

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Realisatie IKC De Twijn
Aanleiding	: Stand van zaken dossier IKC De Twijn
Datum	: 21 november 2017
Portefeuillehouder	: A. Kraijo
Schrijver	: J. Schipper

Inleiding

In de gemeentelijke programmabegroting 2018 is in het meerjarenperspectief 2019 – 2021 rekening gehouden met een investering voor het realiseren van het Integraal Kindcentrum De Twijn in één gebouw aan de Parallelweg vanaf 2019. Het betreft een reeds uit 2014 daterend initiatief van PIT kinderopvang & onderwijs, om haar schoolgebouwen aan de Parallelweg en de P. de Hoochplaats in samenhang met kinderopvang te transformeren tot een Integraal Kindcentrum (IKC) voor kinderen van 0 – 13 jaar aan de Parallelweg. Het schoolgebouw aan de P. de Hoochplaats wordt dan afgestoten naar de gemeente. Via verschillende raadsinformatiebrieven bent u van de voortgang in dit dossier op de hoogte gesteld.

In de raadsinformatiebrief van 29 augustus jl. met betrekking tot de stedenbouwkundige visie op het voorzieningencluster Parallelweg – Weversstraat is aangegeven dat voor het realiseren van het IKC De Twijn twee varianten nader uitgewerkt worden. Variant A: het huidige schoolgebouw aan de Parallelweg wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw tot 2.363 m² en variant B: het huidige schoolgebouw van 1.387 m² aan de Parallelweg wordt gerenoveerd en uitgebreid met 976 m² tot 2.363 m².

Inmiddels hebben wij op basis van een zevental wegingsfactoren een afweging gemaakt tussen beide varianten en spreken wij een voorkeur uit voor variant A.

Wel willen wij om straks een (definitieve) keuze te maken tussen beide varianten ook de mening weten van de omwonenden van IKC De Twijn en de leden van uw raad. Hiertoe wordt medio december a.s., na bespreking van deze raadsinformatiebrief in uw raadscommissie van 6 december a.s., een avond met de omwonenden van het IKC georganiseerd, waarbij de leden van uw raad van harte welkom zijn. Daarna hopen wij u zo spoedig mogelijk een (krediet)voorstel te doen.

Wegingsfactoren

De wegingsfactoren die hebben geleid tot onze voorkeursvariant betreffen: de visie van PIT kinderopvang & onderwijs (1.1.); het gemeentelijk onderwijshuisvestingsbeleid (1.2); de rapportage inzake de bouwkundige en technische staat van het schoolgebouw aan de Parallelweg (1.3); de instandhoudingskosten (1.4); de stedenbouwkundige visie (1.5); de architectonische en cultuurhistorische waarden (1.6) en een financieel vergelijk (1.7).

Wegingsfactoren (5) met een voorkeur voor variant A

1.1 Visie van PIT kinderopvang & onderwijs.

IKC De Twijn wil staan voor doorlopende ontwikkelingslijnen en dagprogramma's voor kinderen van 0 – 13 jaar. Hierbij wordt verwezen naar onder andere het landelijk visiedocument 'Kindcentra 2020'. In dit kindcentrum wordt gewerkt volgens één pedagogische visie op ontwikkeling en educatie vanuit één organisatie. Vandaar dat in 2015 het toenmalige schoolbestuur (PCOAZ) en de kinderopvang (SKZ) gefuseerd zijn tot één organisatie/bestuur (PIT kinderopvang & onderwijs). Die visie vraagt, naast inhoudelijke overeenstemming, ook om een gebouw dat een geïntegreerde benadering van kinderopvang en onderwijs ondersteunt en faciliteert. Flexibiliteit, functionaliteit en integraliteit zijn

daarbij huisvestelijke voorwaarden. Het bestaande gebouw is echter in 1954 gebouwd op basis van het toen heersende klassikale onderwijssysteem, met als enige functionaliteit 'onderwijs' (toen nog lager onderwijs). Wel bood en biedt de ruime hal mogelijkheden voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. Handhaven van het bestaande gebouw bemoeilijkt het bestuur in zijn mogelijkheden om zijn visie op de (verdere) ontwikkeling van het IKC handen en voeten te geven.

1.2 Het gemeentelijk onderwijshuisvestingsbeleid.

In het kader van het "Masterplan huisvesting onderwijs Alblasterdam" formuleerden de schoolbesturen en het gemeentebestuur reeds in 2006 als gemeenschappelijk kader: "eerst visie, dan stenen". Anders gezegd, de huisvesting ondersteunt de visie. Het IKC vraagt als concept om een andere inrichting van een gebouw dan een basisschool of brede school. Ten eerste vraagt het om een grotere en efficiënte ruimtelijke integratie tussen kinderopvang en onderwijs. Ook vraagt de visie om groepsruimten te kunnen koppelen/verbinden, waardoor groepsdoorbrekend dan wel groepsoverstijgend gewerkt kan worden. Tevens moeten er voldoende ruimten zijn om ook buiten de groepsruimten te kunnen werken. Daarnaast moeten de ruimten het mogelijk maken om makkelijk met elkaar samen te werken. De indeling van het bestaande gebouw heeft hiervoor aanzienlijk minder mogelijkheden dan nieuwbouw. Daar komt nog bij dat het vrijwel onmogelijk is om het bestaande schoolgebouw binnen de huidige buitenwanden anders in te delen. Niet alleen maakt het handhaven van de buitenwanden het koppelen van de groepsruimten onmogelijk, maar de binnenwanden van de groepsruimten zijn ook nog eens de constructiewanden van het gebouw.

1.3 De rapportage inzake bouwkundige en technische staat.

Het uit 1954 daterende schoolgebouw verkeert bouwkundig en installatietechnisch nog in een redelijke onderhoudsstaat. Vanuit dat oogpunt is nieuwbouw niet noodzakelijk. Wel voldoet het gebouw niet aan de huidige eisen. Het gaat dan om eisen ten aanzien van energiezuinigheid, brandwerendheid, duurzaamheid en binnenmilieu. Een grondige renovatie, met een levensduurverlenging van tenminste 25 jaar, is volgens de technische rapportage noodzakelijk.

Wanneer het schoolgebouw moet worden uitgebreid en aangepast aan de visie en de nieuwe populatie kinderen, wordt in de rapportage geadviseerd om het gebouw te vervangen door nieuwbouw. Dit heeft niet alleen te maken met de nadelen en kosten van het aanbouwen van nieuwbouw aan een dan inmiddels 65 jaar oud gebouw en het vrijwel niet kunnen aanpassen van de huidige inpandige indeling aan de visie op kinderopvang en onderwijs, maar wordt ook ingegeven door de kans om een compact, flexibel, duurzaam, onderhoudsarm en energiezuinig IKC te realiseren. Dat dit gelijktijdig kansen biedt om in te spelen op de in 2020 geldende regel (Bouwbesluit 2020) dat alle nieuwbouw in Nederland een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) moet zijn, mag duidelijk zijn.

1.4 De instandhoudingskosten.

Er is berekend wat het verschil is in instandhoudingskosten bij een vergelijk tussen de varianten A en B. Deze kosten vallen bij variant B, ook na een grondige renovatie, hoger uit dan bij nieuwbouw. Uit de berekening blijkt dat variant A op jaarbasis aan onderhoud (€ 2.200, -, exclusief btw) en energie (€ 12.800, - exclusief btw) minder kost dan variant B. Schoolbesturen hebben geen recht op aftrek van omzetbelasting (btw). Inclusief btw bedraagt het voordeel voor variant A afgerond € 18.000, - op jaarbasis.

1.7 Financiële afweging.

De kapitaallasten van variant A zijn gecijferd op afgerond € 115.400, -. Voor variant B gaat het om een bedrag van afgerond € 119.500, -. Bij de laatste variant bestaat de mogelijkheid dat daar op grond van de Erfgoedverordening nog een bedrag aan schadevergoeding bovenop komt vanwege de hogere instandhoudingskosten voor variant B (zie 1.6).

Wegingsfactoren (2) met een voorkeur voor variant B

1.5 De stedenbouwkundige visie.

Bosch Slabbers heeft, zoals bekend, een stedenbouwkundige visie opgesteld voor het voorzieningencluster Parallelweg - Weversstraat. IKC De Twijn valt binnen dit cluster. In de visie wordt om stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische redenen de

voorkeur gegeven aan handhaving van het huidige schoolgebouw in combinatie met uitbreiding. Omdat vanuit de onderwijs- en kinderopvangvisie en het onderwijshuisvestingsbeleid een voorkeur is voor nieuwbouw, is besloten om zowel de A- als de B-variant nader uit te werken. Dit is gebeurd in het boekje "Twee ontwerpen voor De Twijn, uitbreiding & renovatie versus nieuwbouw". Dit boekje treft u bijgevoegd aan.

De stedenbouwkundige heeft aangegeven dat bij het uitwerken van de variant 'sloop-nieuwbouw' rekening gehouden moet worden met een aantal voorwaarden en aandachtspunten, zodat ook deze variant past binnen de stedenbouwkundige visie. Met die voorwaarden en aandachtspunten is vervolgens rekening gehouden in het ontwerp voor nieuwbouw. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige visie (variant B) en de visie op basis van het IKC-concept (variant A) dichter bij elkaar gekomen. Zo is de krachtige groen-blauwe structuur gehandhaafd en blijft de positionering van het gebouw (45 graden gedraaid) ten opzichte van de Weversstraat in stand. De stedenbouwkundige geeft aan dat het aangepaste plan inderdaad beter aansluit bij de stedenbouwkundige visie. Het boekje eindigt met een overzicht van de plus- en minpunten van beide varianten. Het ontwerp wordt op detailniveau nog afgestemd met de stedenbouwkundige.

Een niet onbelangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige visie is het inzetten op een heldere ontsluitingsstructuur van het voorzieningencluster. De Parallelweg wordt als de hoofdontsluiting van het cluster gezien. Voor de parkeervoorzieningen ten behoeve van De Twijn biedt echter alleen de A-variant hiertoe de mogelijkheid. Bij de B-variant zullen de parkeervoorzieningen en de verkeersbewegingen zich moeten richten op de Weversstraat.

1.6 De architectonische en cultuurhistorische waarden.

Het huidige schoolgebouw aan de Parallelweg is een ontwerp van het bureau Van Tijen en Maaskant. Het betreft een zgn. hallenschool, die in de wederopbouwperiode in diverse gemeenten is gerealiseerd. De Erfgoedcommissie heeft inmiddels geadviseerd om het schoolgebouw aan de Parallelweg aan te wijzen als beeldbepalend pand. De motivering van de commissie luidt: *'De scholen (men doelt hierbij tevens op de naastgelegen Ds. Beukelmanschool) staan nog steeds op hun eigen kavels, de schoolpleinen en het water erlangs zijn vrijwel onaangetast. Ook zijn de scholen in hun bouwmassa ongeschonden. De vierkante volumes, die verspringen ten opzichte van elkaar, zijn ongewijzigd gebleven. Ook de filosofie die achter deze architectuur zit, vindt de commissie een belangrijke reden om de scholen te behouden* U hebt het advies overgenomen en een principebesluit genomen tot aanwijzing. Op grond van de Erfgoedverordening zal binnenkort advies worden gevraagd aan het bestuur van PIT kinderopvang & onderwijs. Het bestuur zal zich verzetten tegen de aanwijzing.

Indien het bestaande gebouw niet gesloopt mag worden, ondervindt het schoolbestuur daardoor materiële schade als gevolg van de hogere instandhoudingskosten. Hiervoor kan het schoolbestuur zich ingevolge artikel 25 van de Erfgoedverordening met een verzoek om schadevergoeding tot uw college wenden.

Bouwheerschap gemeente

Het bestuur van PIT kinderopvang & onderwijs heeft ons gevraagd om ten behoeve van de fysieke realisatie van het IKC De Twijn op te treden als bouwheer, dit teneinde de bestuurslast niet verder te verhogen. De gemeente bouwt dan en levert het gebouw vervolgens in juridisch eigendom aan het bestuur. Het economisch eigendom – zoals dat voortvloeit uit de onderwijswetgeving - blijft bij de gemeente. Als het bestuur zelf laat bouwen betekent dat inderdaad een forse verhoging van de bestuurslast. Ook speelt een rol dat er sowieso een zekere spanning op de bouw van het IKC komt te staan, omdat er sprake is van een toenemende discrepantie tussen de normvergoeding op basis van de gemeentelijke huisvestingsverordening onderwijs en de werkelijke bouwkosten. Een bijkomend fiscaal voordeel is dat als de gemeente bouwt en vervolgens het gebouw in juridisch eigendom overdraagt, volgens de huidige stand van de rechtspraak de btw op de bouwkosten in aftrek kan worden gebracht. Het schoolbestuur heeft die mogelijkheid niet. Wij staan positief ten opzichte van het verzoek.

Samenvatting/conclusie

Als we de afweging tussen de varianten A en B proberen terug te brengen naar de essentie, kan in zekere zin gesproken worden over het wegen van het onderwijsbelang (IKC-concept) versus het architectonisch-/cultuurhistorisch belang. Wij hebben in onze afweging de balans laten doorslaan naar de belangen van het onderwijs.

Kanttekeningen bij de zeven wegingsfactoren

2.1 Een onderwijs- en kinderopvangvisie is altijd dynamisch, daar valt toch niet tegenop te bouwen?

Het is correct dat vooral een onderwijsvisie sterk aan verandering onderhevig is. Het is onmogelijk en onverstandig om bestaande gebouwen aan elke verandering aan te passen. Dat zou tot enorme kapitaalvernietiging leiden. Echter, de 'bouwkundige vertaling' van de visie op de integratie van kinderopvang en onderwijs vraagt om een ander type gebouw, zeker inpandig. Die kans doet zich nu voor. Juist vanwege de dynamiek in de visies/ontwikkelingen worden zowel schoolgebouwen als integrale kindcentra vrijwel alleen nog maar gebouwd op basis van (inpandige) flexibiliteit.

2.2 Maar een keuze voor variant B blokkeert toch niet volledig de vorming van een IKC?

Hoewel de visie van PIT kinderopvang & onderwijs bij variant B natuurlijk niet volledig geblokkeerd wordt, kan niet ontkend worden dat het moeten werken in het huidige gebouw, dat tevens is ingedeeld op de toen heersende onderwijsvisie en ook niet inpandig aan te passen is, een succesvolle (door)ontwikkeling van het IKC aanzienlijk bemoeilijkt.

2.3 Het bestaande gebouw kan toch prima gerenoveerd worden, technisch is toch veel mogelijk?

Uiteraard is technisch veel mogelijk, zeker als kosten geen rol hoeven te spelen, maar een uit 1954 daterend gebouw kan nooit zo duurzaam en onderhoudsarm worden gemaakt als nieuwbouw. En als toch wordt gepoogd om de indeling binnen het gebouw aan te passen, vergt dat dermate veel aanpassingen dat er meer sprake is van een vorm van herbouw dan van renovatie. De bouwkosten/renovatiekosten zullen daardoor enorm hoog worden, terwijl zelfs dan het resultaat nog altijd suboptimaal zal zijn. Vandaar dat zowel het SCD (facilitair en vastgoed) als Toposarchitecten afraden om dit te overwegen.

2.4 Maar PIT kinderopvang & onderwijs kan toch schadeloos gesteld worden voor de hogere exploitatiekosten?

Bij de variant B zullen de exploitatiekosten voor het schoolbestuur hoger uitvallen. Uitgaande van het voorliggende renovatiemodel moet rekening worden gehouden met een jaarlijks bedrag tot maximaal € 18.000, -. Geprobeerd kan worden om de schadevergoeding in één bedrag voor een periode van 25 jaar 'af te kopen'. Dat er schadevergoeding betaald moet worden, lijkt op grond van de Erfgoedverordening onontkoombaar.

2.5 Maar het is toch stedenbouwkundig heel mooi dat er twee identieke cultuurhistorische schoolgebouwen zijn, gelegen in een krachtig groen-blauw netwerk?

De Weversstraat wordt inderdaad gedomineerd door twee identieke zgn. hallenscholen van het bureau Van Tijen en Maaskant. Stedenbouwkundig en cultuurhistorisch vertegenwoordigen beide scholen binnen het voorzieningencluster een bepaalde waarde. Wanneer echter het ontwerp voor nieuwbouw getoetst wordt aan de stedenbouwkundige eisen, kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouw zodanig vorm gegeven is, dat deze past binnen het voorzieningencluster en op onderdelen refereert aan de vormgeving van Maaskant.

2.6 Architectuur en cultuurhistorie zijn toch heel belangrijk, we hoeven toch niet alles uit het verleden te slopen?

In Alblasterdam wordt dit belang zeker onderkend. Zo telt de gemeente momenteel circa 330 beeldbepalende panden. Het probleem bij het aanwijzen van schoolgebouwen als beeldbepalend pand kan zijn dat het beeldbepalende gebouw uiteindelijk niet meer aansluit bij de onderwijskundige wensen en te hoge instandhoudingskosten met zich meebrengt. En als het pand dan inpandig ook niet aangepast kan worden, dwingt dat tot het maken van keuzes.

2.7 De gemeente moet toch wat over hebben voor haar beeldbepalende panden?

Er kan inderdaad gesteld worden dat het voorstaan van een bepaald beleid soms extra financiële inspanningen vraagt. Het is een bestuurlijke afweging om te bepalen hoe hoog die extra inspanning mag zijn. Een verschil van ruim € 4.000, - op jaarbasis lijkt niet onoverkomelijk. Wel is het realistisch om hierbij nog een nader te bepalen bedrag aan schadeloosstelling op te tellen. Overigens laten de extra financiële inspanning en een schadeloosstelling nog steeds onverlet dat het handhaven van het bestaande gebouw een succesvolle doorontwikkeling van het IKC-concept aanzienlijk bemoeilijkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,

S. van Heeren

de burgemeester,

J.G.A. Paans

Bijlage

1. Boekje "Twee ontwerpen voor De Twijn, uitbreiding & renovatie versus nieuwbouw".

