



G E M E E N T E B O R N E

Raadsvoorstel

raadsvergadering  
20-3-2012

agendapunt

nummer  
12.100152

voorstel

Tot het vaststellen van het programma van eisen voor voorzieningencuster 'De Veste'

Aan de gemeenteraad.

**Aanleiding en historie**

'De Veste' is één van de strategische projecten van onze gemeente. Dat komt voort uit het coalitieakkoord en is in die zin, zonder financiële vertaling, opgenomen in de Kaderbegroting voor de komende jaren.

In september 2010 heeft u voor de werkzaamheden in de definitiefase een aanvullend (voorbereidings)krediet van € 22.000,- beschikbaar gesteld. Het totale krediet bedroeg € 110.000,-, de rest werd opgebracht door bestaande middelen en vanuit de exploitatie 'Bornsche Maten'.

Op 29 maart 2011 bent u over de voortgang van dit project geïnformeerd door middel van een presentatie in 'Bijpraten Inwoners'. Overigens ging deze presentatie vooraf aan een door u geplande discussie over de 'Visie Brede School'. Deze visie is door u vastgesteld op 19 april 2011. In genoemde presentatie heeft de portefeuillehouder aangegeven dat de doelstelling primair was om u mee te nemen in de dilemma's rond de onderwijshuisvesting.

Uitgangspunt was destijds dat er, op basis van de prognoses, 24 lokalen permanent nodig zijn in de Bornsche Maten. Er werden 5 modellen gepresenteerd, te weten:

- a) alles in 'De Veste'
- b) alles in het Beekpark
- c) bestaand gebouw in Beekpark (De Vonder, 7 lokalen) handhaven, 17 lokalen in 'De Veste'
- d) als C maar ook 'De Hooiberg' verplaatsen naar 'De Veste' (6 lokalen extra, dus 23 lokalen in 'De Veste')
- e) als D maar ook 'De Regenboog' verplaatsen naar 'De Veste' (5 lokalen extra, dus 28 lokalen in 'De Veste')



## G E M E E N T E B O R N E

Met inachtneming van de tijdens de presentatie vanuit uw raad gemaakte opmerkingen is op 7 juli 2011 aan u voorgesteld (zie bijlage II):

1. het concept programma van eisen voorlopig taakstellend vast te stellen op basis van de onderliggende rapportage. De rapportage kan dienen als basis voor het definitief op te stellen Programma van Eisen voor 'De Veste'.

*Nb in het rapport hebben wij ten aanzien van het onderwijs de voorkeur uitgesproken voor variant A met als alternatief variant C*

2. ons college op te dragen:
  - een realisatieadvies uit te werken (deel 2 van de projectopdracht)
  - een definitief Programma van Eisen uit te werken, inclusief het benodigd investeringsniveau
  - beide opdrachten te richten op behandeling in de raad van 20 december 2011

De toezegging om de vergadering van 20 december 2011 te halen kon echter helaas niet worden waargemaakt. Dat is met name veroorzaakt door de complexiteit van de materie; er is sprake van een veelheid van functies op een klein oppervlak en door de juridische aspecten is de vraag hoe 'De Veste' in de markt is te zetten lastig te beantwoorden. Ter illustratie: wij zijn nog in gesprek met vof 'De Bongerd' over grondtransacties in de Bornsche Maten, de realisatie van 'De Veste' is daar onderdeel van.

Over deze vertraging is gecommuniceerd met uw raad. In Bijpraten Inwoners op 29 november 2011 bent u aan de hand van een presentatie op de hoogte gesteld van de vorderingen en hebben wij toegezegd op 20 maart 2012 een voorstel aan u voor te leggen, gelijktijdig met de visie op het onderwijshuisvestingsbeleid. Dit voorstel met betrekking tot het onderwijshuisvestingsbeleid (Nota Streefbeeld) is separaat aan u aangeboden.

Het verdere proces

Op basis van de planologische visie is door architectenbureau IAA in onze opdracht een schetsplan gemaakt. Het plan treft u hierbij aan.

Voor de duidelijkheid merken wij op dat het gaat om een eerste schets. Het is absoluut geen vastliggend plan en om die reden mag dit plan geen eigen leven gaan leiden,. Als te zijner tijd tot aanbesteding wordt overgegaan dan kan deze schets als basis voor verdere planvorming dienen, waarin nog wijzigingen aangebracht kunnen worden.

De mogelijkheid om 'dorpse' elementen in te brengen wordt onderzocht. De planopzet wordt dan wat ruimer. Daartoe is het nodig het plangebied te vergroten. De projectleider Bornsche Maten heeft aangegeven dat er aan de oostkant mogelijkheden zijn.

Op 7 juli 2011 heeft u het voorlopig Programma van Eisen vastgesteld. Nu wordt voorgesteld het definitieve PvE vast te stellen. Voor de inhoud van beide programma's verwijzen wij u naar bijlage X . Er zijn in het nu voorliggende PvE drie wijzigingen ten opzichte van het eerdere ontwerp aangebracht, te weten:

1. De sporthal wordt 300m<sup>2</sup> groter. Dit komt omdat nu, op verzoek van Apollo 8, vier in plaats van drie volleybalvelden zijn meegenomen. Mochten de gesprekken met Apollo 8 over de toekomstige exploitatie ertoe leiden dat de exploitatie niet door deze vereniging wordt overgenomen, dan wordt teruggegaan naar een hal met de afmeting voor drie volleybalvelden.



## G E M E E N T E B O R N E

2. Er was in het vorige PvE nog geen definitieve keuze gemaakt tussen de onderwijsvarianten A en C. Variant A heeft als voordeel dat alle 24 lokalen worden ondergebracht in 'De Veste'. Dit doet het meeste recht aan het nagestreefde concept van de brede school. Alles zit dan onder één dak. Vanuit die inhoudelijke overwegingen zou voor die variant gekozen moeten worden. Daar staat echter tegenover dat hiermee beduidend hogere kosten zijn gemoeid. Deze zijn ten opzichte van variant C € 1,9 miljoen hoger. Het is de vraag of in deze tijd van schaarse middelen inhoudelijke overwegingen ondergeschikt moeten worden gemaakt aan financiële. Wij hebben daarom gekozen voor variant C. Deze variant beslaat 2.265m<sup>2</sup>, variant A 3.025m<sup>2</sup>
3. Er wordt nu uitgegaan van 77 woningen ipv 100. Marktpartijen zien dit aantal op dit moment als het maximaal haalbare. Dit wil niet zeggen dat er op termijn niet meer kan worden uitgebreid naar meer woningen. Het hele plan zal zo worden opgezet dat er later eventueel extra bouwlagen kunnen worden toegevoegd.

### **Het in de markt zetten van 'De Veste'**

In deze fase dient zich ook de vraag aan op welke wijze het aanbestedingstraject moet worden ingevuld. Daarover is een notitie met uitgangspunten en mogelijkheden opgesteld. Omdat er een zware juridische component aan verbonden is, is ook advies gevraagd aan een specialistisch bureau op het gebied van aanbestedingsrecht (ITS te Raalte). Hieronder treft u alleen de overwegingen, de conclusies en het advies aan. Voor achterliggende informatie verwijzen wij u naar de bijlage.

#### *Overwegingen*

- Overheden, en de gemeente Borne niet in het minst, trekken zich terug uit taken die anderen beter (en goedkoper) kunnen. De koers, zoals ook weergegeven in de Kaderbegroting 2012-2015, luidt: meer regie, minder uitvoering, meer samenwerking.
- De gemeente Borne vindt zorg voor het milieu en energiebesparing belangrijk (duurzaamheid).
- Financiële middelen zijn beperkt en waar ze beschikbaar zijn moeten ze zo efficiënt mogelijk worden besteed.
- Innovatief aanbesteden is voor ons vrij nieuw. Toch leert ervaring in den lande dat de kans op een succesvolle afronding van een innovatieve aanbesteding groot is. Dat zullen we ook in Borne moeten bewijzen. Grootste uitdaging is partijen te vinden die het project 'De Veste' aankunnen en aandurven.



## G E M E E N T E B O R N E

### Conclusies

Bij een groot project als 'De Veste' (we hebben het over een bedrag van in totaal rond de € 30 miljoen, waarvan ongeveer 1/3 overheid en 2/3 commercie en Woonbeheer) zijn vele overwegingen te maken. Op basis van vier belangrijke overwegingen zoals hiervoor genoemd, concluderen wij dat in de eerste plaats gekeken moeten worden of een innovatieve constructie tot de mogelijkheden behoort. Keuze voor een Design-Build-Maintain en eventueel Operate-contract ligt het meest voor de hand omdat:

- we als opdrachtgever worden ontzorgd;
- we een algemene regierol hebben en kunnen volstaan met een kleinere interne projectorganisatie. Dit past in de visie van uw raad;
- door ook het beheer en het onderhoud er bij te betrekken we makkelijker investeringen in duurzaamheid en energiebesparing kunnen doen omdat deze zichzelf terugverdienen en de opdrachtnemer er (financieel) belang bij heeft;
- nadat het contract is afgesloten we als gemeente zekerheid hebben over de investerings- en - nog belangrijker - de exploitatielasten. Als de kwaliteit van de dienstverlening niet voldoet aan de afgesproken prestatie-eisen, wordt de opdrachtnemer gekort op de periodieke vergoeding. De opdrachtnemer zal er daarom alles aan doen om te blijven presteren op het gevraagde niveau

Het is nog te vroeg om te beoordelen of externe financiering kan worden benut. Er zijn oriënterende gesprekken gevoerd met de BNG. Zij zijn eveneens van mening dat deze constructie duurder wordt, vooral door het feit dat een overheidsorgaan tegen gunstiger voorwaarden geld kan lenen dan een particuliere investeerder. Daar staat tegenover dat deelname van een externe investeerder kan leiden tot een extra stuk ontzorging voor de gemeente.

Op basis van de hiervoor genoemde overwegingen en conclusies komen we tot het advies om voor het in de markt zetten van 'De Veste' te kiezen voor een innovatieve aanbesteding; de constructie bestaat uit Design (ontwerp), Build (bouwen) en Maintain (onderhoud). Operate (exploitatie) wordt later in het proces bekeken.

### De financiële component

#### Investing:

Kosten gemeentelijk deel in 'De Veste', te weten onderwijs en sport:

Het concept laat het volgende investeringsvolume in miljoenen euro's zien:

Onderwijs 24 lokalen, variant A	7,1
Onderwijs 17 lokalen, variant C	5,2
Sporthal (4 volleybalvelden)	3,3
Sporthal (3 volleybalvelden)	2,8
Sociaal-cultureel	0,2
Duurste variant	10,6
Goedkoopste variant	8,2

(Prijspeil 2011)



## G E M E E N T E B O R N E

Op basis van financiële argumenten stellen we u voor te kiezen voor (onderwijs)variant C en voor een sporthal met 4 volleybalvelden. De hiermee gemoeide investering bedraagt dan € 8,2 miljoen.

Dit is inclusief grond, BTW, parkeren en exclusief prijsverhogende elementen zoals voorbereiding, verdiepte aanleg, bouwrente en exclusief prijsverlagende elementen zoals invredienen door combinatie van functies, mogelijk fiscaal voordeel door terugvorderen btw op de sporthal, te behalen subsidies. Van die laatste mogelijkheid bestaan geen al te hoge verwachtingen, waarschijnlijk alleen in de milieusfeer.

De kosten zijn berekend op basis van normeringen. Te zijner tijd zal moeten blijken, bijvoorbeeld tijdens de aanbesteding, hoeveel de werkelijke kosten bedragen. Wij gaan er vanuit dat de door uw raad beschikbaar te stellen kredieten taakstellend zijn.

De fasering van de lokalen ziet er op basis van de prognoses als volgt uit:

Variant A: 16 lokalen in 2015, 8 lokalen in 2018

Variant C: 10 lokalen in 2015, 7 lokalen in 2018

### *Exploitatie*

Naast investeringen zijn er ook structurele exploitatielasten. Voor het onderwijs blijven die beperkt tot het groot onderhoud en de eigenaarlasten, zoals OZB en opstalverzekering. Alle andere lasten zijn voor rekening van de schoolbesturen. Er zijn op nationaal niveau ontwikkelingen gaande waarbij via wettelijke maatregelen ook het groot onderhoud wordt overgeheveld. In Borne zal hierop worden vooruitgelopen, door op vrijwillige basis binnenkort besprekingen te starten (conform Kaderbegroting 2012-2015, taakstellingen).

Uw raad heeft bij de vaststelling van de Programmabegroting in het verlengde van de Nota Reserves en Voorzieningen besloten de Reserve Onderwijshuisvesting op te heffen en zolang de overheveling niet is gerealiseerd per geval te bezien hoeveel geld voor groot onderhoud noodzakelijk is. Omdat 'De Veste' nieuw gebouwd wordt hoeven we in de eerste jaren geen rekening te houden met uitgaven voor groot onderhoud. Om u toch enige richting mee te geven: het advies van de RO-groep (externe deskundige) is om jaarlijks per m<sup>2</sup> te rekenen op € 11,- voor groot onderhoud en € 4,- voor eigenaarlasten. Variant A is 3.028 m<sup>2</sup> (€ 45.420,-) en variant C is 2.265 m<sup>2</sup> (€ 33.975,-).

Voor de sport is uitgegaan van de ervaringscijfers van sporthal 't Wooldrik. Op basis van deze cijfers wordt een jaarlijks exploitatietekort verwacht van € 60.000,- exclusief kapitaallasten, groot onderhoud en exclusief de bijdrage uit de onderwijsbegroting. Met dit bedrag dient voorlopig rekening te worden gehouden. In paragraaf g die gaat over het overdragen van de exploitatie van de nieuwe sporthal aan Apollo 8 wordt hierop teruggekomen.

De totale plankosten worden geraamd op 8% van de investeringskosten. De kosten liggen dan tussen de € 700.000,- en € 850.000,-. Hiervan is al € 110.000,- voor de definitiefase door u beschikbaar gesteld. Naar schatting zal de volgende (ontwerp)fase 6% van de kosten uitmaken. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet gevraagd (afhankelijk van de keuze) voor variant C van € 522.000,- of van € 636.000,- bij keuze voor variant A. Bij het staken of tijdelijk stilzetten van dit project moeten de tot dat moment gedane uitgaven vanaf 1-1-2012 eenmalig worden gedekt. Deze zullen hoofdzakelijk bestaan uit (intern) gemaakte projecturen.



## G E M E E N T E B O R N E

### **Duurzaamheid en veiligheid**

In het coalitieakkoord 2010-2014 is aangegeven dat een leefbare en vooral veilige woonomgeving bijdraagt aan het welzijn en welbevinden van de inwoners. Het aspect duurzaamheid is hierbij steeds meer van belang. 'Duurzaam en veilig' is in de kadernota 2010 aangemerkt als een van de strategisch thema's waar de gemeente de komende jaren op wil inzetten. Daarvoor is een startnotitie opgesteld. Deze startnotitie is bedoeld om de kaders vast te leggen en een goed beeld te geven waar voor Borne kansen liggen. Op basis hiervan kunnen keuzes worden gemaakt voor verdere verkenning, uitwerking en uitvoering. De startnotitie 'Duurzaam en Veilig' zal binnenkort met u worden besproken en uiteindelijk bij de Kaderbegroting 2013-2016 in de raadsvergadering van juli 2012 worden behandeld. Ten aanzien van duurzaamheid in De Veste zijn in concrete zin enkele richtingen mogelijk. Gedacht kan worden aan de volgende punten:

- kiezen om onder de geldende EPC norm te gaan zitten, bijv. op de waarde die wettelijk is vereist vanaf 2015 of een stap verder door het gebouw energieneutraal te bouwen. Wei moet u er rekening mee houden dat de investeringskosten hierdoor hoger zullen uitvallen, deze verdienen zich in de tijd weer terug door het lage energieverbruik. Om te bepalen welke kosten dit met zich meebrengt is nader onderzoek nodig.
- het gebruik van alternatieve energievoorziening onderzoeken (bijv. warmtenet, zonnepanelen, zonneboilers, warmte-koude opslag, mini-wkk)
- CO2 beslag van de nieuwbouw tot een minimum beperken d.m.v. een CO2 toets bij de bouw (Plegt Vos heeft hiervoor een berekeningsstelsel opgesteld, hiermee wordt inzichtelijk hoeveel CO2 je kunt besparen bij een nieuwbouwproject)

Voorafgaand aan de aanbesteding zullen de eisen qua duurzaamheid nader worden gedefinieerd. Over veiligheid kan worden gezegd dat er voor 'De Veste' in ieder geval een veiligheidseffectrapportage zal worden opgesteld.

### **Apollo 8**

Er zijn gesprekken met volleybalvereniging Apollo 8 gestart. Apollo 8 is een vereniging die al meer dan 40 jaar bestaat en als een stabiele vereniging kan worden gezien. Men maakt nu veel gebruik van onze sporthal, maar er is ruimtegebrek. Op dit moment heeft de vereniging zo'n 450 leden. De vereniging heeft zowel op het organisatorisch als het sportieve vlak ambities om te groeien. Om deze redenen zijn gesprekken met Apollo 8 gevoerd waarin zij zijn gevraagd of er belangstelling is om beheer, exploitatie en (klein) onderhoud van de hal inclusief de kantine op zich te nemen. Het eigendomsrecht en het groot onderhoud blijft bij de gemeente. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer, maar zijn nog niet helemaal afgerond.

### **Dekking**

Uitvoering van dit project vraagt om een zeer forse investering. In dit stadium kan slechts worden volstaan met globale dekkingsmogelijkheden:

- Onttrekking uit de Reserve Beleidsontwikkeling (incidenteel)
- Genereren van extra inkomsten op basis van een (gefaseerde) verhoging van de OZB, gebaseerd ook op de fasering van het project
- Gebruikmaken van de verdergaande structurele bezuinigingen (nadere uitwerking van de takendiscussie)
- Gebruikmaken van het voorlopig geprognosticeerde overschot in de Programmabegroting 2012-2015



## G E M E E N T E B O R N E

Definitieve keuzes vragen om een integrale afweging. Deze dient uiteindelijk, op basis van de huidige planning (zie hierna) te worden gemaakt bij de behandeling van de Kaderbegroting 2014-2017 (juli 2013).

### Verdere proces

Uitgaande van positieve besluiten ziet de route er als volgt uit:

- Voorbereidingskrediet 3 juli 2012 (Kaderbegroting 2013-2016)
- Opstellen Masterplan, inclusief selectie juli – december 2012
- Opstellen Design & Construct (bestek) gemeentelijk deel januari - oktober 2013
- Uitvoeringskrediet inclusief dekkingsvoorstel juli 2013, definitieve go-no go (Kaderbegroting 2014-2017)
- Realisatie december 2013 - juni 2015 (sporthal + 1<sup>e</sup> fase lokalen).

### Alternatieven

Alternatieven zijn er vele, met name op onderwijsgebied. Deze zijn echter in de vorige nota uitgebreid besproken. Ons voorstel is te kiezen voor variant C met variant A als 2<sup>e</sup> keus. Voor wat betreft de sport is in de vorige nota aangetoond dat voor sportgebruik een sporthal noodzakelijk is, voor onderwijsgebruik kan worden volstaan met 2 gymlokalen. Qua vloeroppervlak zijn er 2 mogelijkheden: 3 (1.700m<sup>2</sup>) of 4 (2.000m<sup>2</sup>) volleybalvelden. De uitkomst van deze keuze kan afhankelijk worden gesteld van de besprekingen met Apollo 8. Voor het in de markt zetten is er het alternatief van een traditionele aanpak.

### Voorstel

- 1) Het programma van eisen vast te stellen op basis van deze en vorige rapportages
- 2) Voor het onderwijsdeel te kiezen voor variant C
- 3) Voor de sporthal voorlopig te kiezen voor een vergrootte hal, afhankelijk van de uitkomst van de gesprekken met Apollo 8
- 4) Voor het in de markt zetten van 'De Veste' te kiezen voor een innovatieve aanbesteding; de constructie bestaat uit Design (ontwerp), Build (bouwen) en Maintain (onderhoud). Operate (exploitatie) wordt later in het proces bekeken
- 5) in dit stadium kennis te nemen van de financiële aspecten en het al dan niet beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de ontwerpfase te betrekken bij de integrale afweging tijdens de vergadering van 3 juli 2012 (Kaderbegroting 2013-2016).

Borne, 31-1-2012

Burgemeester en wethouders van Borne,  
de secretaris, de burgemeester,

J.H.R. Baveld mr. drs. R.G. Welten