

Aanvraag onderwijshuisvesting 2023

Schoolnaam : De Veldhof
BRIN-nummer : 07 UH
Gebouwadres : Anselderlaan 10
Plaats : Kerkrade
Contactpersoon : Frank Vaasen

Betreft: **Aanvraag nieuwbouw IKC**

Motivatie:

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2015-2026 gaat voor Kerkrade Noord (Kom Eygelshoven) uit van de realisatie van een toekomstbestendig Integraal Kindcentrum (IKC) op de locatie van basisschool De Veldhof.

In 2016 is een intentieovereenkomst gesloten tussen Onderwijsstichting MOVARE, gemeente Kerkrade en Kinderopvang Parkstad voor de realisatie van een IKC in de kern Eygelshoven.

In juli 2016 is een projectgroep geformeerd. Er is door de projectgroep gewerkt aan een gezamenlijke pedagogische-, zorg- en ondersteuningsvisie. Daarbij is ook gekeken naar de organisatie, overlegstructuur en aansturing. Initieel was er sprake van kinderopvang in de breedste zin en "twee scholen onder een dak": basisschool De Veldhof en openbare basisschool De Schatkist. In augustus 2018 is als gevolg van structurele daling in leerlingaantallen de locatie van De Schatkist in Eygelshoven gesloten en is alleen basisschool De Veldhof nog onderdeel van de IKC ontwikkeling in Eygelshoven. Als gevolg van de sluiting van de locatie van De Schatkist is het leerlingaantal van De Veldhof fors gegroeid.

Begin 2019 is de gezamenlijke visie vastgesteld door de stuurgroep en halverwege 2019 is de naam "IKC Droomhof" onthuld. Met ingang van schooljaar 2019-2020 is IKC Droomhof inhoudelijk van start gegaan. De gebruikers van de Droomhof zijn op dit moment basisschool De Veldhof, Stichting TSO de Veldhof, Peuteropvang Hummelhof en Buitenschoolse Opvang Vierpuntkom (beide Kinderopvang Parkstad). Uitgangspunt is uitbreiding van het aanbod met een Kinderdagverblijf en met ambulante functies zoals beschreven in de individuele ruimteprogramma's.

Op basis van de vastgestelde visie en de individueel programma's is een integraal programma van eisen opgesteld. Er is behoefte aan leeftijdsgebonden ruimtes waarbij onderwijs en opvang in elkaar overlopen. Vanuit de visie op talentontwikkeling is er behoefte aan ateliers voor techniek en wetenschap, koken, muziek/tooneel/kunst, lezen en sport en spel. Vanuit de zorgstructuur is er behoefte aan ruimtes geschikt voor ondersteunende diensten als logopedie, fysiotherapie en ergotherapie.

Op basis van dit programma en vastgestelde kwalitatieve uitgangspunten is onderzocht of inpassing in het bestaande gebouw haalbaar is. De inpassing is afgezet tegen een scenario van nieuwbouw. Op basis van deze studie en een second opinion heeft de stuurgroep in januari 2021 besloten dat vervangende nieuwbouw de voorkeur heeft boven ver- nieuwbouw van het bestaande gebouw.

Begin 2021 heeft de projectgroep onderzocht of de huidige locatie aan de Anselderlaan de juiste locatie is voor het realiseren van een nieuwbouw. Een brede locatieanalyse heeft aangetoond dat de locatie Anselderlaan de meest geschikte locatie is voor de nieuwbouw van het IKC Droomhof. De stuurgroep heeft in april 2021 deze locatie vastgesteld als voorkeurslocatie.

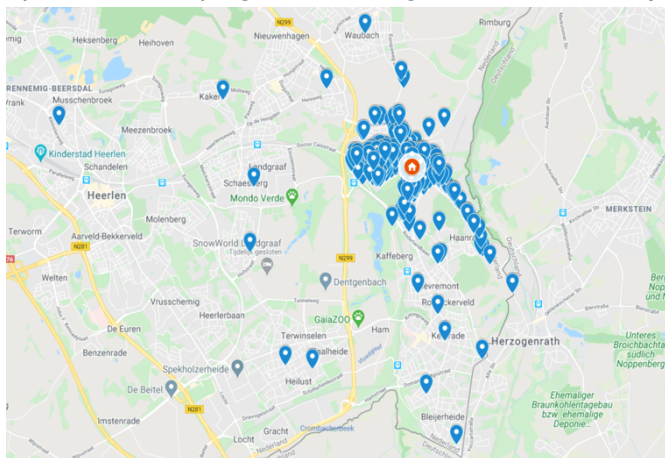
De hierboven genoemde rapporten zijn in de bijlagen E tot en met H toegevoegd.

MOVARE, Gemeente Kerkrade en Kinderopvang Parkstad zien IKC Droomhof als 'Hotspot' in de wijk. Een kind nabije voorziening, waarin verschillende partijen de ontwikkeling van kinderen als centraal uitgangspunt hebben, die de actieve verbinding aangaat met haar omgeving, bijdraagt aan het verstevigen van de sociale samenhang en met daarnaast een schat aan mogelijke samenwerkingskansen krijgt. Het verenigingsleven, lokale ondernemers en gemotiveerde vrijwilligers kunnen een actieve rol spelen in en rond het IKC. Dit maakt het aanbod voor leerlingen ruimer en het zorgt voor nieuwe samenhang in de wijk.

Voedingsgebied, leerlingaantallen en prognose

Op 1 oktober 2020 telde basisschool De Veldhof 351 leerlingen. Hiervan komt 97 % uit de buurten in de wijk Kerkrade Noord: Kom Eygelshoven, Hopel, Waubacherveld, Vink en Haanrade. Een klein gedeelte komt uit ander wijken in Kerkrade (2%) of uit een andere gemeente (1%).

Op basis van de prognose van de gemeente Kerkrade (november 2019) wordt voor de komende jaren nog een stijging verwacht naar 374 leerlingen in 2024 waarna het leerlingaantal weer afneemt naar 347 in 2029. In bijlage A is de leerlingprognose toegevoegd.



Kinderopvang Parkstad biedt momenteel voor tien dagdelen peuteropvang (POV) aan en dagelijks voor 1 stamgroep buitenschoolse opvang (BSO). Er is behoefte aan een kinderdagverblijf (KDV) en uitbreiding van de BSO.

Het IKC ligt centraal in het voedingsgebied (zie afbeelding) en de leerling prognose toont aan dat het een duurzame onderwijslocatie is.

Ruimtebehoefte

De toekomstige ruimtebehoefte van het onderwijs is vastgesteld op 370 leerlingen. Voor de kinderopvang wordt uitgegaan van 1 stamgroep POV, 1 stamgroep BSO en 1 stamgroep KDV.

Per hoofdfunctie is de individuele ruimtebehoefte bepaald, gebaseerd op een langjarige leerlingprognose. Vanuit de geformuleerde visies en streefbeelden is een vertaling gemaakt naar een geïntegreerd programma van eisen. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met multifunctioneel gebruik van ruimtes (rekening houdend met de inrichtingseisen en gebruikstijden). Het integrale ruimteprogramma is 2.421 vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) groot en is als volgt opgebouwd:

Functie	BVO
Onderwijs	2.061 m ²
Kinderopvang	310 m ²
Overig	50 m ²
Totaal	2.421 m²

De vierkante meters "overig" zijn spreek- en behandelkamer(s) voor onder andere logopedie, ergotherapie, maatschappelijk werk maar ook te gebruiken zijn door het onderwijs en de kinderopvang. Voor deze ruimtes is multifunctioneel gebruik een voorwaarde.

Kosten:

De gemeente heeft een zorgplicht ten aanzien van de huisvesting van onderwijs. Investeren in huisvesting ten behoeve van kinderopvang (kinderdagopvang, peuteropvang, buitenschoolse opvang) valt niet onder deze

zorgplicht. Organisaties voor kinderopvang zijn commerciële partijen en dienen in de basis zelf te investeren in hun huisvesting of een commerciële huur te betalen voor de huisvesting waar zij gebruik van maken.

Uit het oogpunt van efficiency hanteert MOVARE bij de realisatie van een IKC de beleidslijn dat het eigendom bij de gemeente komt te liggen.

MOVARE rekent het beheren en exploiteren en in eigendom houden van maatschappelijk vastgoed anders dan fysieke onderwijsruimte, niet tot haar kerntaken. De gemeente Kerkrade streeft op basis van het coalitie-akkoord uit 2018 naar een reductie van het bezit van vastgoed.

Op basis van deze beleidslijnen is een gedeeld eigendom in de vorm van een verenging van eigenaren een voor de hand liggende optie. Uitgaande van een gedeeld eigendom van de nieuwbouw van de Droomhof kiest de gemeente er voor om de huisvesting van kinderopvang voor te financieren tegen vergoeding van de investeringskosten door de kinderopvang organisatie.

De investeringskosten zijn gebaseerd op de navolgende technische uitgangspunten:

- Bouwbesluit;
- Bijna energie Neutraal gebouw (BENG) en daarmee gasloos;
- Frisse scholen klasse B;
- 1-laags gebouw.

Indien beschikbaar en toepasbaar zal gebruik worden gemaakt van eventuele subsidies in het kader van verduurzaming.

Vanuit het oogpunt van stichtingskosten, duurzaamheid en een efficiënte exploitatie (Total Cost of Ownership) is de realisatie van een 2- laags gebouw gewenst. Een 2- laags gebouw reduceert de investeringskosten met afgerond € 147.000 inclusief btw.

Op dit moment is niet vast te stellen of een 2- laags gebouw stedenbouwkundig haalbaar is. Een stedenbouwkundige verkenning moet hier inzicht in geven. Bij een negatieve uitkomst van deze verkenning wordt een compact 1- laags gebouw gerealiseerd. Voor de aanvraag is uitgegaan van de maximale variant, een 1- laags gebouw.

De stichtingskosten voor een 1- laags gebouw worden geraamd op afgerond € 6.549.000 inclusief btw (prijspeil juni 2021). De stichtingskosten zijn als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag (€) incl. btw
Grond- en sloopkosten	60.500
Tijdelijke huisvesting	393.200
Bouwkundige voorzieningen	3.634.000
Werktuigbouwkundige voorzieningen	1.099.000
Elektrotechnische voorzieningen	550.100
Terreinvoorzieningen	162.100
Bijkomende kosten	68.100
Architectenkosten	145.200
Advieskosten	190.000
Onvoorzien	211.800
Startkosten	34.500
Totaal	6.548.500

De kosten voor de tijdelijke huisvesting worden verderop nader toegelicht. Onder advieskosten wordt verstaan projectmanagement, installatie advies, constructief advies en directievoering & toezicht tijdens de uitvoering. Bijkomende kosten zijn legeskosten en kosten voor aanpassing van de nuts- aansluitingen. Onder startkosten vallen zaken als schoonmaak na oplevering en kosten voor de officiële opening.

De stichtingskostenramingen voor zowel een 1- laags gebouw als een 2- laags gebouw d.d. 9 juni 2021 zijn opgenomen in bijlage B en C.

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente een zorgplicht ten aanzien van de huisvesting van onderwijs. Investeren in huisvesting ten behoeve van kinderopvang (kinderdagopvang, peuteropvang, buitenschoolse opvang) valt niet onder deze zorgplicht.

De stichtingskosten zijn bij benadering als volgt verdeeld over de onderdelen van het IKC:

Functie	BVO	Bedrag (€) incl btw
Onderwijs	2.061 m ²	5.574.800
Kinderopvang	310 m ²	838.500
Overig	50 m ²	135.200
Totaal	2.421 m²	6.548.500

Kosten tijdelijke huisvesting

Voor de realisatie van een nieuwbouw dient het bestaande gebouw gesloopt te worden en is tijdelijke huisvesting noodzakelijk. Het voormalige gebouw van OBS De Schatkist aan de Truytstraat in Eygelshoven ligt op loopafstand van het gebouw van IKC Droomhof. Het gebouw is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gehouden voor tijdelijke huisvesting tijdens de nieuwbouw van het IKC. Het gebouw beschikt over 10 groepsruimten en heeft de bestemming maatschappelijk/onderwijs. Er is vanaf 1 augustus 2022 behoefte aan 16 groepsruimten voor het onderwijs en 3 ruimten voor kinderopvang (peuteropvang, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf).

De kosten voor het gebruiksklaar maken van het gebouw, de installaties, ICT-voorzieningen en het terrein van de voormalige OBS De Schatkist aan de Truytstraat worden geraamd op € 84.700 inclusief btw. Naast het gebruiksklaar maken van het bestaande gebouw moet het gebouw uitgebreid worden met minimaal 9 (groeps)ruimten. Voorgesteld wordt om dit met tijdelijke units te doen op basis van huur in verband met het korte tijdsbestek ($\pm$ 1 jaar). De kosten voor het plaatsen en huren van de units worden geraamd op € 308.500 inclusief btw. De totale kosten voor de tijdelijke huisvesting bedragen € 393.200 inclusief btw.

Voor het gebruik van de tijdelijke huisvesting zal MOVARE op basis van bruikleen de vergoeding Materiële Instandhouding (exclusief schoonmaak) overdragen aan de gemeente. KOP zal voor het gebruik van de ruimten aan de Truytstraat een huurvergoeding aan de gemeente betalen.

Planning

De oorspronkelijke planning is een half jaar opgeschoven als gevolg van de second opinion op de haalbaarheidsstudie en de locatieanalyse. De door de stuurgroep vastgestelde planning d.d. 19 mei 2021 gaat uit van een ingebruikname van het nieuwe gebouw in mei 2024. De planning is opgenomen in bijlage D.

Bijlagen:

- A. Prognose d.d. 26-11-2019
- B. Stichtingskostenraming 1- laags gebouw d.d. 09-06-2021
- C. Stichtingskostenraming 2- laags gebouw d.d. 09-06-2021
- D. Planning d.d. 19-05-2021
- E. Visiedocument IKC d.d. 30-01-2019
- F. Programma van Eisen d.d. 09-09-2020
- G. Haalbaarheidsstudie d.d. 14-10-2020
- H. Locatie analyse d.d. 12 april 2021