

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Datum: 11-7-2023 17:22
Onderwerp: Re: Betr.: Re: Doorgest.: concept ruimtestaat kindcentrum stedenbouw en financiën
Bijlagen: vergelijking m2 locatiekeuze vs mail C [redacted] 22-6-2023.xlsx

Ik ben zo vrij geweest een eerste aanzet tot vergelijking te maken. De vergelijking betreft:
1) Memo ruimtebehoefte locatieonderzoek Basisscholen Enter, 9 juli 2021, 27 aug.
2) de mail van [redacted] d.d. 22-6-2023 en onze reactie daarop.

Het is nogal een puzzel, maar volgens mij zitten de verschillen in:

- synergie die nu ontbreekt
- inclusief onderwijs
- meer m2 bso
- meer m2 kantoren
- bibliotheek nu wel meegerekend

Onderaan in het excelblad een aantal vragen. Graag jullie reactie zodat we as. maandag deze kunnen voorleggen in het PFO.

Met vriendelijke groeten,
namens de gemeente Wierden

[redacted]
Projectleider ruimtelijke ontwikkeling

GEMEENTE WIERDEN
Poulliestraat 3 | 7642 EB | Wierden
Postbus 43 | 7640 AA | Wierden
T: 0546 - 58 08 00
www.wierden.nl
www.facebook.com/GemWierden

Mijn werkdagen: dinsdag - woensdag

>>> [redacted] -6-2023 14:21 >>>
Dag [redacted]

Je hebt gelijk door te stellen dat je in beginsel moet kijken naar een periode van 15 aaneengesloten jaren; daar neem je dan inderdaad het laagste aantal van. Immers, dat aantal wordt ook in elk afzonderlijk jaar van die reeks van 15 aaneengesloten jaren gehaald. Alleen... er zijn meerdere perioden denkbaar. Jij rekent nu vanaf 2024, maar de prognose laat ook zien dat in de periode 2029 – 2043 (= aaneengesloten reeks van 15 jaren) dat laagste aantal uitkomt op 169 leerlingen voor De Wegwijzer. Voor de Talenter hetzelfde verhaal, maar dan 313 leerlingen. In totaal kom je dan uit op 482 leerlingen.

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Datum: dinsdag, 27 juni 2023 om 09:46
Aan: [redacted]
CC: Evander Wierden <Evander.wierden@wierden.nl>
Onderwerp: Betr.: Re: Doorgest.: concept ruimtestaat kindcentrum stedenbouw en financiën

Goedemorgen,

Enkele opmerkingen/vragen van mijn kant.

* Als ik de laatste II-prognose van Pronexus bekijk dan wordt er gerekend met aantallen uit 2038, $172 + 318 = 490$. Per 2023: $163 + 302 = 465$. **Laagste aantal** gedurende vanaf 2024 $164 + 308 = 472$.

[redacted] kijken we als uitgangspunt niet naar het laagste aantal gedurende 15 jaar? Ik sta een vast gedragsregel voor. Ik verneem graag even van je

* Waarom bouwen we huisvesting SKOT? SKOT kan ook zelf investeren ca. € 640.000. Dan geen risico gemeente. Ik zie ook een verkoop aan Verion 31 m2 ca. € [redacted]

* Gesprekken met bibliotheek moeten nog worden gevoerd. Is er al een haalbare business case? Er is een subsidie relatie. Ze hebben eigendom en kunnen mogelijk ook zelf realiseren?

* Eens met opmerking [redacted] over overschrijding norm m2.

* In het rapport Kleissen was voor Kroontje bvo 165 m2 opgenomen en voor Kindertuin 133 m2. Nu 4 jaar later aanzienlijk veel meer, respectievelijk 497 m2 en, 236 m2. Een aanzienlijke toename, redenen? Wat vindt Wierden daarvan? Bij verhuur mi ook een groter financieel risico.

* Dus ik zou dekkingsvoorstel niet "aftikken".

* Ter info de VNG norm-bedragen komen volgens mij op € [redacted] gemiddeld uit (Talenter [redacted] Wegwijzer € [redacted]).

* Een laatste opmerking is dat in het locatieonderzoek het gezochte bouwoppervlak 2.500 m2 is.

Ik ben as. Donderdag op vakantie en begin 24 juli weer.

Gr [redacted]
>>> [redacted] 2-6-2023 13:01 >>>
Dag [redacted]

Een eerste reactie:

- Overschrijding t.o.v. norm is niet 1%, maar bijna 8%. Er wordt nu wel erg gemakkelijk voorbijgegaan aan het feit dat m2 voor inclusief onderwijs feitelijk óók gewoon een overschrijding van de norm is.
- Kostprijsdekkende huur is gebaseerd op stichtingskosten van € 3.600 per m2. Onderaan in de tabel staat ook "€ [redacted] per m2?". Wat we in de praktijk veel tegenkomen tegenwoordig, is dat potentiële huurders weliswaar de systematiek onderschrijven, maar bij lange na niet in staat zijn de enorm hoge huurkosten te betalen die gepaard gaan met het huren van stenen die nieuw worden gerealiseerd (à € 3.600 per m2).
- Ruimte OK kan het leuk bedenken, maar 2.450 m2 speelterrein voor 490 kinderen is wel erg veel. Ik zie dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen onverhard en verhard speelterrein. Allemaal heel leuk en wenselijk, maar hier bestaat niet direct een recht op. De strikte norm is dat vanaf 200 kinderen per school kan worden volstaan met minimaal 600 m2. Dat is in de praktijk veel te weinig. In de praktijk is 1.000 m2 voor een grote school (i.e. Talenter) goed. Voor de Wegwijzer kom je dan uit rond de 550 m2, maar die zou ik in de praktijk afronden naar de eerdergenoemde 600 m2.

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Datum: donderdag, 22 juni 2023 om 12:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Doorgest.: concept ruimtestaat kindcentrum stedenbouw en financiën

Ter info, ook voor jullie.

Groeten [redacted]
>>> <[redacted]@climatenutralbuilding.com> 22-6-2023 12:22 >>>
Beste [redacted]

Wij hebben dinsdag en vandaag weer gesprekken gehad met gebruikers inzake het PvE voor het kindcentrum. We gaan samen naar een haalbaar PvE toe, waarbij we de m2 norm van de VNG voor de scholen hanteren als uitgangspunt.
De ruimtestaat is nu aangepast op totaal 490 leerlingen, 172 wegwijzer en 318 voor Talenter. Hiervoor zijn de norm m2 van de VNG gehanteerd.

We komen na de besprekingen uit op een totaal van 4.435m2 bvo voor het integrale gebouw, waarbij de bibliotheek ook essentieel is voor de samenwerking en programma. De scholen samen hebben nu 1% overschrijding op de m2 norm.
Daarnaast hebben we de wens m2 van de scholen zoveel als mogelijk samen opgelost en blijft er een vraag over inzake het vormgeven van inclusief onderwijs naar de toekomst toe. Daar is nog geen beleid voor of een VNG norm, maar wel behoefte.
Dit hebben we nu opgenomen als aparte m2 voor nieuw beleid inzake inclusief onderwijs. Hierdoor kan hier een bewuste keuze voor gemaakt worden.
Onder het totaal blad hebben we alle ruimten uitgewerkt, maar daar kunnen nog zaken in wijzigen. Voor nu daarom wel het totaal t.b.v. de stedenbouwkundige verkenning en financiële onderbouwing.

Vooraf dat laatste is urgent richting 5 juli inzake het overleg met de wethouders.
Wij spreken elkaar 4 juli pas weer, maar ik hoop dat jullie intern wel alvast de financiële dekking kunnen uitzoeken en het proces om hier tot te komen en ik hoop dat [redacted] er dan ook bij kan zijn om verder samen af te stemmen. Het zou jammer zijn als we elkaar blijven mislopen.

Voor de stedenbouwkundige verkenning willen de gebruikers graag uitgaan van zoveel als mogelijk m2 op de BG. Wij ramen nu circa 4.000 op de BG. Kan de stedenbouwkundige hier ook een massastudie scenario van maken?
Zie ook de buitenruimte uitwerking hieronder inzake de behoefte aan spelen en parkeren e.d. Wij hebben nog geen parkeernormen berekening gedaan, die horen we graag van jullie afdeling verkeer.
Er zijn ook veel bestaande parkeerplaatsen bij de voetbal en wij hopen daar gebruik van te maken, zodat het buitenruimte programma en de footprint op BG kan worden gerealiseerd. Buurtbewoners hebben vaak ook een voorkeur voor een 1 laags gebouw. Laten we kijken wat mogelijk is op de kavel, een mooie uitdaging voor [redacted]

Ruimteverdeelstaat							
Versie: 210623							
m2 gebouw	Totaal	Talenter	Wegwijzer	Verion	inclusief onderwijs	Kroontje	Kinc
Totaal NO	3220	1327	771	24		388	
NO/BVO factor		1.38	1.38	1.28		1.28	
Totaal BVO	4345	1831	1064	31		497	
VNG norm scholen		1800	1065	nvt	x		x
Overschrijding VNG norm		32	-1		x		x
Buitenruimte							
490 leerlingen en 4 kdv met 64 kind	aantal	Ruimtebehoefte m2		opmerking			
verhard buitenspelen kdv 3,5 m2 per kind	64 k						
onverhard buitenspelen kdv 1,5 m2 per kind	64 k						
verhard buitenspelen 3,5m2 per leerling	490 lIng						norm Ruimte OK kwaliteitskader onderwijshuisvest
onverhard buitenspelen 1,5 m2 per leerling	490 lIng						
Fietsenstalling nietjes, 1,5 m per fietsplek	70% op fiets						
Buitenberging gezamenlijk							afvalcontainers, fietsen personeel overdekt
Cruifcord/natuurlijk trapveld			pm				openbare ruimte/voetbalveld naast kavel?
Zoen en zoef strook			pm				gecombineerd met kort parkeren
Parkeerplaatsen CROW normering 70? (25m2 per pp?)	70 pp						deel combineren met verhard spelen en zoen en zc
bestaand groen handhaven			pm				
bestaand parkeren			pm				
Moestuin e.d.			pm				
footprint gebouw BG gewenst							
uitbreiding gebouw op verdieping?			pm				
Totaal m2							

Hieronder ook een opzet inzake de verwachte financiële consequenties, dit is exclusief grondaankoop, infrastructuur, verplaatsen velden e.d.
Dit is we inclusief bijkomende kosten zoals architect en adviseurs e.d. voor het kindcentrum.
De mogelijke bijdrage schoolbestuur is een eerste indicatie op basis van onze ervaring en moet nog met schoolbesturen ed worden besproken.

financiële raming op hoofdlijnen				
Onderwijsbeleid	Talenter norm		318 lIng	
	Wegwijzer norm		172 lIng	
	overschrijding afronding		1%	
	totaal		m2 bvo	
	feitelijke kosten norm		per m2 bvo budgetraming	
	budget onderwijsbeleid			
Kostprijsdekkende huur				
	Kroontje			
	Kindertuin			
	Bestuursbureau SKOT			
	totaal		m2 bvo budgetraming	
	budget per m2			
	budget vastgoedbeleid			
Verkoop				
	Verion		m2 bvo	
	geen onderwijsgeld fonds			
	budget per m2		per m2 bvo budgetraming	
Maatschappelijk				
	bibliotheek			
	budget per m2			
	verkoop oude bieb			
Nieuw beleid				
	inclusief onderwijs			
	budget per m2			
	grondopbrengst oude locaties			
Totale investeringskosten incl. BTW p.p. 2023			4345 m2 bvo	
Dekking				
Bijdrage schoolbesturen (onder voorbehoud ivm duurzaamheid)			en frisse scholen)	
Duurzaamheidsbijdrage	10 per m2 bvo 10 jaar		lening via gemeente	
Verion koop eigen fonds				
totaal				
Gemeente MO, Onderwijs, nieuw beleid				
Gemeente vastgoed kostprijs huur?			per m2 bvo? Geen BTW	
totaal				

Hartelijke groet,



CNB Climate Neutral Building

www.climateneutralbuilding.com

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien dit emailbericht wordt ontvangen door een ander dan de geadresseerde, dan verzoeken wij u het betreffende bericht te verwijderen en de gemeente hiervan bericht te doen.

gemeente@wierden.nl

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien dit emailbericht wordt ontvangen door een ander dan de geadresseerde, dan verzoeken wij u het betreffende bericht te verwijderen en de gemeente hiervan bericht te doen.
gemeente@wierden.nl
