

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 25108-2024

Medewerker	:	Arjen Jansen, projectmanager kindcentrum Olst
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	10 juli 2024
Portefuillehouder	:	Wethouder Compagner

<p>BIJLAGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel bekostiging en borging kindcentrum Olst – 20169-2024: <input checked="" type="checkbox"/> Garantie- en koopverklaring, waarin opgenomen de modelakte van borgtocht met referentie (20172-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Splitsingstekening t.b.v. perceel kindcentrum Olst d.d. 9-7-2024: (20172-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Hypotheekakte, versie 2 d.d. 10-8-2022: <input checked="" type="checkbox"/> Akte vestiging opstalrecht, versie 3 d.d. 15-3-2024: <input checked="" type="checkbox"/> Huurovereenkomst gymzaal, versie 5 d.d. 27-6-2024: <input checked="" type="checkbox"/> Huurovereenkomst consultatiebureau (GGD): <input checked="" type="checkbox"/> Bekostigingsovereenkomst mijnplein, versie 5 d.d. 27-6-2024: <input checked="" type="checkbox"/> Bekostigingsovereenkomst De Mare, versie 5 d.d. 27-6-2024: <input checked="" type="checkbox"/> Brief borgingsbesluit: 16-7-2024: <input checked="" type="checkbox"/> Volmacht ondertekening akten en overeenkomsten aan wethouder Compagner:
<p>AFSTEMMING MET</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <input type="checkbox"/> Alternatieve communicatie via persmoment zonder persbericht <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
<p>ONDERWERP</p> <p>Voorstel tot bekostiging en borging Kindcentrum Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. Borging jegens BNG Bank te verlenen en te besluiten:
 - a. Te verklaren kennis te hebben genomen van de Garantie en Koopverklaring versie 4 d.d. 27-6-2024 met kenmerk MT.240627.08, met hierin opgenomen het model van de akte van borgtocht met referentie E2a/01122010 van BNG Bank;
 - b. Om onder de in deze akte van borgtocht vermelde voorwaarden onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg te staan jegens BNG Bank voor de nakoming van alle verplichtingen van Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe uit hoofd van de (daarin genoemde) Financieringsovereenkomst, overeenkomstig de modelakte van borgtocht met referentie E2a/01122010, een en ander tot een maximum bedrag van € 15.900.000 (te vermeerderen met de pro rata parte aan dit bedrag toe te rekenen boeten, kosten en wettelijke en overeengekomen renten.)
2. Op basis van het besluit onder beslispunt 1 een brief aan Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe van Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) te versturen waarin het borgingsbesluit is bevestigd, dit conform de bijgevoegde brief in de bijlage.
3. In te stemmen met splitsing van het kadastraal perceel F5409 conform bijgaande splitsingstekening
4. In te stemmen met de navolgende akten c.q. overeenkomsten:
 - a. Garantie- en koopverklaring inclusief de modelakte van borgtocht met referentie E2a/01122010 van BNG Bank, versie 4 d.d. 27-6-2024 met kenmerk MT.240627.08
 - b. Hypotheekakte, versie 2 d.d. 10-8-2022
 - c. Vestiging opstalrecht, versie 3 d.d. 15-3-2024
 - d. Huurovereenkomst gymzaal, versie 5 d.d. 27-6-2024

- e. Huurovereenkomst consultatiebureau (GGD), versie 5 d.d. 27-6-2024
 - f. Bekostigingsovereenkomst mijnplein, versie 5 d.d. 27-6-2024
 - g. Bekostigingsovereenkomst De Mare, versie 5 d.d. 27-6-2024
5. Op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet de ondertekening van de overeenkomsten en akten zoals genoemd onder beslispunt 3 op te dragen aan wethouder Compagner via bijgaand volmacht.

SAMENVATTING

Het Kindcentrum Olst is in de realisatiefase aanbeland. Namens schoolbesturen De Mare, mijnplein, kinderopvangorganisatie KOOS en de gemeente neemt Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) deze realisatie voor haar rekening. Als onderdeel van de uitvoering van het project gaat het college van B&W op 22 juli huurovereenkomsten en een opstalrecht aan en wordt op 16 juli een borging afgegeven aan SMV voor het financieringsarrangement bij de BNG. Het college is hiertoe alleen bevoegd als de gemeenteraad de hiervoor noodzakelijke besluiten neemt. De raad heeft op 15 juli hiertoe besloten.

INLEIDING

Op 21 mei 2024 heeft u ingestemd met het advies om op 16 juli een besluit te nemen over de borging en koopgarantverklaring voor het kindcentrum Olst op basis van besluiten die de gemeenteraad daarvoor eerst moet nemen (zaaknummer 20169-2024). Inmiddels heeft de raad deze besluiten geagendeerd voor haar vergadering op 15 juli. Dat betekent dat uw college op grond van deze besluiten vervolgens op 16 juli het feitelijke besluit kan nemen om in te stemmen met de borging en garantie- en koopverklaring i.c. versie 4 van deze verklaring. Deze versie is inhoudelijk hetzelfde als versie 3 die u op 21 mei 2024 heeft gezien. De ondertekening van de garantie- en koopverklaring met Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) is op dinsdag 22 juli gepland, tezamen met de andere partners (mijnplein, De Mare, KOOS).

Naast c.q. met behulp van deze garantie- en koopverklaring kan uw college ook de andere akten en overeenkomsten met SMV ondertekenen die nodig zijn om SMV in staat te stellen als bouwheer en beoogd eigenaar van het nieuwe kindcentrum de realisatie van het kindcentrum te starten. Het gaat om de hypotheekakte, akte vestiging recht van opstal en de huurovereenkomst gymzaal. De basis hiervoor is de samenwerkingsovereenkomst die op 12 november 2021 met SMV en de partners is ondertekend conform het model huren als een eigenaar. Door het ondertekenen van de voornoemde documenten wordt verder invulling gegeven aan het uitvoeren van het collegebesluit over deze samenwerkingsovereenkomst en wordt de realisatie van het kindcentrum Olst mogelijk gemaakt. Uw college wordt geadviseerd om de portefeuillehouder de gelegenheid te geven de overeenkomsten/akten te tekenen.

BEOOGD RESULTAAT

Uitvoering geven aan realisatie van het Kindcentrum Olst.

KADER

Het kader wordt gevormd door de volgende besluiten:

- Raadsbesluit kindcentrum Olst, 30-6-2020, zaaknummer [808-2020](#);
- Collegebesluit Samenwerkingsovereenkomst met De Mare, mijnplein, KOOS en Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV), 12-11-2021, zaaknummer [51516-2021](#);
- Raadsbesluit bijstelling financiële kaders, 27-3-2023, zaaknummer [8459-2023](#);
- Raadsbesluit bijstelling financiële kaders, 27-5-2024, zaaknummer [13614-2024](#);
- Raadsbesluit borging en bekostiging kindcentrum Olst, zaaknummer [20169-2024](#).

ARGUMENTEN

Ad 1. Uitvoering van collegebesluit en raadsbesluit

Op 21 mei heeft uw college besloten om op 16 juli het besluit te nemen om in te stemmen met de borging en koopgarantverklaring voor het kindcentrum Olst, onder voorbehoud dat de gemeenteraad de daarvoor noodzakelijke besluiten neemt op 15 juli. De verwachting is dat deze besluiten op 15 juli genomen worden, hetgeen uw college in staat stelt het finale besluit te nemen op 16 juli.

Ad 2. Brief is een eis van BNG Bank

De brief is een vereiste van de BNG bank. Zonder deze brief kan de borging niet worden geëffectueerd. Deze brief moet worden gericht aan de Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe. Deze stichting is door SMV opgericht om het eigendom en beheer van de kindcentra onder te brengen. Dat is conform het gekozen model huren als een eigenaar.

Ad 3. Fietspad en wadi's blijven openbaar gebied

Stichting Maatschappelijk Vastgoed verkrijgt op het perceel van het kindcentrum een recht van opstal conform het model huren als een eigenaar. Het fietspad naar de fietstunnel, de wadi's en bijbehorende groenstrook blijven evenwel in gemeentelijk eigendom en worden geen onderdeel van het perceel van het kindcentrum. Daarom is het verstandig om het huidige perceel F5409 te splitsen c.q. om een deel van het perceel af te splitsen van het toekomstige perceel van het kindcentrum. Het gaat om het beige gekleurde vlak in de bijgaande splitsingstekening.

Ad 4. Het sluiten van de overeenkomsten is ter uitvoering van het project

In 2021 is een samenwerkingsovereenkomst met De Mare, mijnplein, KOOS en SMV gesloten om via het model huren als een eigenaar van SMV het kindcentrum te realiseren en te exploiteren. SMV wordt conform dit model de bouwheer en eigenaar van het kindcentrum en de genoemde partijen waaronder ook de gemeente gaan als gebruikers verschillende ruimten van SMV huren. De grond blijft eigendom van de gemeente en als het kindcentrum ooit in onbruik zou geraken, komt het gebouw naar de gemeente terug. De overwegingen van dit model zijn bij de samenwerkingsovereenkomst aan de orde geweest en er is in gezamenlijkheid voor gekozen. Ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst moeten nu een aantal overeenkomsten en akten worden getekend. In essentie bekostigt de gemeente de ruimten voor primair onderwijs conform de wet Primair Onderwijs aan schoolbesturen De Mare en mijnplein; de gemeente geeft een opstalrecht aan SMV om het kindcentrum in eigendom te nemen, waarbij de hypotheekakte nodig is om te waarborgen dat de gemeente een onderpand heeft; en de gemeente wordt huurder van de ruimten voor de gymzaal en de GGD die het vervolgens door verhuurt aan verenigingen, onderwijs, de GGD en eventuele andere partijen.

Ad 5. Wethouder Compagner is lid van de stuurgroep kindcentra Olst en Wijhe

Normaliter vertegenwoordigt de burgemeester uw college van B&W als het gaat om het ondertekenen van privaatrechtelijke overeenkomsten. De overeenkomsten met De Mare, mijnplein, KOOS en SMV gebeurt met de bestuurders in de gezamenlijke stuurgroep van de kindcentra Olst en Wijhe. Wethouder Compagner is lid van deze stuurgroep en vertegenwoordigt de gemeente reeds meerdere jaren in het project kindcentrum Olst. Daarom is het passend en legitiem dat wethouder Compagner tekent. Hiervoor is dan wel een mandaatbesluit c.q. volmacht nodig die dit mogelijk maakt. Deze is in de bijlage opgenomen.

DRAAGVLAK

Het besluit tot het verlenen van borging is onderdeel van de verantwoordelijkheden van de gemeente conform de samenwerkingsovereenkomst Kindcentrum Olst met SMV, KOOS, De Mare en mijnplein. Het draagvlak van deze partijen om het kindcentrum te realiseren is hoog. De scholen zijn reeds gefuseerd als

tussenstap op weg naar de verhuizing naar het nieuwe gebouw. De achterlatende schoollocaties worden ingevuld met woningbouw en lokale initiatieven, waardoor breed draagvlak is in de samenleving.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het bekostigings- en borgingsbesluit vallen binnen de kaders van het besluit van de raad d.d. 27-5-2024 over de bijgestelde financiële kaders kindcentra Olst en Wijhe. De besluiten hebben daarom op zichzelf geen nieuwe financiële consequenties.

AANPAK/UITVOERING

De vervolgstappen zijn:

- Definitief Ontwerp gereed : 15 juli
- Raadsbesluit bekostiging en borging kindcentrum Olst : 15 juli
- College van B&W geeft de borging af t.b.v. BNG : 16 juli
- Teken en huurovereenkomsten, bekostigingsovereenkomsten, akte opstalrecht, garantie- en koopverklaring met akte van borgtocht : 22 juli
- Bouwrijp maken perceel en aanleg fietspad en wadi's : juli - september
- Start bouw (naar verwachting) : 1 oktober

BIJLAGEN

1. Raadsvoorstel bekostiging en borging kindcentrum Olst d.d. 22-5-2024;
2. Garantie- en koopverklaring versie 4 d.d. 27-6-2024 met kenmerk MT.240627.08, met daarin de modelakte van Borgtocht kindcentrum Olst met referentie E2a/01122010;
3. Splitsingstekening d.d. 9-7-2024.
4. Hypotheekakte, versie 2 d.d. 10-8-2022
5. Vestiging opstalrecht, versie 3 d.d. 15-3-2024
6. Huurovereenkomst gymzaal, versie 5 d.d. 27-6-2024
7. Huurovereenkomst consultatiebureau (GGD), versie 5 d.d. 27-6-2024
8. Bekostigingsovereenkomst mijnplein, versie 5 d.d. 27-6-2024
9. Bekostigingsovereenkomst De Mare, versie 5 d.d. 27-6-2024
10. Brief borgingsbesluit aan Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe
11. Volmacht aan wethouder Compagner