

Documentnummer: 2022.32771

Voorstel aan de Raad (verbeterd)

Onderwerp	: Gunning bouw Integraal Kind Centrum Woensdrecht (IKC) en garantie- en koopverklaring		
Raadsvergadering	: 2/16 februari 2023	Agendapunt	:
Portefeuillehouder	: L.G.M. van der Beek	Datum	: 10 jan 2023
Bestuurlijk kader	: Algemene dekkingsmiddelen / Programma Sociaal Domein		
Zaaknummer	: Z22.02021		

Beslispunt(en):

1. In te stemmen met het bedrag van € 8.741.714,- (incl. BTW) voor de aanbesteding van bouw van het IKC door de Stichting Maatschappelijk Vastgoed aan Winters bouw & ontwikkeling B.V.;
2. Kennis te nemen van de garantie- en koopverklaring, waartoe het college heeft besloten, voor het bedrag van € 9.566.600,- (incl. BTW) aan Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht;
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het totaalbedrag van € 85.220,- (incl. BTW) voor de inrichting van de gymzaal;
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het totaalbedrag van € 203.200 (excl. BTW) voor de aanleg van de parkeergelegenheid, kiss & ride-strook langs de Fortuinstraat;
5. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het totaalbedrag van € 304.800 (excl. BTW) voor de parkachtige inrichting van de openbare ruimte bij het IKC;
6. De bijgevoegde 8^e begrotingswijziging van de Programmabegroting 2023 vast te stellen.

1. Inleiding

In 2017 gaf het college van burgemeester en wethouders opdracht voor het ontwikkelen en realiseren van de nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum (IKC) in Woensdrecht. Dit IKC dient ter vervanging van de huidige basisscholen De Poorte in Woensdrecht en De Stappen in Hoogerheide. In december 2018 heeft de raad besloten dat het nieuwe IKC gerealiseerd wordt aan de Fortuinstraat in Woensdrecht.

2. Reeds genomen besluiten door gemeenteraad

2.1. Principe 'huren als eigenaar'

Op 13 mei 2020 is de gemeenteraad over het principe huren als eigenaar in een themabijeenkomst geïnformeerd. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 9 juli 2020 besloten in te stemmen met het principe om het project Integraal Kind Centrum Woensdrecht (IKC) volgens het concept 'huren als eigenaar' te ontwikkelen en een voorbereidingskrediet van € 730.000 beschikbaar te stellen aan de overkoepelende stichting Stichting Maatschappelijk vastgoed (SMV).

2.2. Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

In de 2^e helft van 2020 is de samenwerkingsovereenkomst afgesloten met SMV.

2.3. Wensen en bedenkingen 'Garantie verklaring'

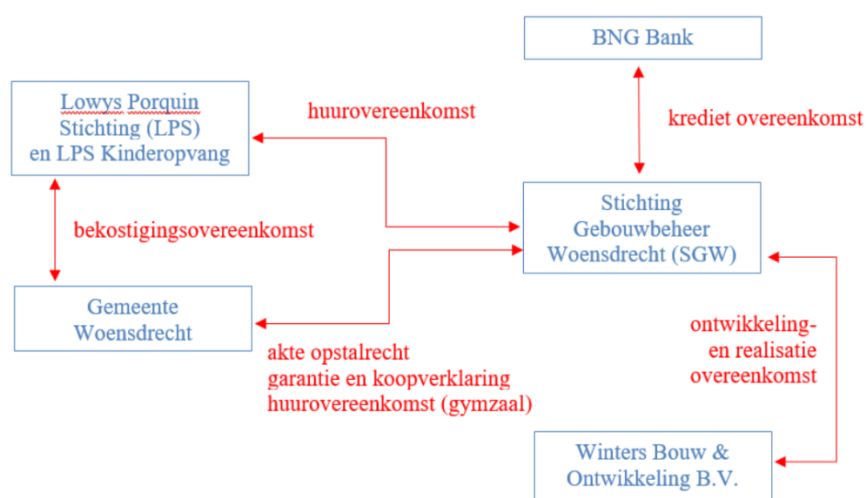
In maart 2021 heeft de gemeenteraad besloten om geen wensen en bedenkingen in te brengen inzake de garantstelling van het IKC.

3. Planning af te sluiten overeenkomsten

De aanbesteding van de bouw is doorlopen en heeft geresulteerd in een voorlopig gunningsbesluit. Het voornemen is te gunnen aan Winters Bouw & Ontwikkeling B.V. (Winters).

In de planning van het project is bepaald dat uw gemeenteraad in dient te stemmen met de hoogte van het bedrag waarvoor de bouw van het IKC zal worden gerealiseerd. Dit is qua besluitvorming het definitieve go/no-go moment.

Na besluitvorming door de raad zal de bouw definitief worden gegund aan Winters en zullen de noodzakelijke overeenkomsten tussen LPS, LPS Kinderopvang, SGW, Winters en de gemeente Woensdrecht afgesloten worden. Dit zal in maart/april 2023 gaan plaatsvinden. In navolgende figuur worden de tussen de verschillende betrokken organisaties af te sluiten overeenkomsten verduidelijkt.



Figuur 1: partijen en overeenkomsten in IKC project

Na instemming door de raad en de ondertekening van de bijgevoegde overeenkomsten zal SMV in 2023 voor de bouw en realisatie van het IKC de Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht (SGW) oprichten.

4. Garantie- en koopverklaring door gemeente

Onder punt 2.3. is reeds aangegeven dat de gemeenteraad in maart 2021 heeft besloten om geen wensen en bedenkingen in te brengen inzake de garantstelling van het IKC. Hieronder wordt de aard en omvang van deze garantstelling toegelicht.

In het concept 'huren als een eigenaar' worden twee bekostigingsstromen bij elkaar gebracht, namelijk de normvergoeding voor onderwijshuisvesting vanuit onze gemeente en de materiële instandhoudingsvergoeding (MI-vergoeding) vanuit het onderwijs.

De Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht (SGW) verkrijgt hiervoor de financiële middelen bij de BNG Bank. De BNG onderschrijft het SMV-concept en zal daarvoor financiering toekennen. De lening zal door SGW worden aangegaan onder garantstelling van de gemeente. Hiervoor wordt een constructie vormgegeven in een garantie- en koopverklaring, die is gebaseerd op de standaard akte van borgtocht van BNG Bank en die dusdanig is uitgewerkt dat de gemeente bij continuïteitsproblemen van SGW de opstallen (het IKC) overneemt.

Het bedrag, waarvoor we garant dienen te staan is na afronding van de aanbesteding vastgesteld op € 9.566.600,-. Dit bedrag is inclusief BTW evenals de overige hieronder genoemde bedragen, omdat het bedragen betreft die gelden voor de SGW. Dit bedrag is opgebouwd uit:

- a. het bedrag van € 8.741.714,- voor de aanbesteding van bouw van het IKC aan Winters bouw & ontwikkeling B.V.;
- b. de bestemmingsplan- en overige kosten van het IKC ad € 69.326,-;
- c. een lening voor de dekking van het geringe liquiditeitstekort van SGW in de eerste jaren na de bouw van € 300.000,-;
- d. een opslag van 5% (= € 455.560,-). Deze opslag is nodig als post 'Onvoorzien' om onverwachte effecten (met financiële consequenties) gedurende de bouwperiode op te vangen. Zonder deze opslag vergt iedere overschrijding een nieuw raadsbesluit.

De actuele stichtingskostenraming ligt € 1,5 miljoen hoger dan de stichtingskostenraming van € 7,3 miljoen, zoals genoemd in het raadsvoorstel uit 2020. De belangrijkste redenen zijn de tussentijdse planwijzigingen die zich sinds de start hebben voorgedaan (waaronder de wijziging van de gymzaal, fundering, etc.), fors gestegen energieprijzen, materiaalprijzen en materiaalbeschikbaarheid. In bijlage 1 is een verduidelijking opgenomen van de stijging van de stichtingskosten per m².

5. Gemeentelijke investeringen

In het plan voor de realisatie van het IKC is géén rekening gehouden met voorzieningen die voor rekening van de gemeente komen en door de gemeente dienen te worden gerealiseerd, te weten: de inrichting van de gymzaal, de kiss & ride-strook en de inrichting van de openbare ruimte. Hieronder worden deze thema's toegelicht.

5.1. Inrichting gymzaal

De gemeente Woensdrecht zal huur gaan betalen voor de gymzaal. De gymzaal wordt ('om niet') ter beschikking gesteld aan de school en wordt verhuurd aan verenigingen. De inrichting van de gymzaal dient bekostigd te worden door de gemeente. Deze kosten zijn niet opgenomen in de stichtingskostenraming, maar dienen afzonderlijk betaald te worden. De kosten voor de inrichting van de gymzaal komen niet in aanmerking voor BTW-compensatie en worden daarom inclusief BTW berekend. Deze kosten komen uit op een bedrag van € 85.220,- (incl. BTW). Een specificatie van deze kosten is opgenomen in bijlage 5.

5.2. Aanleg parkeergelegenheid, kiss & ride-strook

Van belang voor de school is een veilige inrichting van de Fortuinstraat. Hiervoor worden kiss & ride parkeerplaatsen aangelegd langs de weg en worden er drie oversteekplaatsen met zebrapaden aangelegd (zie bijlage 3). De kosten voor de parkeergelegenheid, kiss & ride-strook komen in aanmerking voor BTW-compensatie en worden daarom exclusief BTW berekend.

In een eerder stadium was er in de stichtingskostenraming voor de school een bedrag opgenomen van € 206.600 (excl. BTW) voor de aanleg van de kiss & ride-strook langs de Fortuinstraat. Deze is uit de stichtingskostenraming gehaald, omdat het inrichtingsplan nog niet gereed was op het moment van de afronding van de aanbesteding van het schoolgebouw. Voor de inrichting van de Fortuinstraat is een bedrag van € 203.000 (excl. BTW) nodig. De aanbesteding dient nog plaats te vinden.

Voor de uitvoering van de openbare ruimte is een subsidieregeling beschikbaar, namelijk 'investeringsimpuls SPV (Regeling Stimulering Verkeersveiligheidsmaatregelen)'. Voor deze regeling heeft het rijk geld beschikbaar gesteld om de verkeersveiligheid in gemeentes te verbeteren. Het rijk bekostigt 50% voor infrastructurele maatregelen die de verkeersveiligheid verbeteren. Gemeente Woensdrecht heeft een aanvraag gedaan voor de inrichting van de schoolzone van het IKC. De bijdrage (van 50%) voor de inrichting van een schoolzone en de aanleg van zebrapaden en drempels is goedgekeurd. Het gaat hier om een totaalbedrag van ca. € 30.000,- aan subsidie. Dit bedrag is niet opgenomen in de kredietraming, dat kan pas op moment van ontvangst en zal leiden tot een lagere uitgave.

5.3. Parkachtige inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het schoolgebouw is een inrichtingsplan gemaakt. Hierin wordt het openbaar gebied vanaf de Rijzendeweg tot aan de Middelaerstraat parkachtig ingericht. Het inrichtingsplan is tot stand gekomen met input vanuit de school, inwoners en het dorpsplatform. De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte komen in aanmerking voor BTW-compensatie en worden daarom exclusief BTW berekend.

Het bedrag dat benodigd is voor de realisatie van het plan is conform de eerste raming € 305.000,-. De aanpak van de openbare ruimte vindt plaats na afronding van de bouwwerkzaamheden in 2024. De aanbesteding dient nog plaats te vinden. Het inrichtingsplan en een specificatie van de kosten zijn opgenomen in bijlagen 3 en 4.

De uitvoering wordt gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 betreft het gedeelte noordelijk van de Fortuinstraat. Fase 2 betreft het zuidelijk gedeelte tot de Middelaerstraat. Het uit te voeren

ontwerp wordt vóór aanbesteding voorzien van een beheerparagraaf om vooraf inzicht te hebben in de consequenties voor de onderhoudsexploitatie.

5.4. Overzicht investeringen inclusief bijbehorende exploitatielasten

Investerings

	Investeringslasten (excl. BTW)	Investeringslasten (incl. BTW)	BTW compensabel?	Afschrijffperiode in jaren	Afschrijvingslast per jaar
Inrichting gymzaal (zie 5.1.)	€ 70.430	€ 85.220	nee	20	€ 4.261
Aanleg parkeergelegenheid, kiss & ride strook (zie 5.2.)	€ 203.200	€ 245.872	ja	20	€ 10.160
Parkachtige inrichting openbare ruimte (zie 5.3.)	€ 304.800	€ 368.808	ja	20	€ 15.240
Jaarlijkse totale afschrijvingslast vanaf 2024					€ 29.661

6. Financiële consequenties

6.1. Begroting

In de Programmabegroting 2023 is vanaf 2023 een jaarlijks huurbedrag van € 229.500 (structureel) opgenomen. In onderstaand overzicht zijn naast dit bedrag, de actuele huurlasten opgenomen. Tevens zijn de jaarlijkse afschrijvingskosten van de gemeentelijke investering in het overzicht verwerkt. Per saldo resteert het exploitatie-effect voor de meerjarenbegroting.

Totale lasten	2023	2024	2025	2026
<i>Huurlasten (zie bijlage 1)</i>				
- in Begroting 2023-2026	€ 229.500	€ 229.500	€ 229.500	€ 229.500
- actuele raming huurlasten aan SGW	-	€ 109.957	€ 340.426	€ 351.320
Subtotaal additionele huurlasten	€ -229.500	€ -119.543	€ 110.926	€ 121.820
<i>Afschrijvingslasten</i>				
- inrichting gymzaal (zie 5.1)		€ 1.420	€ 4.261	€ 4.261
- Aanleg parkeergelegenheid, kiss & ride strook (zie 5.2)		€ 3.387	€ 10.160	€ 10.160
- Parkachtige inrichting openbare ruimte (zie 5.3)		€ 5.080	€ 15.240	€ 15.240
Totale additionele huur- en afschrijvingslasten	€ -229.500	€ -109.656	€ 140.587	€ 151.481

6.2. Begrotingswijziging

Aan uw raad wordt voorgesteld de jaarlijkse exploitatielasten vanaf 2024 te bekrachtigen door het vaststellen van de bijgevoegde 8^e begrotingswijziging van de Programmabegroting 2023 in bijlage 6.

7. Risico's

De voornaamste risico's die we binnen het IKC project lopen worden navolgend toegelicht.

7.1. Rente

In dit raadsvoorstel worden de berekeningen gepresenteerd op basis van de werkelijke rente. Na de goedkeuring door de raad heeft de BNG Bank een periode van ca. 4 à 5 weken nodig om tot een kredietbeoordeling en vaststelling van het werkelijk rentepercentage te komen. In die periode kan de werkelijke rente wijzigen. Door de situatie op de markt is de rentestand het

afgelopen jaar onzeker. Een rentestijging heeft gevolgen voor onze jaarlasten van de huur van het IKC. Ter indicatie: een rentestijging van 1% ten opzichte van de veronderstelde rente van 3,4% leidt tot een stijging van onze huurbedragen in 2025 van ca. € 60.000,-

7.2. Exploitatielasten

In de onderliggende berekeningen is uitgegaan van normbedragen per m2 per jaar aan onderhoudslasten. Hetgeen in de berekeningen leidt tot een gemiddeld totaalbedrag aan onderhoudslasten per jaar. Gedurende de exploitatieperiode van 40 jaar zullen meerdere specifieke onderhoudsramingen worden opgesteld (meerjaren onderhoudsprogramma MJOP), die kunnen leiden tot bijstelling van onze jaarlijkse huurlasten.

7.3. Inflatie en tariefstijgingen

In de onderliggende berekeningen is uitgegaan van een jaarlijkse inflatie van 3,2% en een jaarlijkse minimale stijging van de huurlasten per m2 van eveneens 3,2%. Deze uitgangspunten zijn een inschatting van de gemiddelde waarden in de komende 40 jaren, gebaseerd op een langjarig gemiddelde inflatie in de afgelopen jaren. Indien de werkelijke inflatie hoger is zal dat leiden tot een bijstelling van de jaarlijkse huurlasten.

De lening zal voor een rentevast periode van 40 jaar worden afgesloten.

7.4. Investeringsuitgaven – stichtingskostenraming

In artikel 28 van de realisatie en ontwikkelingsovereenkomst is opgenomen dat er vanwege het militaire conflict in Oekraïne problemen ontstaan met onverwachte leveringsproblemen of prijsstijgingen dat partijen nader met elkaar in overleg gaan om de schadelijke gevolgen voor alle partijen zoveel mogelijk te beperken. Dit kan bijvoorbeeld optreden bij niet of slechte verkrijgbaarheid van materialen en materieel.

7.5. Energie

Voor het IKC is een grootzakelijke aansluiting voor elektriciteit noodzakelijk. Een grootzakelijke aansluiting is nodig als de elektriciteitsaansluiting groter is dan 3 x 80 ampère. De afgelopen maanden heeft Enexis dergelijke aansluitingen geweigerd vanwege het volle energienet. Momenteel lijkt hier wat verandering in te komen, maar voor het IKC hebben we hier nog geen positief oordeel over ontvangen.

Daarom wordt er tegelijkertijd gewerkt aan alternatieve mogelijkheden om het schoolgebouw toch te laten functioneren. De meest realistische optie hierin is het aanbrengen van een container met zoutwateraccu's. In deze accu's kan de energie die opgewekt is door de zonnepanelen tijdelijk worden opgeslagen.

8. Argumenten en Alternatieven

Het alternatief is om de opdracht niet te gunnen, het proces stop te zetten en te wachten tot de markt tot 'rust' is gekomen. De verwachting is evenwel dat de huidige ontwikkelingen voorlopig aanhouden en dat de prijzen hoog blijven. Als het proces voor de realisatie van het IKC stil komt te liggen, dan zorgt dat ervoor dat leerlingen langer onderwijs blijven krijgen in een schoolgebouw in erbarmelijke staat (m.n. De Poorte). Dit leidt tot forse investeringen in de bestaande schoolgebouwen, die uit oogpunt van afschrijving niet kosteneffectief kunnen zijn. Daarnaast is in dat geval sprake van kapitaalvernietiging als het gaat om de reeds in dit project geïnvesteerde kosten van personele inzet en planvorming.

Het vooruit schuiven van de realisatie van het IKC heeft tevens consequenties voor de herontwikkeling van de bestaande schoollocaties.

9. Procedure/planning:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Financiële commissie | 25 januari |
| - Opinieraad samenleving | 1 februari |
| - Gemeenteraad | 16 februari |

Na een akkoord van de gemeenteraad en de ondertekening van alle overeenkomsten in maart en april 2023, wordt in september 2023 gestart met de bouw van de school. De bouw zal naar verwachting 12 maanden in beslag nemen, waarna het gebouw na de zomer van 2024 in gebruik wordt genomen.

10. Juridische aspecten

Op grond van de Gemeentewet en de Wet Open overheid hebben wij geheimhouding opgelegd op de bijlagen 1, 2B, 2C en 2H behorende bij dit voorstel. Deze dient door uw raad bekrachtigd te worden in zijn eerstvolgende vergadering. Daartoe wordt u een separaat voorstel Geheimhouding documenten IKC voor de besluitraad van 2 februari 2023 voorgelegd. Deze liggen voor u bij de griffier ter inzage.

Met het tekenen van de bijgevoegde overeenkomsten in bijlagen 2F t/m 2J en het akkoord van de raad op de omvang van de investeringskosten en het totaalbedrag van de garantie- en koopverklaring, wordt er een definitief akkoord gegeven op het realiseren van het IKC Woensdrecht volgens het “huren als eigenaar” principe van SMV. Naast de ontwikkeling van het gebouw regelen de overeenkomsten ook het toekomstige beheer en eigendom. Het is van belang om aan de voorkant goed af te spreken welke bevoegdheden de beheerstichting krijgt en welke verantwoording de stichting moet afleggen aan de gemeente als investeerder en risicodragers.

Voor het beheer van het pand wordt een beheerstichting opgericht door SMV, namelijk de Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht (SGW). Zowel gemeente als Lowys Porquin (LPS) hebben hierin een faciliterende en toetsende rol. Aan de voorkant is in de garantie- en koopverklaring IKC specifiek vastgelegd wat er moet worden bereikt en wanneer er gedurende het proces wordt getoetst. Deze ijkpunten worden gebruikt om vast te stellen of het gewenste resultaat nog steeds haalbaar is, dan wel bereikt kan worden. Dit biedt de mogelijkheid om gedurende het proces waar nodig bij te sturen en periodieke controle uit te oefenen.

De gemeente Woensdrecht verleent tevens een recht van opstal aan SGW. Hierin worden onder andere de duur van het opstalrecht geregeld, de opzegmogelijkheden en wat er met het pand gebeurt na de duur van het opstalrecht. Na deze periode valt het pand automatisch terug aan de gemeente. De beheerstichting heft zich dan op.

Via het recht van opstal wordt ook de verantwoording van de beheerstichting aan de gemeente ingebouwd. De beheerstichting wordt verplicht het gebouw te onderhouden volgens een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Over de uitvoering van deze planning dient de stichting jaarlijks een verantwoording af te leggen richting de gemeente.

Indien blijkt dat de stichting haar statutaire doel niet meer kan naleven, is de gemeente bevoegd het opstalrecht te beëindigen.

Het werken met een beheerstichting heeft geen effect op de risico's die de gemeente loopt tijdens de exploitatie van het gebouw. Deze zijn vergelijkbaar met een traditionele aanpak. Dit komt omdat de gemeente uiteindelijk via de garantie- en koopverklaring kan worden aangesproken op tekorten binnen de stichting.

11. Overheids- en burgerparticipatie

In het kader van het ontwerp van het gebouw en het groenplan is diverse malen overleg geweest met de direct omwonenden en het dorpsplatform. Daarnaast zijn er een tweetal bewonersavonden georganiseerd voor zowel bewoners als diverse sociaal maatschappelijke partners uit de samenleving. Tijdens het proces zijn belanghebbenden op de hoogte gehouden middels meerdere bewonersbrieven.

Voor de financiële kaders is geen overheids- en burgerparticipatie van toepassing.

Bijlagen:

1. Memorandum kostenontwikkeling nieuwbouw IKC Woensdrecht (geheimhouding opgelegd)
2. Overige overeenkomsten
 - A) Akte oprichting Stichting Gebouwbeheer Woensdrecht
 - B) Stichtingskostenraming IKC (geheimhouding opgelegd)
 - C) Exploitatieonderzoek IKC Woensdrecht versie 12-40 (geheimhouding opgelegd)
 - D) Ontwikkeling- en realisatieovereenkomst IKC
 - E) Leningovereenkomst SGW met BNG Bank
 - F) Akte verlening recht van opstal IKC
 - G) Akte tot hypotheekverlening
 - H) Garantie- en koopverklaring IKC (geheimhouding opgelegd)
 - I) Bekostigingsovereenkomst IKC
 - J) Huurovereenkomst IKC
3. Inrichting openbare ruimte IKC Woensdrecht
4. Globale kostenraming herinrichting openbare ruimte IKC Woensdrecht
5. Inrichtingsplan gymzaal IKC Woensdrecht
6. 8e Begrotingswijziging van de Programmabegroting 2023

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris,

Ing P.A.C. Bogers

De burgemeester,

drs. J.J.C. Adriaansen