

Van 12 Hoven naar 1 integraal ouderen en kindcentrum

Quick scan van haalbaarheid en risico's



datum

22 februari 2016

werk

160016, 12 Hoven

onderwerp

Quick scan

behandeld door

Marcel Tankink,
Beatrice Montesano

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Visie	6
2. Programma en ruimtelijke inpassing	8
3. Ontwikkeling, beheer en eigendom	13
4. Besluitvorming en tijdpad	14
5. Projectorganisatie en planning	16
6. Aanbevelingen	17



Inleiding

Stichting De Hoven en de gemeente Winsum willen onderzoeken of het mogelijk is om zo'n 600 leerlingen van drie basisscholen samen onder één dak te brengen en te integreren met kindvoorzieningen én de huisvesting en dagbesteding van ouderen met dementie. Het betreft hier een uniek project. Uniek qua concept: er staat in Nederland nog geen zorg- en woonvorm die maximaal is geïntegreerd met een primair onderwijsvoorziening, en ook uniek omdat hier scholen samen gaan optrekken in één gebouw met gezamenlijke opvang en ondersteunende voorzieningen. Gemeente en De Hoven willen graag in een kort tijdsbestek verkend zien waar de mogelijkheden en onmogelijkheden voor deze samenwerking liggen. Hoe kunnen we er een succes van maken en hoe zeilen we om de risico's heen? Deze quickscan brengt de kansen en risico's in beeld op het valk van visie, programma en financiën, ruimtelijke inpassing, beheer en eigendom, planning en organisatie.

1. Visie

Waarom willen we dit? Vanuit welke gefundeerde visie brengen we leerlingen, hun leerkrachten en begeleiders en ouders, dementerenden en hun familie en verzorgers bij elkaar op één terrein en in één gebouw? Wat hebben zij daaraan, nu en in de toekomst? En wat betekent dit voor de buurt en omwonenden, voor het dorp Winsum en voor de regio? En waar liggen de risico's van dit concept? Hoe kunnen we die tackelen?

De meerwaarde van één integraal kind- en ouderencentrum

In Groningen wordt de afgelopen jaren op meerdere plekken gewerkt met integrale kindcentra. De meerwaarde hiervan wordt inmiddels breed erkend. Niet alleen vanuit het perspectief van ouders en gebruikers als activiteitengebouw en integratie van onderwijs en opvang maar ook vanuit het pedagogisch en kindperspectief. Kinderen ervaren de integratie tussen cognitief en maatschappelijk



leren en ontwikkelen: *non scolae sed vitae!*

Maar waarom de combinatie met ouderen met dementie? Is dat niet onrustig voor ouderen? Eng voor kinderen of hun ouders? Ingewikkeld voor het onderwijzend en zorgend personeel?

In de ouderenzorg zien we de afgelopen jaren een omslag: niet meer denken vanuit de beperking van de ouderen maar vanuit hun mogelijkheden. Ouderen die actief blijven en zo lang mogelijk eigen keuzes kunnen maken voelen zich beter en doen een lager beroep op ondersteuning. Dit geldt bij uitstek voor ouderen met dementie. Lichamelijke en geestelijke activiteit verlagen de onrust en de angst die gepaard gaat met deze ziekte. Zelfvertrouwen houden in wat je nog wel kan helpt.

Bijzonder is ook dat het contact tussen deze ouderen en kinderen over het algemeen veel gemakkelijker verloopt dan met volwassenen. Voor ouderen met dementie blijven de vroegste herinneringen het langst bewaard en is de herinnering aan het kind-zijn dierbaar. Zorgzaam willen zijn is een diepe behoefte die door de dementie niet snel wordt ondermijnd. Voor kinderen zijn de gebreken die ontstaan in het mentaal functioneren van deze ouderen minder opvallend en geen sta-in-de-weg voor contact. Ouderen kunnen samen met kinderen deelnemen aan buiten- en naschoolse activiteiten. Maar ook tijdens school kunnen kinderen en ouderen samenwerken. In de bibliotheek, in de tuin, bij sport en spel, in de kantine, bij voorstellingen en bij de zorg voor de kleinsten. En zelfs in het pedagogisch werk kan samenwerking worden gezocht: voorlezen, knutselen, rekenen, computerles enz. Ouderen kunnen op verschillende niveaus participeren: zelf initiatief ontplooiën of meedoen of ook gewoon kijken. Voor ons gewoon, voor hen essentieel.

Kinderen houden ouderen actief, ouderen houden kinderen betrokken.

Op de bijeenkomst in Wetsinge werden de volgende kernbegrippen genoemd: eigenheid, verantwoordelijkheid, nieuwsgierigheid, zorg en onderwijs zonder regels, welbevinden, er toe doen, praten, iets toevoegen, elkaars werelden delen, verbinden en verrijken, informeel ontmoeten, tijd van toen, vrolijkheid, structureel, minisamenleving, begrip, verwevenheid, gelijkwaardigheid,

verbondenheid, kwaliteit van leven, ontmoeten, gezamenlijke missie, integratie, verwachtingsmanagement, iets positiefs neerzetten, met respect voor het individu.

En voor het personeel dan? Onderwijzenden en verzorgenden hebben in deze opvatting één enorm verbindende competentie: zij willen het talent in hun kinderen en ouderen zien en dat ontwikkelen of zo lang mogelijk koesteren. Bij de ene groep in een opgaande lijn, bij de andere groep in een neergaande lijn maar bij beide gaat het om ontdekken van individueel talent.

Voor de betrokken organisaties ligt hier een kans om een beter gebouw te maken dan ieder voor zich mogelijk is. Beter omdat er samen meer ruimte gebruikt kan worden door intensievere benutting en dubbelgebruik. Beter omdat activiteiten gebruik kunnen maken van elkaars tijd, kennis en ervaring, zowel bij leerlingen, bewoners als hun personeel.

Voor de buurt betekent dit dat het drukker wordt, maar ook levendiger. En vooral ook mooier. De 12 Hoven neemt nu ruimte in. In de nieuwe situatie ligt er de kans om ook ruimte te máken. Een groene zone met rustige ruimten en activiteitenruimten, waar je kan wandelen, spelen, kijken en ontmoeten. Dat is natuurlijk een bijdrage aan het palet van Winsum maar er is meer. Een concept als dit is nagenoeg uniek en ongekend. Het biedt een inspirerende werkplek voor mensen met totaal verschillende beroepen, het is een kweekbodem voor tal van maatschappelijke activiteiten waaraan leerlingen en bewoners zich kunnen ophalen. En vooral: het is een ontmoetingshuis voor de Winsummers, een plek waar je vaker komt dan alleen om je kind te brengen of je vader of moeder te bezoeken, of je werk uit te voeren. Het is een plek voor de talenten van heel Winsum.

In regionaal opzicht is dit project een inspirerende voorloper. Stel dat we zorg en onderwijs zo verder konden integreren, dat zou een opsteker zijn voor Noord Nederland. Meer doen met hetzelfde geld, aanjager zijn van participatie in het dorp, ouderen – vooral in hun laatste levensfase – mee laten doen en niet wegstoppen.

De beren op de weg

Mentale handicaps en doodgaan vormen in een onze maatschappij nog steeds een taboe. Hoe minder we ervan weten hoe enger we het vinden. De combinatie van dementie met primair onderwijs zal bij velen niet direct begrepen worden, of sterker nog weerstand oproepen. Bij ouders, bij personeel, bij familie. Dat vraagt om een sterke verankering in een gezamenlijk gevoelde visie en eenduidige en regelmatige communicatie. Het waarom moeten we met zijn allen willen uitdragen.

Maar er zijn ook praktische beren. Het gaat hier om een complexe ontwikkeling. Wij verwachten dat het ontwikkeltempo van scholen en zorg niet synchroon gaan lopen. En voor de zorg is de deadline hard: nieuwjaarsdag 2019 wordt in het nieuwe gebouw gevierd. Hoe gaan we dat fixen?

2. Programma en ruimtelijke inpassing

Waar hebben we het globaal over qua programma? Wat is het onderwijsdeel, wat is het zorgdeel en vooral wat is het gezamenlijk te gebruiken deel? Welke activiteiten kunnen daar plaatsvinden? Welke eisen stelt het concept aan de flexibiliteit en uitwisselbaarheid van functies? Is er fasering mogelijk of wenselijk in dit programma? Waar zit de synergie – ook in te bouwen oppervlak en dus in kosten?



De scholen

Vooralsnog gaan we uit van de drie scholen Piramiden, Tiggeldobbe en De 9 Wieken, die samen onder één dak gaan. Vanuit de huidige wetgeving is de integratie van primaire onderwijsruimten tussen deze zelfstandige scholen niet toegestaan. Wel mogen entree, personeelskamers en bewegingsruimten gedeeld worden.

Het ruimtelijk programma van de drie scholen kan als volgt worden samengevat: - drie scholen; circa 580 leerlingen - gymlokaal - overige (kind) voorzieningen nader in te vullen.

Op basis van kengetallen betekent dit de volgende omvang voor de te bouwen voorziening: - onderwijs + overige: $580 \times 5,03 = 2922 \text{ m}^2 + 3 \times 200 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 = \text{circa } 3.800 \text{ m}^2$. Alle scholen hebben in deze opzet recht op een leerlingonafhankelijke basisvoet van 200 m^2 . Bij fusie of (informele) samenwerking vervalt deze. De 300 m^2 overig betreft een eerste aanname.

Verder bedraagt de minimaal benodigde nettoruimte ca 2500 m^2 . Bij een bvo van 3800 m^2 is dan een netto-brutofactor aangehouden van 1,5, waar 1,3-1,4 normaal is. Omdat we een complex programma hebben waarvan de mate van integratie nog niet volledig kunnen voorzien gaan we vooralsnog uit van de factor 1,5 en het daaruit voortvloeiende bvo van 3800 m^2 .

Dit oppervlak is te onderscheiden in kernfuncties voor het onderwijs (klaslokalen en onderwijsspecifieke ruimten) en ondersteunende functies (entree, personeel, ontmoeting etc). De kernfuncties bedragen bij elkaar ca 2900 m^2 bvo en de overige functies bedragen ca 900 m^2 .

Voor de bewegingszaal hebben we een totale ruimtebehoefte geraamd van 600 m^2 , waarvan ca 360 m^2 voor de zaal en de rest ter ondersteuning (kleedruimtes, techniek, opslag etc)

Voor de overige (kind)voorzieningen zijn wij uitgegaan van een peuterspeelzaal en een 3-groepscreche, samen een bvo van 225 m^2 .

Scholen	3200+ 3x200
Bewegingsruimte	600
Kindvoorzieningen	225

De zorg

We gaan op dit moment uit van 74 plaatsen met een totale bvo van ca. 5200 m2, uitgesplitst als volgt:

- wonen 3300 m2
- entree 200 m2
- ontmoetingsruimte / keuken 500 m2
- behandelcentrum 600 m2
- kantoren 200 m2
- facilitaire ruimte 300 m2

Samen

Het totale programma van beide functies bij elkaar opgeteld bedraagt bijna 10.000 m2. Bij een maximale integratie tussen zorg en onderwijs zijn er nog steeds ruimtes nodig voor de kernfuncties die ruimtelijk niet samen gedeeld kunnen worden. Bij het onderwijs rekenen we daar de onderwijs-specifieke ruimten toe, geraamd op ca 2900 m2 en voor de zorg rekenen we daar de woonfunctie toe: ca 3300 m2. Hieronder de specifieke en ondersteunende ruimten:

Onderwijsspecifiek	Onderwijsondersteunend en kindvoorzieningen	Zorgondersteunend	Zorgspecifiek
2900 m2	900 +600+225 m2	1800 m2	3300 m2

Het gezamenlijk ondersteunende programma bedraagt hier 3575m2. Het grootste ondersteunende programma is dat van de zorg met 1800 m2. Dit betekent dat we afhankelijk van de mate van integratie ruimtewinst en dubbelgebruik kunnen bereiken tot maximaal 1725 m2 als we alle school en zorgondersteunende functies zouden integreren. Een korte scan van deze ruimten (zie de bijlagen en het figuur hieronder) laat zien dat sommige ruimtes – zoals beweegruimtes zich eenvoudig 100% laten integreren en dat voor andere wellicht geen of minder integratie mogelijk is. Dit zal natuurlijk ook afhangen van de afstemming die in de dagprogramma's bereikt wordt. In deze eerste verkenning komen wij op een te behalen dubbelgebruik van minimaal een kwart van het ondersteunend programma. Dit betekent een ruimtewinst van minimaal 900 m2 bvo voor beide partijen gezamenlijk. Dit vertegenwoordigd een bouwbesparing van minimaal ca 1,5 miljoen en uiteraard navenant lagere exploitatielasten. Wij ramen dat een ruimtewinst van 1200 m2 haalbaar moet zijn, en daarmee een besparing van ca 2,0 mln.

Flexibilisering

Hierboven staat vooral beschreven hoe de ondersteunende functies flexibel en geïntegreerd kunnen worden. Bij een slim ontwerp kan dat wellicht ook voor de specifieke zorg- en onderwijsfuncties gelden. Op de langere termijn kunnen we in ieder geval ervan uitgaan dat we minder leerlingen krijgen en meer (zorgvragende) ouderen. Door lokalen zo te ontwerpen dat ze in de toekomst ook als woon/zorgruimte gebruikt kunnen worden (en andersom) kunnen we de uitwisselbaarheid tussen de functies groot houden en onze exploitatierisico's verkleinen.

De beren op de weg

- Als beide programma's separaat ontwikkeld worden stagneert de integratie. Maximale integratie is vooral een organisatievraagstuk en daarna – of parallel daaraan- een ontwerp-vraagstuk. Het maken van virtuele dag-agenda's voor ruimtegebruik kan toekomstige gebruikers helpen om het gezamenlijk gebruik voor zich te zien of zelfs te vergroten.
- Het is verstandig om in een vroegtijdig stadium na te denken over het gezamenlijk programmatisch beheer. Overdracht van beheer van gezamenlijke ruimten aan de separate gebruikers vermindert de integratie.
- De zorg bouwt het eerst en anticipeert op de scholen die erna komen. Daar moet dan wel op gerekend kunnen worden. Of anders gezegd – de zorg moet ook kunnen functioneren zonder dat de scholen komen – of later komen. Of anders gezegd: wie borgt de zorg op het eventueel teveel gebouwde?
- Beide programma's lijken ons vrij ruim bemeten. Een krappere programma dwingt meer medegebruik af.

Ruimtelijke inpassing

De zorgfunctie moet gebouwd zijn zonder dat de huidige 12 Hoven gesloopt kan worden. De kosten voor een tijdelijke huisvesting zijn niet draagbaar binnen de huidige budgetten, nog los van de impact op bewoners en verzorgenden. Als gestreefd wordt naar een optimale integratie van beide functies dan is fysieke nabijheid essentieel. Dat betekent dat de huidige zoeklocatie van de school komt te vervallen en dat het geheel op de zuid-oostkant van het terrein gerealiseerd moet worden.

Voor de inpassing gelden diverse ruimtelijke randvoorwaarden. Zo vereist het grote oppervlak van de functies een meerlaagse bebouwing. Wij zijn in onderstaande schema's (let wel: geen stedenbouwkundig ontwerp!!) uitgegaan van een gemiddeld tweelaagse bebouwing. Daarmee blijft het terreinbeslag beperkt en kan dus de groene setting bewaard blijven, maar zo wordt ook de integratie bevorderd en blijven de looplijnen binnen en buiten het gebouw te overzien. Verder heeft het terrein een heldere cultuurhistorische oost-west as en een zichtgebied naar het oostelijk landschap die open moet blijven. Ook moet de aanhechting op het dorp en de verkeerstructuur geborgd worden. Voor de invulling zijn veel varianten mogelijk.

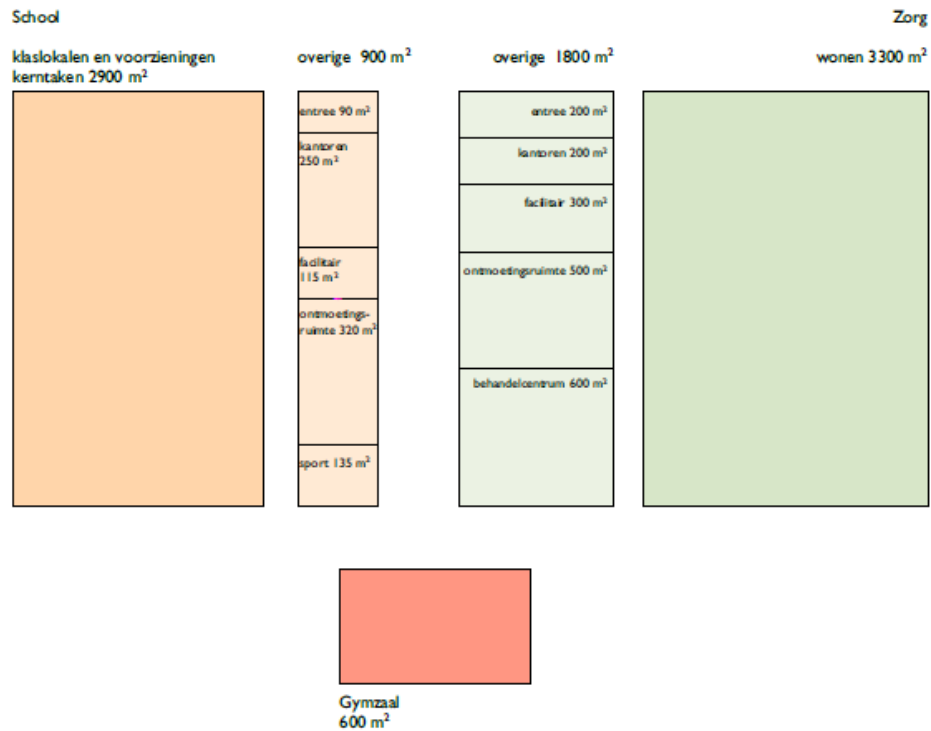


Fig. 1 Huidige voorlopige individuele programma's

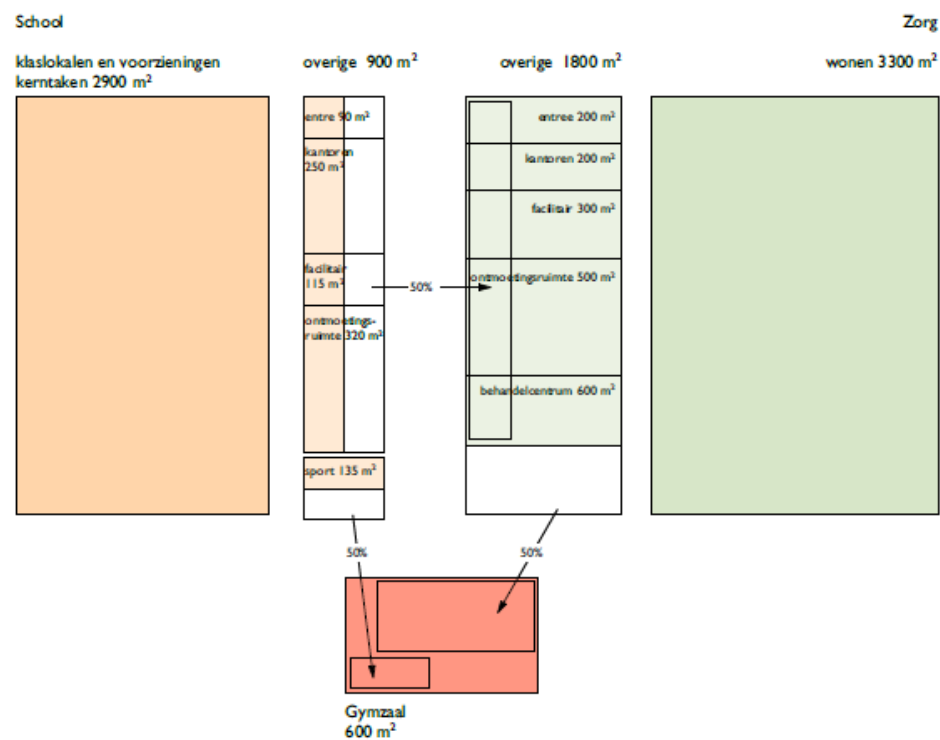


Fig. 2 Optimaliseringsstudie

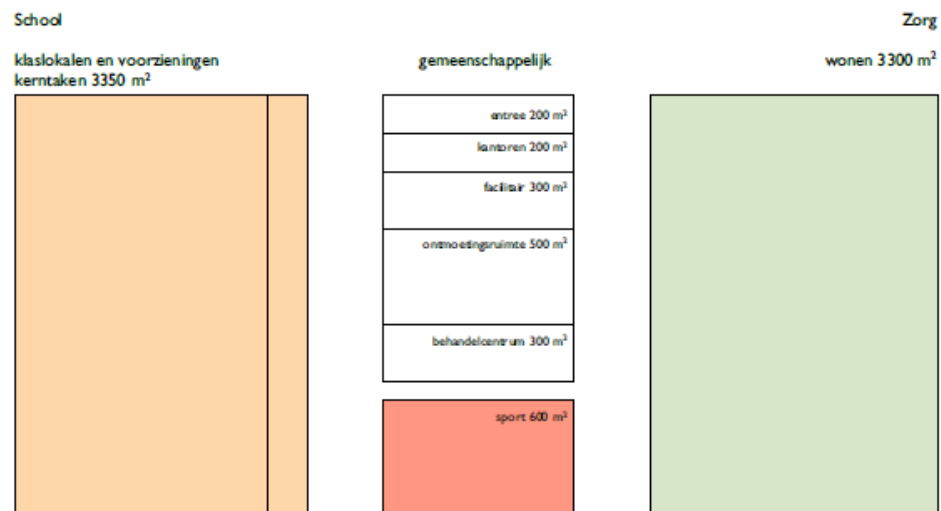


Fig. 3 Mogelijk nieuw programma

3. Ontwikkeling, beheer en eigendom

Het terrein van de 12 Hoven is in eigendom bij De Hoven. Wat betekent de integratie van deze functies voor het huidige eigendom, voor de rol van ontwikkelaar en voor het toekomstig beheer en eigendom? Wie neemt welke rol, hoe werken we effectief samen?

Eigendom

Om mogelijk te maken dat er op het terrein van de 12 Hoven scholen gebouwd kunnen worden zijn er in principe twee mogelijkheden: verkoop of erfpacht. In deze laatste vorm blijft De Hoven grondeigenaar maar ontvangt (naar keuze) jaarlijks (of eenmalig afgekocht voor bv 50 jaar) een erfpachtcanon. Na afloop van de erfpachtperiode worden nieuwe condities overeengekomen voor het vervolg. Bij toekomstige uitruil van functies (bv school wordt zorg) ligt erfpacht mogelijk voor de hand. Verkoop is de eenvoudigste vorm. Wel moeten dan afspraken gemaakt worden over gemeenschappelijk terreingebruik, recht van overpad etc.. Ook vereist het (grond)eigendom van het gezamenlijk voorzieningengebouw nadere aandacht. Hier zou gekozen kunnen worden tussen:

- Eigendom De Hoven: verhuur aan de scholen/gemeente. Voordeel: eenvoudig te regelen. Nadeel : verhuurrisico bij één partij
- Eigendom scholen/gemeente: verhuur aan De Hoven. Voordeel: eenvoudig te regelen. Nadeel : verhuurrisico bij één partij
- Overdracht aan een gezamenlijk op te richten stichting die het gebouw exploiteert, verhuurt aan beide gebruikers en de programmering bewaakt. Voordeel: moeilijker te regelen. Voordeel : risico's gedeeld, gezamenlijk belang bij behoud concept

Beheer

Het ligt voor de hand om eigendom en beheer te koppelen. Echter waar het gaat om het gezamenlijk gebruikte gedeelte zal ook hier een vorm voor ontwikkeld moeten worden. Stel dat De Hoven eigenaar is van het gezamenlijk deel dan kan zij tevens beheerdiensten leveren voor het gezamenlijk deel, resp deze beheerdiensten ook uitbreiden naar het gehele complex. Andersom zou dit ook kunnen. De derde weg is dat een gezamenlijke stichting het beheer voor het voorzieningendeel dan wel voor het gehele complex levert. Dit beheer kan ook losgekoppeld worden van het eigendom. De Hoven zou dan het gebouw verhuren aan de stichting die verantwoordelijk is voor exploitatie en beheer.

Ontwikkeling

De ontwikkelrol is een tijdelijke rol maar wel cruciaal voor het toekomstig gebruik. Er worden aan deze rol eisen gesteld die met elkaar op gespannen voet kunnen komen: enerzijds moet er flink tempo worden gemaakt, anderzijds wordt een maximale integratie nagestreefd van de te ontwikkelen functies.

Voor dit laatste is onvermijdelijk dat de ontwikkeling van het complex gezamenlijk begonnen wordt bijvoorbeeld tot en met voorlopig ontwerp. Om het tempo er in te brengen en te houden is het raadzaam de trekkersrol bij de partij te leggen met de meeste urgentie: De Hoven. Verder zou kunnen worden gekozen voor een gesplitst model na de voorlopige ontwerpfase – zie het laatste hoofdstuk.

4. Besluitvorming en tijdpad

De 12 Hoven moet op 31 december 2018 leeg zijn omdat het gebouw onvoldoende brandveilig is. De bewoners moeten dan verhuisd zijn naar hun nieuwe onderkomen. Dat stelt eisen aan het tempo van ontwikkeling en daarmee vooral ook aan de besluitvorming. De besluitvorming bij de betrokken partijen is onderling sterk verschillend in tijdbeslag en aantal betrokkenen. Hoe ziet deze besluitvorming er in hoofdlijnen uit en onder welke voorwaarden kunnen we mogelijk maken dat een verhuizing voor 2019 niet in gevaar komt?

De Hoven

Bij direct beginnen en een vlotte voorbereidingstijd zou oplevering van het wooncomplex in de zomer van 2018 mogelijk moeten zijn. Dan lijkt er een half jaar speling. Dit is echter hard nodig omdat er nog diverse onzekerheden zijn. Vooral in de beginfase zijn we afhankelijk van:

- Hoe duidelijk De Hoven haar programma al helder heeft
- Hoeveel werk er gezet moet worden voor interne besluitvorming voor financiering
- In hoeverre ons het snel lukt een haalbaarheidsonderzoek en VO af te ronden (hangt samen met bovenstaande 2 punten)
- In hoeverre er snel een gezamenlijke visie ontstaat met het onderwijs vertaald in concrete gevolgen in een PVE

Wil De Hoven niet in de problemen komen dan moet er direct na de zomer een Voorlopig Ontwerp liggen.

De conclusie uit onderstaande planning is dat - ook als De Hoven helemaal niets samen met het onderwijs doet - de planning nog steeds behoorlijk spannend wordt.

De scholen

De bouw van de scholen kan pas starten na sloop van de 12 Hoven. Dit is na oplevering van de het nieuwe woongebouw eind 2018. Dit betekent dat oplevering van de scholen op zijn vroegst eind 2019 plaatsvindt. Aanvullend op de besluitvorming van De Hoven geldt in dit traject dat:

- Helder is welke scholen toetreden
- Er een gemeenteraadsbesluit nodig is voor het Samen onder één dak gaan van de scholen en het beschikbaar stellen van financiering
- De toezicht- en inspraakorganen dan wel de ledenraad van de scholen moeten hebben geadviseerd dan wel ingestemd (RvC/MR/GMR)

De beren op de weg

Het grootste risico is dat De Hoven opgehouden wordt in haar ontwikkeling en daarmee haar deadline niet haalt. Dat zou betekenen dat bewoners na 1 januari 2019 alsnog tijdelijk geherhuisvest moeten worden. Dit zal aanmerkelijke kosten met zich meebrengen.

Een ander risico is dat door het noodzakelijke tempo aan de zorg-kant de integratie van de functies achter blijft of onvoldoende uit de verf komt. Dit zou naast de maatschappelijk gemiste kansen, een lagere synergie brengen en daarmee ook hogere bouw- en exploitatiekosten.

Een derde risico is dat De Hoven de voor haar noodzakelijke ondersteunende functies wel bouwt maar dat het medegebruik uitblijft of later volgt omdat de ontwikkeling van de scholen stagneert.

Het is raadzaam de risico's die dit meebrengt voor De Hoven op geld te zetten en de dekking hiervan met elkaar te delen.

GLOBALE ONTWIKKEL & BOUWPLANNING 3E FASE DE HOVEN																																					
d.d. 10 februari 2016																																					
	2016												2017												2018												
	febr	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	febr	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	febr	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec		
1	visie zorg + onderwijs																																				
2	bestuurlijk overleg																																				
3	haalbaarheidsonderzoek																																				
4	principe ontwikkelbesluit RvC																																				
5	VO incl. raming en besluitvormingsdocument																																				
6	Definitief ontwikkelbesluit																																				
7	Vergunningsstukken indienen																																				
8	Behandeltermijn																																				
9	Ter visie leggen																																				
10	Vergunning onherroepelijk																																				
11	Contractstukken vervaardigen																																				
12	Rekentijd aannemers																																				
13	Aanbesteding																																				
14	Contractvorming																																				
15	Bouwvoorbereiding																																				
16	Bouwtijd 12 maanden																																				
17	Gebruiksvergunning termijn																																				
18	Inhuizen																																				
19	Operationeel																																				

5. Projectorganisatie en planning

Hoe moet de samenwerking en ontwikkeling georganiseerd worden? In welk organisatorisch verband en langs welke mijlpalen?

Sociaal proces

Het gebouw functioneert straks als er intensief wordt samengewerkt. Dat komt niet vanzelf. De ontwikkelperiode moet worden aangegrepen om dit samenwerkingsproces te vormen. Het gebouw is niet zozeer de uitkomst van een ontwerptraject maar de uitkomst van dit sociaal proces. Dit moeten we organiseren op bestuurlijk, management, personeels- én gebruikersniveau. Het gesprek tussen zorgenden en onderwijzenden moeten we nu op gang brengen. Leerlingen en ouderen moeten elkaar niet pas straks in het gebouw ontmoeten maar eerder.

Ontwerpdagen

Door het college van Burgemeester en wethouders is een uitgebreid organisatievoorstel gedaan. Daarin wordt ook aangeraden een vlotte start te maken met een zgn 'ontwerpende benadering', dat wil zeggen geen geschreven maar een getekend PvE dat al schetsend en in met voortschrijdend inzicht wordt ontwikkeld.

Toegevoegd aan deze werkwijze zou kunnen worden om te werken met zgn project- of ontwerpdagen. Op deze dagen wordt intensief uitgewisseld, geschetst, gerekend en getekend, al dan niet in parallelle werkgroepen. Het (voorlopig) ontwerp ontstaat zo onder ieders vingers en er ontstaat ook direct draagvlak en zicht op realiseerbaarheid. Om tempo te maken en chemie in de ontwikkelgroep te brengen kan dit ook over bijvoorbeeld een vrijdag en zaterdag gepland worden.

Onderdeel van de ontwerpdagen is ook:

Gebruikersinbreng: essentieel voor betrokkenheid en input op het programma. Fundament onder het latere beheer.

Bestuurlijke terugkoppeling en besluitvorming: op alle dagen wordt tussentijds of eindtijds een bestuurlijk overleg gepland en voorbereid.

Mits goed voorbereid kan deze werkwijze enorm vruchtbaar en tijdwinnend zijn omdat alle wacht- en terugkoppeltijden worden weggesneden.

Het meest raadzaam lijkt om een intensieve gezamenlijke start te maken tot en met een voldragen PvE, financieringsvoorstel, Voorlopig Ontwerp en beheer-voorstel. Vervolgens volle vaart te maken met de doorontwikkeling van het onderwijs en zorgdeel in twee parallelle en gecoördineerde trajecten.

6. Aanbevelingen

Samenwerking

Dit project valt of staat met samenwerking. Alles wat we nu laten liggen breekt ons op in een later stadium. Start samen aan het door-ontwikkelen en uitdragen van jullie visie op dit unieke concept op álle niveaus van betrokkenen: ouders, kinderen, cliënten en familie, personeel, management, bestuur, toezicht, raad en burgers van Winsum

Richt een werkproces in met een duidelijk trekkende partij, kies voor een ontwerpende benadering en organiseer het traject tot en met PVE, financieringsvoorstel, voorlopig ontwerp en beheervoorstel in de vorm van ontwerp- of projectdagen. Deze geaccordeerde voorstellen moeten er liggen direct na de zomer. Lukt dat niet dan heeft de Hoven nog de mogelijkheid haar eigen spoor te kiezen en niet in tijdnood te komen.

Splits het ontwerptraject na VO in parallelle en onderling afgestemde trajecten. Breng de ontwikkelrisico's in beeld voor de vooroplopende partij (De Hoven) en vang deze gezamenlijk af.

Eigendom, beheer

Onderzoek de mogelijkheden voor een gezamenlijke stichting die minimaal de gedeelde voorzieningen, maar liever nog het gehele complex beheert. Dit kan los worden gehouden van het eigendom. Draag de grond onder de schoolspecifieke functies in eigendom of erfpacht over aan de gemeente/scholen. Laat het eigendom onder het gezamenlijk deel bij de partij die dit als eerste ontwikkelt (De Hoven of Stichting).

Programma

Kijk kritisch naar de individuele programma's, zij kunnen kleiner. Kijk creatief en met veel betrokkenen naar de gezamenlijke programma's, zij kunnen sterker overlappen. Het geheel levert een aanmerkelijke meerwaarde, zowel qua investering, qua exploitatie, qua voordelen in het onderwijs- en zorgproces en tot slot qua maatschappelijke voordelen op het vlak van burgerparticipatie, talentontwikkeling en leefgeluk.

Ruimtelijke inpassing

Verlaat de huidige zoeklocatie voor de school en combineer beide functies op de zuidzijde van het terrein. Denk na over toekomstige uitwisselbaarheid van school- en zorgfuncties.



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl