverblijven. Er kunnen ook andere ‘kindpartners’ betrokken zijn die volgens dezelfde systematiek als de opvang in huisvesting kunnen voorzien. ”

Uitgangspunt: Bij de totstandkoming van KC De Kemp zal Hoera kindcentra investeren in het gedeelte van het gebouw waar kinderopvang gesitueerd zal worden. Dit is bij bestaande kindcentra in binnen de gemeente zo voorzien.

Scenariostudie

Voortbordurend op een eerdere peiling onder KC De Kemp en de ouders is een aantal mogelijke scenario's opgesteld. Deze zullen dan ook onderzocht worden. De voorgenomen scenario's zijn;

- 1: Verbouw op de huidige locatie
- 2: Nieuwbouw op/ naast de huidige locatie (mogelijke aanhechting richting groen)
- 3: Nieuwbouw aan Jacobusstraat (tegenover kerk/ in te creëren natuurpark)

De financiële analyse in de scenariostudie/ 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, asbestsanering en grondsanering
- Kosten voor huur of tijdelijke huisvesting en het verwijderen van tijdelijke huisvesting
- Contextuele factoren of locatie-gebonden kosten

- Kosten en baten bij het afstoten van locaties en gebouwen, zoals boekwaarden en leeftijd

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.

Eventuele behoefte aan tijdelijke huisvesting zal in alle scenario's zorgvuldig bekeken worden, zowel voor het onderwijs als kinderopvang (ruimte voor peuterprogramma en BSO). De impact van tijdelijke huisvesting heeft financiële als ook praktische gevolgen voor het project als geheel. Doelstelling is om de impact van tijdelijkheid zo min mogelijk te maken.

De scenario's zijn indicatief weergegeven en op een overzichtskaart in bijlage 1 opgenomen;



Illustratie gebouwworm en oriëntatie puur ter beeldvorming, hier worden geen suggesties mee bedoeld

Onderdelen analyse

Naast de gebouwlijk, 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 8 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 2	Scenario 3
1	++	++	+++
2	+++	+/-	---
3	--	+	+
4	+/-	--	+/-
5	+	++	-
6	+++	+/-	++
7	+++	---	++
8	-	-	--

Illustratie scoring in één oogopslag (met fictieve scores)

De volgende criteria worden gescoord:

1. Financieel: alle kosten conform uitgangspunten, inclusief mogelijk tijdelijke voorzieningen
2. Mate waarin de visie op KC 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
8. De mate waarin de impact van tijdelijkheid merkbaar is op de bedrijfsvoering

Voorkeursscenario

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.

Bijlagen

1. Overzichtskaart te bestuderen scenario's