

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 14812-2022

Medewerker	:	Richard ten Wolde
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	20 maart 2022
Portefeuillehouder	:	Burgemeester A.G.J. Strien

<p><b>BIJLAGEN</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intentieovereenkomst huren als eigenaar SMV m.b.t. kindcentrum Wijhe inclusief bijbehorende bijlagen;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Collegevoorstel Intentieovereenkomst Stichting Maatschappelijk Vastgoed realisatie kindcentrum Olst; 7920-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> raadsvoorstel en -besluit mbt onderwijscluster Wijhe 13183-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> roadmap ontwikkeling Kindcentra Scholen voor Morgen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> presentatie SMV onderwijshuisvesting zonder zorgen voor Scholen voor Morgen 6274-2017</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> perceeltekening MABO CIVIEL Kindcentrum Wijhe;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Memorandum financieel arrangement De Bieënkorf;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> DNR2011 eerste herzieningn 2013;</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Alternatieve communicatie via persmoment zonder persbericht (neem hiervoor contact op met team Communicatie)</p> <p style="margin-left: 20px;"><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><b>ONDERWERP</b></p> <p>Intentieovereenkomst Stichting Maatschappelijk Vastgoed realisatie kindcentrum Wijhe</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In te stemmen met de intentie om via het concept huren als eigenaar van Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) het kindcentrum Wijhe te realiseren;
2. In te stemmen met de intentieovereenkomst om daarmee een verkenningsfase met SMV in te gaan teneinde te definiëren hoe het kindcentrum kan worden gerealiseerd;
3. Af te wijken van het inkoopbeleid door in te stemmen met DNR 2011 in plaats van de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente;
4. De raad via een raadnieuwsbrief te informeren over het besluit om, gelijkluidend aan het kindcentrum Olst, de intentieovereenkomst met SMV aan te gaan.

## SAMENVATTING

De gemeente Olst-Wijhe, schoolbestuur mijnplein, schoolbestuur De Mare en Kindercentrum de Bieënkorf hebben de intentie uitgesproken om een samenwerking aan te gaan met Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) om het nieuwe kindcentrum Wijhe op de locatie SPOC te realiseren. De overeenkomst voor het kindcentrum Wijhe is hetzelfde als de overeenkomst voor het kindcentrum Olst met dien verstande dat in Wijhe de Bieënkorf als contractpartij voor de kinderdagopvang betrokken is en dat er in Wijhe geen gymlokaal wordt gebouwd. In dit voorstel worden alleen de afwijkingen t.o.v. kindcentrum Olst en/of onderwerpen die alleen betrekking hebben op kindcentrum Wijhe behandeld. Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst vindt net als in Olst de verkenning plaats hoe de beoogde samenwerking er precies uit moet komen te zien. Het doel is dat de verkenning met SMV naar de invulling van de samenwerking voor de zomer van 2022 gereed is.

## INLEIDING

Op 31 mei 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de locatie SPOC aan te wijzen als plek waar het nieuwe kindcentrum Wijhe Nul gerealiseerd moet worden. Ook zijn in dit raadsbesluit de middelen opgenomen die de gemeente nodig heeft om het kindcentrum mogelijk te maken, bestaande uit een budget voor kapitaallasten voor huisvesting van het primair onderwijs, een nieuw sportveld en tot slot middelen voor het veiliger maken en landschappelijk zorgvuldig inrichten van de openbare ruimte. In voornoemde raadsvoorstel en -besluit is ook het voornemen geuit om bij de ontwikkeling van het kindcentrum gebruik te maken van het concept Huren als Eigenaar van SMV. Hiervoor is er met de partijen een uitgebreide voorverkenning geweest. De Bieënkorf is in de afgelopen maanden door SMV uitgebreid ingelicht/bijgepraat.

De eerste fase is een verkenning met als doel om vast te stellen op welke wijze en onder welke condities het nieuwe kindcentrum door SMV ontwikkeld kan worden met behulp van het voornoemde concept huren als eigenaar. Deze verkenning duurt circa 3 maanden en leidt tot een Ontwikkelingsplan en Samenwerkingsovereenkomst die een nieuwe fase inluit. Het tekenen van de voorliggende intentieovereenkomst (bijlage a) zet het gehele proces in werking.

## BEOOGD RESULTAAT

Concreet met de partners en met SMV verkennen hoe het voornemen om het nieuwe kindcentrum Wijhe via het concept huren als eigenaar kan worden gerealiseerd. Het beoogde effect is dat het nieuwe kindcentrum binnen de gestelde kaders wordt gerealiseerd. Afhankelijk van de navolgende fases kunnen andere organisaties nog aansluiten.

## KADER

Dit collegevoorstel is een vervolg op het raadsbesluit over het kindcentrum van 31 mei 2021. Het besluit van de raad over de beschikbaar gestelde middelen en de locatie vormen het kader voor de verdere uitwerking. Daarnaast is het bestemmingsplan voor de locatie SPOC in voorbereiding waarvoor een voorstel aan de raad in voorbereiding is, een belangrijk kader. In financieel-juridisch opzicht zijn de BBV en het inkoopbeleid beleidsdocumenten die het kader vormen.

## ARGUMENTEN

### *Financiële haalbaarheid*

In het raadsvoorstel- en besluit van 31 mei 2021 is het budget benoemd dat beschikbaar is voor de realisatie van het kindcentrum Wijhe. Dit budget is vervolgens vastgelegd in de meerjarenbegroting van de gemeente en is onder voorwaarde van cofinanciering door de schoolbesturen beschikbaar gesteld.

## DRAAGVLAK

In de gezamenlijke coördinatiegroep hebben de betrokken partijen i.c. De Mare, Mijnplein en de Bieënkorf aangegeven vertrouwen te hebben in samenwerking met SMV. De gemeente heeft zich hierbij aangesloten. Het draagvlak voor het tekenen van de intentieovereenkomst is derhalve volop aanwezig.

## RISICO'S (financieel/juridisch)

De risico's zijn gelijk aan de risico's bij het kindcentrum Olst;

- Tussentijds of aan het einde van de verkenning wordt geconcludeerd dat samenwerking met SMV niet wenselijk is. De maximale schade is dan € 35.000. Gezien de voorbereiding die tussen partijen heeft plaatsgevonden, is dit risico gering te noemen.

- De gemeente staat borg als gebruikers hun huurverplichting niet meer kunnen voldoen. De invulling van de borgstelling is pas aan de orde in de fase na de samenwerkingsovereenkomst maar omdat dit punt voor de gemeente belangrijk is, is dit reeds nu benoemd. Daarmee wordt 'geborgd' dat het risico van de gemeente vroegtijdig in beeld is en ook vroegtijdig kan worden geminimaliseerd.
- Het is nog onderwerp van gesprek in hoeverre de opdracht aan SMV en de opdrachten die SMV verstrekt in de navolgende fases met betrekking tot adviesdiensten gaan voldoen aan het inkoopbeleid van de gemeente. Voor het project kindcentrum Olst is nog specifiek advies ingewonnen bij een aanbestedingsjurist over de vraag welke risico's er op dit gebied zijn. De uitkomst van dit advies is in concept aangeleverd en moet nog besproken worden en definitief gemaakt worden. De uitkomst zal ook van toepassing zijn op het project kindcentrum Wijhe. Dit is voor de ondertekening van de intentieovereenkomst echter geen beperking.

Onderstaand risico is bij kindcentrum Olst nog niet aan de orde gekomen.

#### Het Didam-Arrest

Recent heeft de Hoge Raad een arrest uitgesproken over het gelijkheidsbeginsel dat voortvloeit dat een overheidslichaam dat onroerende zaak wil verkopen (potentiële) gegadigden mededingingsruimte moet bieden. Dit geldt ook voor beperkte zakelijke rechten. (o.a. erfpacht en opstalrecht) Dit zou betekenen dat het aanpassen van de erfpachtsituatie bij het aanpassen van de erfpachtovereenkomst met de Bieënkorf en het vestigen van het recht van opstal voor het kindcentrum daaronder vallen. Met de juridisch adviseur van grondzaken wordt onderzocht hoe er in dit geval mee omgegaan moet worden. Dat is voor het ondertekenen van de intentieovereenkomst echter geen beperking.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten van het uitvoeren van de verkenning met SMV bedragen maximaal € 35.000 en worden gedekt uit het projectbudget voor zover het gaat om het primair onderwijs.

#### AANPAK/UITVOERING

Na ondertekening van de intentieovereenkomst gaat SMV samen met de gemeente en de andere partners aan de slag met het Ontwikkelingsplan. Hier zal dezelfde weg bewandeld worden als die voor kindcentrum Olst doorlopen wordt.

Parallel aan bovengenoemde werkzaamheden gaat de gemeente verder met het opstellen van een bestemmingsplanwijziging. Het streven is dat deze bestemmingsplanwijziging rond de zomer ter inzage te leggen. Dat zal gebeuren middels een (online) participatietraject met de omgeving.

Het proces dat SMV samen met de partners doorloopt, is weergegeven in de 'roadmap', het document dat ook gebruikt wordt voor het proces voor het kindcentrum Olst.

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

#### BIJLAGEN

- a) Intentieovereenkomst huren als eigenaar SMV m.b.t. kindcentrum Wijhe inclusief bijbehorende bijlagen.