

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 43876-2021

Medewerker	:	Arjen Jansen
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	27 oktober 2021
Portefuillehouder	:	Burgemeester A.G.J. Strien

<p>BIJLAGEN</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Samenwerkingsovereenkomst - 43943-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwikkelingsplan - 43943-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Collegebesluit intentieovereenkomst</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intentieovereenkomst</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> inkoopadviseur, financieel adviseur, team BOR, team Leefomgeving, ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever</p> <p><input type="checkbox"/> Alternatieve communicatie via persmoment zonder persbericht (neem hiervoor contact op met team Communicatie)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst Stichting Maatschappelijk Vastgoed kindcentrum Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst en het ontwikkelingsplan (met bijbehorende bijlagen) tussen gemeente Olst-Wijhe, De Mare, Mijnplein, KOOS en Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) om daarmee een volgende stap te zetten het kindcentrum Olst te realiseren via het concept huren als eigenaar van SMV;
- Af te wijken van het inkoopbeleid door in te stemmen met:
 - DNR 2011 in plaats van de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente, dit ter bevestiging van het collegebesluit over de intentieovereenkomst d.d. 23 februari 2021;
 - Het onderhands gunnen van een aantal opdrachten binnen het zogenoemde vrije perceel van de Europese aanbesteding van de realisatie van het kindcentrum Olst.
- In de fase van het programma van eisen te onderzoeken onder welke condities het mogelijk en haalbaar is om het kindcentrum uit te breiden met aanvullende kindzorgfuncties;
- Bijlagen 3 t/m 5 niet openbaar te verklaren op grond van artikel 10, tweede lid, sub b en g van de Wob.
- De raad via de raadnieuwsbrief te informeren over het besluit om de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan.

SAMENVATTING

De gemeente Olst-Wijhe, schoolbestuur mijnplein, schoolbestuur De Mare en KOOS willen een samenwerkingsovereenkomst aangaan met Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) om het nieuwe kindcentrum Olst op de locatie Averbbergen Noord te realiseren. In het nieuwe kindcentrum komen basisonderwijs, kinderdagopvang, peuterwerk, buitenschoolse opvang en een gymzaal; mogelijk aangevuld met kindzorgfuncties zoals logopedie en CJG. In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over ieders rol en de vervolgstappen. De eerste stap is het opstellen van een programma van eisen voor de functies in het kindcentrum. Dit programma van eisen is de basis voor het maken van een ontwerp. Het doel is dat het ontwerp in 2022 wordt gemaakt en dat de bouw in 2023 kan beginnen, zodat in 2024 het nieuwe kindcentrum in gebruik kan worden genomen. Hiervoor is wel een herziening van het huidige bestemmingsplan nodig. De procedure voor deze herziening begint naar verwachting eind dit jaar. Omwonenden zijn hierbij betrokken.

INLEIDING

Ter uitwerking van het raadsbesluit van 30 juni 2020 over het kindcentrum Olst is met de betrokken partijen de intentie uitgesproken om het kindcentrum te realiseren via het concept huren als eigenaar van SMV. Op 1 maart 2021 is hiervoor een gezamenlijke intentieovereenkomst gesloten, gesteund door het collegebesluit d.d. 23 februari 2021. Met partijen is daarna – conform de intentieovereenkomst – een ontwikkelingsplan met stichtingskostenraming en exploitatieberekening gemaakt waarin de aanpak en te verwachten kosten van de realisatie en exploitatie van het kindcentrum zijn beschreven. De hoofdconclusie voor partijen is dat het kindcentrum Olst via het concept huren als eigenaar wenselijk en haalbaar is. In de samenwerkingsovereenkomst bekrachtigen partijen daarom dit ontwikkelingsplan en zijn afspraken vastgelegd om onder bouwheerschap van SMV een programma van eisen op te stellen en een voorlopig ontwerp voor het kindcentrum te vervaardigen. Dit ter voorbereiding op een aanbesteding voor de realisatie van het kindcentrum via een Design&Build opdracht aan een nader te selecteren marktpartij. De nieuwe fase die door de samenwerkingsovereenkomst wordt gestart, leidt in 2022 ook tot een huurovereenkomst waarin alsdan verplichtingen met SMV worden aangegaan over de realisatie en het onderhoud van het kindcentrum. Uw college wordt geadviseerd om deze nieuwe fase in te gaan en de samenwerkingsovereenkomst met de partners Scholen voor Morgen te ondertekenen.

De essentie van het concept huren als eigenaar is dat SMV het nieuwe kindcentrum in eigendom neemt, vanuit deze hoedanigheid het kindcentrum als aanbestedende dienst realiseert, onderhoudt, de energievoorziening voor rekening neemt en vervolgens het kindcentrum verhuurt aan de partijen die hiervan gebruik maken tegen een hiervoor nader vast te stellen huurvergoeding. De gebruikers zijn De Mare, mijnplein, KOOS en de gemeente (gymzaal). Afhankelijk van het programma van eisen sluiten aanvullende kindzorgfuncties hierbij aan.

BEOOGD RESULTAAT

Via de samenwerkingsovereenkomst en het bijbehorende ontwikkelingsplan een volgende fase ingaan, namelijk het opstellen van een programma van eisen en een voorlopig ontwerp, zodat het kindcentrum via het concept huren als eigenaar binnen de gestelde kaders wordt gerealiseerd.

KADER

Dit collegevoorstel is een vervolg op het raadsbesluit over het kindcentrum van 30 juni 2020 en het collegebesluit over de intentieovereenkomst met SMV van 23 februari 2021. Het besluit van de raad over de beschikbaar gestelde middelen en de locatie vormen het kader voor de verdere uitwerking. Daarnaast is het addendum van de Structuurvisie, vastgesteld door de raad op 29 maart 2021, een kader. In financieel-juridisch opzicht zijn de BBV en het inkoopbeleid beleidsdocumenten die het kader vormen.

ARGUMENTEN

1.1. Kindcentrum is via deze weg financieel haalbaar

In het raadsvoorstel- en besluit van 30 juni 2020 is het budgettaire kader beschreven dat beschikbaar is voor de realisatie van het kindcentrum Olst. Dit kader is vervolgens vastgelegd in de meerjarenbegroting van de gemeente en is onder voorwaarde van cofinanciering door de schoolbesturen beschikbaar gesteld. Het totaal beschikbare budget is niet voldoende om het kindcentrum en de gymzaal te bekostigen. Daarom is in de notitie Financiën, die onderdeel is van het voornoemde raadsvoorstel- en besluit, een 'financiële restopgave' bepaald en aangegeven dat het concept huren als eigenaar van SMV hiervoor een oplossing biedt. De concept stichtingskostenraming en het exploitatieonderzoek, die beide onderdeel zijn van het

eerdergenoemde ontwikkelingsplan, hebben deze oplossing financieel uitgewerkt. Deze documenten zijn positief beoordeeld door de financieel adviseurs. Aandachtspunten zijn de jaarlijkse indexering en het verder inperken van de borgstelling van de gemeente voor de niet-onderwijsruimten (zie risicoparagraaf). Tot slot is de BTW een belangrijk aspect, omdat de functies in het gebouw een verschillend fiscaal regime kennen. Dit is bij SMV bekend en in hun aanpak ligt besloten dat risico's op dit vlak worden beheerst.

1.2. Ontwikkelingsplan geeft een duidelijke aanpak weer

Conform het collegebesluit d.d. 23-2-2021 over de intentieovereenkomst heeft SMV samen met de partners Scholen voor Morgen een aanpak gemaakt voor de vervolgfase van het project. Deze aanpak is vervat in het Ontwikkelingsplan. In dit plan is onder andere de locatie beschreven, de verdeling van verantwoordelijkheden tussen partijen, de organisatie van het project, de financiële haalbaarheid en de vervolgstappen die worden doorlopen. De eerstvolgende stap is het opstellen van een programma van eisen, dit als fundament voor het maken van een voorlopig ontwerp. Dit voorlopig ontwerp is vervolgens de basis voor de aanbesteding van de uitwerking van dit ontwerp en de bouw van het kindcentrum via een integrale Design&Build opdracht. Deze opdracht zal Europees worden aanbesteed (zie ook 2b). Na deze Europese aanbesteding gaat de marktpartij die de opdracht heeft gewonnen, het voorlopige ontwerp uitwerken tot een uitvoeringsgereed ontwerp. Als dit ontwerp gereed is, voorziet het Ontwikkelingsplan in de ondertekening van een bekostigingsovereenkomst en een huurovereenkomst. Op dat moment zijn namelijk de definitieve ontwerpkeuzes gemaakt die ook het definitieve kostenplaatje voor de investering en het onderhoud en beheer van het kindcentrum bepalen.

1.3. Consensus bij partners Scholen voor Morgen

Het kindcentrum Olst is een project van Scholen voor Morgen. Partnership staat hierbij centraal, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. De partners van Scholen voor Morgen hebben uitgesproken de verwachte financiële lasten met betrekking tot de investering en exploitatie van het kindcentrum zoals beschreven in de documenten van de samenwerkingsovereenkomst te kunnen dragen. Een *verwachting*, omdat de aanbesteding nog moet laten zien wat het echt gaat kosten (zie risicoparagraaf). Daarnaast hebben de partners Scholen voor Morgen veelvuldig met elkaar gesproken, ook met de gemeente, over de wijze van inrichting van het vervolgproces. Partijen hebben uitgesproken er klaar voor te zijn om via het concept huren als eigenaar van SMV de volgende stappen te zetten (programma van eisen, voorlopig ontwerp). Dit is een belangrijke basis.

2a. DNR 2011 accepteren leidt niet tot onacceptabele risico's voor de gemeente

Net als bij de intentieovereenkomst hecht SMV aan De Nieuwe Regeling (DNR) 2011 als voorwaarden voor de overeenkomst. De DNR 2011 zijn branchevoorwaarden. Er is conform het collegebesluit van 23 februari 2021 over de intentieovereenkomst een juridische toets uitgevoerd op dit onderdeel. Daaruit volgt dat het aanvaarden van de DNR 2011 verantwoord is.

2b. Afwijking van het inkoopbeleid voor opdrachten in het zogenaamde vrije perceel is wettelijk mogelijk

Bij het sluiten van de intentieovereenkomst met SMV heeft de gemeente aandacht gevraagd voor het inkoopbeleid. Met SMV is hierover gesproken. De uitkomst is dat in het ontwikkelingsplan een omvangrijke paragraaf over inkoop is opgenomen. De geraamde stichtingskosten van het kindcentrum Olst zijn € 12,6 miljoen. Het ontwerpen en bouwen van het kindcentrum vormt circa 90% van deze investering en wordt via een Design&Build opdracht bij een nader te selecteren marktpartij ondergebracht. Deze Design&Build opdracht wordt verstrekt via een Europese aanbesteding. Bij toepassing van de percelenregeling geldt dat in tegenstelling tot de Design&Build opdracht een aantal, in percelen afgezonderde werkzaamheden niet EU-aanbestedingsplichtig zijn. Dit mag tot een bedrag van maximaal € 1 miljoen en maximaal 20% van de gedefinieerde opdracht tot realisatie van het kindcentrum. De door SMV benoemde percelen voldoen hieraan. Omdat de werkzaamheden in deze percelen 1 op 1 mogen worden gegund, wijkt dit af van het gemeentelijke inkoopbeleid. Afwijken van het inkoopbeleid is wettelijk toegestaan. Gezien het feit dat via met model huren als eigenaar het kindcentrum samen met de partners Scholen voor Morgen gerealiseerd kan worden binnen de financiële en kwalitatieve kaders, is een afwijking van het inkoopbeleid op dit punt te rechtvaardigen. Deze afwijking is met de inkoopadviseur besproken.

3.1. Doorlopende ontwikkelingslijn voor kinderen versterken en verbreden met extra kindzorgfuncties

In de visie 'Samenwerking en Verbreding' van Scholen voor Morgen is de doorlopende ontwikkeling vanuit alle invalshoeken van het kind centraal gesteld. Dat maakt dat samenwerking tussen organisaties die de ontwikkeling van kinderen ondersteunen belangrijk is. Het samenzijn van deze organisaties in een

kindcentrum versterkt daarom ook de ontwikkeling van kinderen. De basisfuncties in het kindcentrum zijn basisonderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterwerk, voor- en vroegschoolse educatie, een gymzaal en buitenruimte om te spelen en te sporten/bewegen. Het programma kan verder versterkt worden met organisaties die kindzorgfuncties bieden zoals logopedie, kinderfysio- en ergotherapie, schoolmaatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg (JGZ) en consultatie jeugd en gezin (CJG) uitgevoerd door de GGD IJsselland. Die samenwerking is er in de huidige situatie ook al, maar dan op gescheiden plekken. De vraag is of het haalbaar is om een deel van deze samenwerking in het kindcentrum zelf te accommoderen. Vanaf de afgelopen zomer wordt deze vraag met de betreffende organisaties verkend. Deze verkenning wordt gecontinueerd in de navolgende fase van het programma van eisen.

4.1 Bijlagen niet openbaar op grond van de Wob

Voorgesteld wordt de bijlagen 3 tot en met 5 niet openbaar te verklaren op grond van de Wob (artikel 10, tweede lid, sub b en g van de Wob).

“Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;

g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.”

Het gaat om zowel het financiële belang van de gemeente als die van SMV i.c. het is voor beiden nadelig als gegadigde bouwbedrijven de financiële informatie kunnen inzien in het kader van de nog te organiseren aanbesteding.

DRAAGVLAK

In de gezamenlijke coördinatiegroep hebben de betrokken partijen i.c. De Mare, mijnplein en KOOS aangegeven de inhoud van de samenwerking met SMV te steunen. De gemeente heeft zich hierbij aangesloten. Het draagvlak voor het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst is volop aanwezig.

RISICO'S

1. Borgstelling niet-onderwijs ruimten

In het model huren als een eigenaar staat de gemeente borg voor het risico dat niet-onderwijspartijen hun huurverplichtingen jegens de eigenaar niet meer kunnen voldoen. In dit geval gaat het om de ruimten van KOOS (kinderopvang, VVE, peuterwerk, buitenschoolse opvang). Om dit risico te minimaliseren spreekt KOOS een langjarige huurovereenkomst met SMV af en wordt daarnaast ingezet op multifunctioneel gebruik van ruimten. Hiermee is grotendeels invulling gegeven aan de opdracht zoals geformuleerd in het collegebesluit over de intentieovereenkomst d.d. 23-2-2021. De optie van een zogeheten ‘achterborg’ via de Stichting Waarborgfonds Kinderopvang stuit op bezwaren bij KOOS. Deze bezwaren zijn begrijpelijk; vandaar dat in de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken om een aanvullende verkenning te laten plaatsvinden met de partners Scholen voor Morgen om het risico van de borgstelling nog verder terug te dringen. In dit kader is het relevant te benoemen dat de onderwijsinspectie en RVO (onderdeel van ministerie van BZK) het model huren als eigenaar hebben geaccordeerd c.q. actief ondersteunen.

Een mogelijk route is dat de gemeenteraad een besluit neemt in het kader van de Wet Markt en Overheid en kindcentra als een publieke taak definieert. Een dergelijk besluit wordt door andere gemeenten genomen bij bijvoorbeeld sportcentra. Dit besluit zorgt ervoor dat het risico van de borgstelling aan KOOS wordt geaccepteerd omdat de voorzieningen kinderopvang, peuterwerk, vroeg- en voorschoolse educatie en andere voorzieningen die KOOS biedt aan kinderen als onderdeel worden gezien van de maatschappelijke doelstelling dat de ontwikkelingsmogelijkheden van kinderen zich maximaal ontplooiën.

2. Stijgende marktprijzen

De prijzen in de bouw zijn de afgelopen jaren hard gestegen. De start van de bouw is in 2023, mits voorbereidende processen een goede afloop hebben zoals de bestemmingsplanprocedure. In de calculatie van de investeringskosten is rekening gehouden met een verdere stijging van de prijzen. Daarmee is het grootste deel van het risico getackeld, maar er zal altijd een zeker risico blijven bestaan op (nog) hogere prijsstijgingen. Als dit risico zich voordoet, zullen als eerste stap optimalisaties worden gezocht.

3. Gebruik van de percelenregeling

Het gebruik van de percelenregeling is wettelijk toegestaan en vereist een grote mate van zorgvuldigheid. Er is bij overeenkomsten en aanbestedingen een klassiek risico dat derden bezwaar maken. Het risico bij het kindcentrum Olst wordt tegen de achtergrond van ervaringen in de markt als beperkt ingeschat. Mocht het risico toch optreden, dan zal de gemeente juridische bijstand hiervoor inroepen. We verwachten dat de motivering van de percelenregeling voldoet, maar volledige zekerheid is hierover vooraf niet te geven.

4. Indexatie

De jaarlijkse huurbijdrage voor het onderhoud- en energiedeelte wordt door SMV geïndexeerd. Hier willen de partners Scholen voor Morgen nog serieus naar kijken met SMV. Om daarvoor ruimte te bieden is in de samenwerkingsovereenkomst een voorbehoud opgenomen over dit onderwerp tezamen met andere bespreekpunten. Dit geeft richting aan de zaken die extra aandacht verdienen.

5. Participatie

De gemeente is verantwoordelijk voor het herzien van het bestemmingsplan. De procedure van deze herziening start later dit najaar. De communicatie hierover met de omgeving en de gebruikers is voor de zomer gestart. SMV gaat als eigenaar en aanbestedende dienst de regie voeren over het ontwerp- en bouwproces. Ook in dit proces is het betrekken van de omgeving en gebruikers van belang. Om die reden wordt met SMV een set van afspraken gemaakt over ieders rol in het participatieproces.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst worden een programma van eisen en een voorlopig ontwerp opgesteld, door SMV de *programmafase* genoemd. De kosten van deze fase bedragen € 170.000,-. Dit zijn gebruikelijke kosten in dit type projecten. Dekking van deze kosten is mogelijk binnen de beschikbare budgettaire kaders en vormt onderdeel van de uitgevoerde stichtingskostenraming. De totale stichtingskosten zijn begroot op € 12,6 miljoen.

Na het voorlopige ontwerp vindt de Europese aanbesteding plaats van de Design&Build opdracht: het uitvoeringsgereed maken van het ontwerp en bouwen van het kindcentrum. De kosten van deze opdracht zijn verdisconteerd in de jaarlijkse huurbijdrage aan SMV, tezamen met de kosten voor het onderhoud en de energievoorziening die SMV als eigenaar van het kindcentrum voor rekening neemt. Om te voorkomen dat partijen worden verrast door (te) hoge jaarlijkse huurbijdragen, zijn een stichtingskostenraming en een exploitatieonderzoek uitgevoerd als grondslag voor de jaarlijkse huurbijdrage. Voornoemde ramingen laten zien dat de te verwachten huurbijdrage past binnen de beschikbare budgettaire kaders van de gemeente. Voor de gemeente ligt dat op een bedrag tussen € 270.000 en € 280.000 per jaar. Uitgangspunt hierbij is dat het totale perceel, dus ook buitenruimte, in eigendom komt bij SMV. Dit is afgestemd met team Beheer Openbare Ruimte (BOR).

Ten aanzien van de realisatie van het kindcentrum is in het raadsbesluit van 30 juni 2020 een restopgave benoemd. Met de samenwerking via het concept huren als een eigenaar is het grootste deel van deze restopgave ingevuld. Daarnaast heeft een optimalisatie in het programma plaatsgevonden als gevolg van de bundeling van functies in het kindcentrum (multifunctioneel gebruik van ruimten). Met de informatie van vandaag lijkt de financiële restopgave volledig ingevuld te kunnen worden, met dien verstande dat er nog wel risico's bestaan. Het belangrijkste risico is de stijging van marktprijzen (zie risicoparagraaf).

AANPAK/UITVOERING

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst gaat SMV samen met de gemeente en de andere partners Scholen voor Morgen aan de slag met het programma van eisen en daarna het opstellen van een voorlopig ontwerp. Parallel hieraan wordt de herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Omgeving en gebruikers worden hierbij betrokken. Het doel is dat voor de zomer van 2022 een Europese aanbesteding wordt gestart. Dit kan ingezet worden als de betrokken partijen een 'aanbestedingsbesluit' hebben genomen. Na de aanbesteding dienen de partijen een 'gunningsbesluit' te nemen om de uitslag van de aanbesteding voorlopig te bekrachtigen. Deze werkwijze houdt in dat na het tekenen van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst nog verschillende momenten zijn om bij te sturen. Een belangrijk moment is het sluiten van de huurovereenkomst bij het vaststellen van een uitvoeringsgereed ontwerp: partijen gaan dan langjarige verplichtingen aan met SMV; het point of no return is dan bereikt.

Via een raadsnieuwsbrief zullen wij de gemeenteraad op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen.

BIJLAGEN

1. Samenwerkingsovereenkomst [Document-2020.10.20.Samenwerkingsovereenkomst Kindcentrum Olst.versie 04 | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) - 43943-2021
2. Ontwikkelingsplan [Document-Ontwikkelingsplan Kindcentrum Olst | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) - 43943-2021
3. Normkostenraming 2022 [Document-Normkostenraming 2022 Kindcentrum Olst | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) - 43943-2021 (VERTROUWELIJK)
4. Stichtingkostenraming [Document-Stichtingskostenraming Kindcentrum Olst.versie 03 | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) - 43943-2021 (VERTROUWELIJK)
5. Exploitatieonderzoek [Document-Exploitatieonderzoek Kindcentrum Olst.versie 03 | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#) - 43943-2021 (VERTROUWELIJK)
6. Collegebesluit intentieovereenkomst [Document-Adviesnota Intentieovereenkomst Stichting Maatschappelijk Vastgoed realisatie kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
7. Intentieovereenkomst [Document-Intentieovereenkomst nieuwbouw Kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)