

## Memo ruimtebehoefte en besluitvorming Kindcentrum Enter

**Datum:** Versie 5 oktober 2023  
**Aan:** Kernteam en stuurgroep Kindcentrum Enter  
**Van:** ██████████ (CNB)

### Aanleiding en stand van zaken

Sinds 2016 is het initiatief ontstaan om een kindcentrum te realiseren in Enter met meerdere scholen, kinderopvangorganisaties en maatschappelijke partners, zoals de bibliotheek onder één dak. De gemeenteraad heeft in april 2023 een beoogde locatie gekozen op basis van een tweede locatieonderzoek door Pentha Rho. Bewoners en gebruikers moeten door middel van co-creatie worden betrokken bij de uitwerking inzake de ruimtelijke inpassing, de verkeersveiligheid en het verplaatsen van het voetbalveld.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn echter niet eenduidig vastgelegd in het voorgaande proces. Gezamenlijk moet dus een nieuw uitgangspunt vastgesteld worden op basis van de laatste inzichten, leerlingprognoses en normen.

### Historisch overzicht ruimtebehoefte ██████████ 2018 en ██████████ 2021

██████████ heeft in 2018 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de benodigde m2 bvo en een mogelijke locatie. Over de locatiekeuze is veel discussie ontstaan en in 2021 heeft ██████████ een notitie opgesteld als basis voor een nieuw locatie onderzoek. ██████████ ging uit van het huidige programma inclusief bibliotheek, wens m2 en ook gebruikers die nu niet zijn opgenomen zoals 't Zumpke, Pardoes en Robbedoes. In 2021 heeft ██████████ de bibliotheek niet opgenomen in de analyse naar de m2 ruimtebehoefte. In verschillende fasen van het proces zijn dus verschillende uitgangspunten gehanteerd. Zie Tabel 1 hieronder voor de verschillen.

**Tabel 1: Ruimtebehoefte volgens ██████████ in 2018 en ██████████ in 2021**

		rvs kleijssen dd 1-10-2018		rvs HJK dd 30-2-2021		
	gebruiker	m2	no	bvo	no	bvo
1	Talenter		1532	2159	1743	2548
2	Wegwijzer		907	1280	948	1398
3	t Kroontje		140	165	307	337
4	Kindertuin		115	133	128	162
5	Bestuursbureau		excl	excl	87	119
6	Bibliotheek		264	348	excl	excl
7	overige		pm	650	excl	excl
		totaal gebouw m2 bvo		4735		4564

Daarbij zijn de m2 bvo uitwerking in een bijlage bij de notitie van ██████████ opgenomen en wordt in de notitie zelf alleen gesproken over een benodigd bebouwd oppervlakte (footprint cq grondoppervlakte) van een gebouw van 2.500m2. De schoolbesturen geven in dezelfde notitie aan dat dit minimaal 3.000m2 moet zijn. Ten behoeve van het locatieonderzoek staat opgenomen dat het uitgangspunt voor de footprint 2.500m2 is (op basis van 60% begane grond en 40% verdieping). Afspraak met de schoolbesturen is dat in een later stadium de m2 bvo behoefte nader wordt uitgewerkt en geactualiseerd. Verder is in de notitie een getal van 306m2 synergie voordeel onderwijs en 1.192 wens m2 onderwijs opgenomen. In de notitie staan geen afspraken inzake het

besparen van 306m<sup>2</sup> op de onderwijshuisvestingsnorm m<sup>2</sup> of het al dan niet deels (voor 50%) honoreren van de wens m<sup>2</sup>.

De genoemde onderwijshuisvestingsnorm is gebaseerd op leerlingprognoses en de notitie van [REDACTED] gaat uit van oudere ramingen dan de huidige ruimtestaten (meer leerlingen dan eerder verwacht).

### CNB juni en september 2023 en raadsbrief college B&W van 30 juni 2023

CNB heeft na de locatiekeuze in april 2023 gesprekken met de gebruikers gevoerd en de ruimtebehoefte geactualiseerd in nieuwe ruimtestaten. Op 22 juni zijn de eerste bevindingen hieruit gedeeld met de gemeente en is gevraagd om financiële duidelijkheid inzake de investeringskosten en huurprijzen voor de kinderopvang en kantoren.

De gemeente heeft de gemeenteraad geïnformeerd per brief op 30 juni 2023 dat de investeringskosten hoger zijn dan de eerder geraamde €6,3 mln. Vooralsnog wordt door de gemeente de norm m<sup>2</sup> (490 leerlingen en 2.865m<sup>2</sup> bvo) voor onderwijs en investeringskosten van €3.400 per m<sup>2</sup> bvo gehanteerd voor minimaal €9.75 mln. De gemeente geeft tevens aan dat marktbedragen al variëren van €3.700 tot uitschieters boven de €4.000 per m<sup>2</sup> bvo. In de loop van 2023 wordt de financiële uitwerking verder gemaakt.

In de ruimtestaten van CNB zijn individuele programma's vertaald naar integrale programma's om synergie te bereiken in de m<sup>2</sup> die nodig zijn. Zie hiervoor tabel 2 voor een overzicht.

**Tabel 2: Ruimtebehoefte kindcentrum Enter juni en september 2023**

		rvs individueel CNB 14-6-2023		rvs integraal CNB 14-6-2023		rvs individueel CNB 18-9-2023		rvs integraal CNB 18-9-2023		
	gebruiker	m2	no	bvo	no	bvo	no	bvo	no	bvo
1	Talenter		1719	2372	1327	1831	1719	2372	1328	1833
2	Wegwijzer		1107	1528	771	1064	1107	1528	772	1065
3	t Kroontje		402	514	388	497	219	280	212	271
4	Kindertuin		193	247	184	236	193	247	186	237
5	Bestuursbureau		140	179	137	176	0	0	0	0
6	Bibliotheek		307	393	247	317	142	182	142	182
7	overige		24	31	164	224	24	31	164	224
	correctie norm onderwijs					-30		nvt		-33
	<b>totaal gebouw m2 bvo</b>			<b>5264</b>		<b>4315</b>		<b>4640</b>		<b>3779</b>

### Synergie meters scholen

De individuele scholen willen als zij zelfstandig gaan bouwen op aparte locaties 3.900m<sup>2</sup> bvo realiseren. In gesprek met de scholen zijn afspraken gemaakt om bij een gemeenschappelijk gebouw bijvoorbeeld maar één speellokaal te realiseren (normbesparing van 124m<sup>2</sup>) en de centrale hal gezamenlijk te gebruiken (normbesparing van 100m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt een gezamenlijke lounge ruimte in de centrale hal gerealiseerd voor alle personeelsleden. Het sanitair voor personeel, het mindervalide toilet, remedial teaching, logopedie en fysiotherapie ruimten e.d. worden ook samen gedeeld. In totaal wordt het integrale ruimteprogramma dan 3.058m<sup>2</sup> bvo voor onderwijs. Een besparing door samen te werken van 842m<sup>2</sup> bvo, waarbij ook de eisen inzake inclusief onderwijs zijn opgenomen. Op basis van de aantallen leerlingen zijn de beschikbare onderwijsnormmeters 2.865m<sup>2</sup>, waarbij inclusief onderwijs nog niet is opgenomen. Op basis van de huidige ruimtestaat zou er 193m<sup>2</sup> extra voor inclusief onderwijs worden opgenomen, circa 0,4m<sup>2</sup> extra per leerling. De scholen dragen integraal bij aan het gehele programma en investeren zelf circa € 400.000,- in duurzaamheidsmaatregelen in het integrale gebouw, die conform de wetgeving is toegestaan en onder voorbehoud goedkeuring RvT en accountant.

### **Juni 2023**

In juni is gesproken over samenwerking en medegebruik van ruimten zodat zo efficiënt mogelijk wordt omgegaan met de te bouwen m2 bvo. In de mail van 22 juni aan de gemeente is gevraagd om de financiële dekking in kaart te brengen op basis van de ruimtestaat van 14 juni 2023.

### **September 2023**

Op basis van een geraamd investeringskostenbudget van circa 3.600/m2 bvo heeft de gemeente de kostprijsdekkende huur aangepast van €180,- per m2 naar €230,- per m2 bvo. Op basis van deze huurprijs laat SKOT haar vraag om kantoorruimte in de nieuwbouw vervallen en denken de kinderopvangorganisaties na of zij hun kinderopvang nog voor de minimale kwaliteit kunnen en willen exploiteren. [REDACTED] heeft in ieder geval aangegeven af te zien van de eigen buitenschoolse opvang m2 en dat deze binnen het gebouw zelf moet worden gevonden op basis van medegebruik. De bibliotheek heeft haar ruimtevraag beperkt tot 182m2 en heeft de gemeente gevraagd mee te denken om een deel van de huur kwijt te schelden op basis van de opbrengst van de oude bibliotheek locatie.

De consequenties van de aanpassing van deze m2 moet nog in het gebruikersoverleg besproken worden (kleinere centrale hal onderwijs/bieb, buitenschoolse opvang in schoolruimten en geen extra overlegruimten in kantoor skot ter beschikking).

### **Synergie voordelen en gezamenlijk ruimtegebruik**

In totaal is in september 2023 nu een synergie voordeel t.o.v. alle individuele programma's behaald van 861m2 bvo (19%) en zijn van de in totaal 3.779m2 bvo ruimtebehoefte, circa 695m2 voor gezamenlijk gebruik (18%).

In tabel 3 is de opgave van het kindcentrum inzake de financiële kosten en dekking opgenomen op basis van een raming van €3.600,- per m2 bvo investeringskosten, prijspeil 2023, inclusief BTW.

Tabel 3

financiële raming op hoofdlijnen			
<b>Onderwijsbeleid</b>	Talenter norm	1800	318 lIng
	Wegwijzer norm	1065	172 lIng
	overschrijding afronding	0	0%
	<b>totaal</b>	<b>2865</b>	<b>m2 bvo</b>
	feitelijke kosten norm	3600	per m2 bvo budgetraming
	budget onderwijsbeleid	<b>€ 10.312.920.00</b>	
<b>Kostprijsdekkende huur</b>			
	Kroontje	271	
	Kindertuin	237	
	Bestuursbureau SKOT	0	
	<b>totaal</b>	<b>508</b>	<b>m2 bvo budgetraming</b>
	budget per m2	3600	
	budget vastgoedbeleid	<b>€ 1.829.376.00</b>	
<b>Verkoop</b>			
	Verion	31	m2 bvo
	geen onderwijsgeld fonds		
	budget per m2	3600	per m2 bvo budgetraming
		<b>€ 110.592.00</b>	
<b>Maatschappelijk</b>			
	bibliotheek	182	
	budget per m2	3600	
		<b>€ 654.336.00</b>	
	verkoop oude bieb	pm	
<b>Nieuw beleid</b>			
	inclusief onderwijs	193	
	budget per m2	3600	
		<b>€ 695.520.00</b>	
	grondopbrengst oude locaties	pm	
<b>Totale investeringskosten incl. BTW p.p. 2023</b>		<b>€ 13.602.744.00</b>	3779 m2 bvo
<b>Dekking</b>			
<b>Bijdrage schoolbesturen (onder voorbehoud ivm duurzaamheidsinvesteringen en frisse scholen)</b>			
Duurzaamheidsbijdrage	10 per m2 bvo 10 jaar	€ 286.470.00	lening via gemeente
Verion koop eigen fonds		€ 110.592.00	
totaal		<b>€ 397.062.00</b>	
Gemeente MO, Onderwijs, nieuw beleid		<b>€ 11.376.306.00</b>	
Gemeente vastgoed kostprijs huur?		<b>€ 1.829.376.00</b>	huur 230 per m2 bvo? Geen BTW
totaal		<b>€ 13.602.744.00</b>	



### Concrete vragen aan het ambtelijke en bestuurlijke overleg:

1. Stel samen een nieuw ruimtelijk startpunt vast. De onderwijsnorm inzake ruimtebehoefte is uitgangspunt voor de m2 van de scholen zoals ook in de B&W brief aan de gemeenteraad is opgenomen van 30 juni 2023.
2. Inclusief onderwijs voor 193 m2 bvo is een aanvullende vraag boven de onderwijsnorm. Hierover vraagt de afdeling onderwijs het college en de gemeenteraad te beslissen om dit al dan niet te honoreren;
3. De gemeente onderzoekt samen met de bibliotheek of deelname mogelijk is aan het kindcentrum op basis van de ruimtestaat van 20 september en de financiële randvoorwaarden voor 1 november.
4. De gemeente en gebruikers stellen een nieuwe financieel te dekken concept ruimtestaat vast voor 1 november 2023;
5. Is de minimale investering voor het kindcentrum circa €13.6 mln. o.b.v. prijspeil 2023, incl. BTW haalbaar voor de gemeente Wierden?;
6. Hoeveel raamt de gemeente dat de aankoop en het verplaatsen van het voetbalveld kost?
7. Hoeveel raamt de gemeente dat een veilige verkeerssituatie voor het kindcentrum kost op deze locatie?
8. Wat zijn de investeringen in openbare ruimte op deze locatie, parkeren, groen, wadi's klimaatbestendige ambities e.d.?
9. Is het project integraal haalbaar voor de gemeente Wierden op deze locatie?
10. Wat is de integrale planning van het project van de gemeente Wierden, inclusief co-creatie buurt, verenigingen, bestemmingsplan/omgevingswet, bezwaar Raad van State?
11. Is deze planning acceptabel voor de gebruikers van het kindcentrum?
12. Indien de planning acceptabel is, welke investeringen in de oude gebouwen zijn noodzakelijk?
13. Zijn de algehele risico's aanvaardbaar voor het College van B&W en de schoolbesturen (Geld, Organisatie, Milieu, Tijd, Informatie en Kwaliteit) en kan het project doorgaan?
14. Indien nogo, wat is plan B?

Doelstelling is om deze vragen in het bestuurlijk overleg van 8 november 2023 te beantwoorden en te markeren als een **go of nogo** moment in het proces. De huisvestingsvraag loopt al 7 jaar en we moeten voorkomen dat we in een onbeheersbaar proces komen en nog weer 7 jaar bezig zijn om de opgave te realiseren.