ICS
ADVISEURS

basisschool de Singel

O.B.S. Willem de Zwijger
"Spraakmakend onderwijs"

kibeo

BJJRT HJIS IRENE

gemeente Moerdijk

MFA Willemstad

Kadernota eigendom, beheer en exploitatie

Opdrachtgever
Gemeente Moerdijk

Datum
19 april 2023

Referentienummer
2210109/20230419/MLOD

Auteur(s)
Merlijn Langenhuijsen, Onno Damen

| Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding en vertrekpunt 3

2. Kaders eigendom, beheer en exploitatie 4

2.1 Eigendom 4

2.2 Beheer 6

3. Financiële uitgangspunten 7

3.1 Stichtingskosten 7

3.2 Kostprijsdekkende huur 7

3.3 Exploitatiekader 7

3.4 Begroting VVE en MJOP 8

4. Afspraken bouwheerschap 9

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding en vertrekpunt

Voor een ontwikkeling zoals het proces om tot realisatie van MFA Willemstad is belangrijk om in een vroeg stadium na te denken over de eerste contouren van uitgangspunten voor eigendom, beheer en exploitatie. De exacte afspraken kunnen pas gedurende het verdere ontwikkelingsproces ingevuld en concreet gemaakt worden. De eerste echte mogelijkheid daarvoor is de fase waarin een Voorlopig Ontwerp Plus (VO+) beschikbaar is. Dan is sprake van een plattegrond waarvan de meeste contouren vaststaan en ook al een eerste diepere verkenning van het exploitatiegedrag van de toekomstige accommodatie gemaakt worden.

Deze kadernota beschrijft de eerste contouren en keuzes die gemaakt worden om eigendom, beheer en exploitatie van MFA Willemstad goed vorm te geven. De noodzaak wordt in onderstaande anekdote nog eens extra onderstreept.

Wie doet wat…

Dit is een verhaal over vier mensen, genaamd **Allemaal**, **Iemand**, **Iedereen** en **Niemand**. Er moest belangrijk werk worden verricht en **Allemaal** was er zeker van dat **Iemand** het zou doen. **Iedereen** had het kunnen doen, maar **Niemand** deed het! Daarover werd **Iedereen** heel kwaad, want het was toch de taak van **Allemaal**. **Allemaal** dacht dat **Iedereen** het wel zou doen, maar **Niemand** realiseerde zich dat **Allemaal** het niet zou doen. Het einde van het liedje was dat **Iedereen Iemand** de schuld gaf, omdat **Niemand** deed wat **Iedereen** had kunnen doen.

Alle betrokkenen hebben in het proces rondom MFA Willemstad heel constructief gesproken en deze nota is daarvan het resultaat en vormt het fundament om de situatie uit de anekdote in de toekomst te voorkomen.

Het uitgangspunt binnen MFA Willemstad is dat alle partijen zich bezig kunnen houden met hun primaire proces. De MFA faciliteert in de ruimten voor hun activiteiten en wordt gedragen door goede afspraken. Het gaat daarom om principiële afspraken rondom het initiële bouwheerschap, het eigendom, het beheer en de exploitatie. Goede afspraken rondom beheer vormen de smeerolie. Daarbij gaar het om praktische zaken zoals afspraken rondom individueel en gezamenlijk ruimtegebruik, maar ook over de inrichting van het beheer.

Deze kadernota beschrijft daarom het vertrekpunt rondom:

- Kader eigendom, beheer en exploitatie;
- Financiën;
- Bouwheerschap.

De inhoud van deze notitie wordt vastgesteld voor aanvang van het besluit om de volgende stap in het realisatieproces te zetten, zowel door de stuurgroep als met bekrachtiging door College en Gemeenteraad. Uiteindelijk vormt deze nota met dat besluit de opmaat naar het opstellen van het beheerplan voor MFA Willemstad. Uiteindelijk is het aan de juridische entiteit om dat beheerplan verder vorm te geven en daar, binnen kaders, de regie in te nemen.

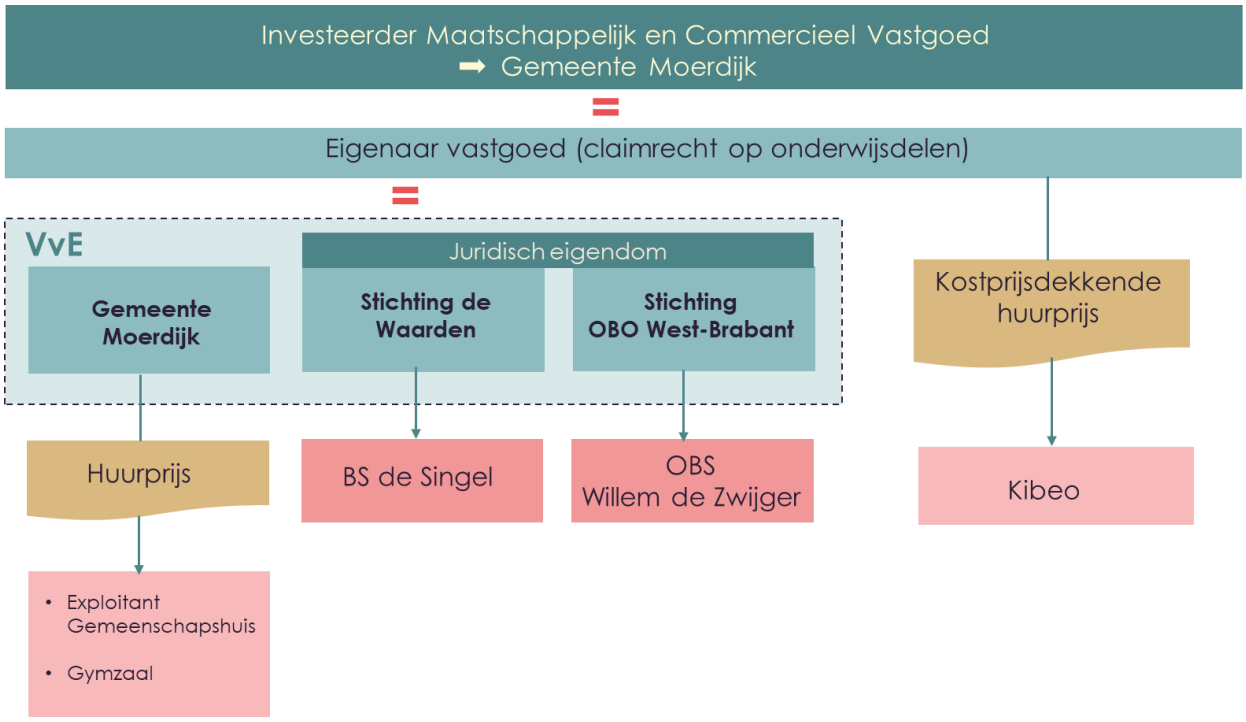
2. Kaders eigendom, beheer en exploitatie

2.1 Eigendom

De gemeente en de schoolbesturen van Stichting De Waarden en Openbaar Onderwijs West-Brabant richten, als gezamenlijk eigenaar van de multifunctionele accommodatie Willemstad, een vereniging van eigenaren (VvE) op. In deze constructie wordt de gemeente Moerdijk economisch eigenaar van de totale MFA Willemstad, inclusief de bijbehorende buitenruimte. De schoolbesturen worden juridisch eigenaar van hun gebouwdelen, waarop de gemeente het economisch claimrecht houdt. De gemeente verhuurt vervolgens aan de kinderopvang, aan de maatschappelijke voorziening/exploitant en zal ook de gymzaal verhuren aan diverse partijen.

De beide schoolbesturen worden ieder juridisch eigenaar van het eigen onderwijsdeel alsook de van het schoolterrein. De gemeente Moerdijk wordt juridisch eigenaar van de buitenruimte/buitenomgeving behorende bij het MFA en is eigenaar van het openbaar gebied.

In onderstaand schema is dat visueel weergegeven.



Figuur 1: schematisch overzicht eigendom en VvE

Vanuit de wetgeving rondom onderwijshuisvesting is voor de onderwijsmeters sprake van juridisch eigendom bij de schoolbesturen en economisch claimrecht bij de gemeente. Daarnaast zijn in lijn met de afspraken voor de ontwikkeling in Zevenbergschen Hoek afspraken gemaakt rond het terrein en het gebouw. Deze specifieke afspraken zijn in onderstaand schema weergegeven.

	Gesplitst eigendom VVE	Uitgangspunt gebouw:	Uitgangspunt terrein:
Juridisch eigendom	Een van de gebruikers over eigen deel VVE over gezamenlijk deel	De gemeente is juridisch eigenaar van het gemeenschapshuis, de gymzaal en het kinderdagverblijf. De school is juridisch eigenaar van het schoolgedeelte.	De gemeente is juridisch eigenaar van het terrein voor het gemeenschapshuis en het kinderdagverblijf. De school is juridisch eigenaar van het schoolterrein.
Economisch eigendom	Gemeente	De gemeente is economisch eigenaar van de totale MFA	De gemeente is economisch eigenaar van het perceel.

Figuur 2: Detailafspraken tussen gemeente en schoolbesturen rond eigendom gebouw en terrein

Uiteindelijk vertaalt dit zich in een aantal afspraken/rollen:

- Gemeente verhuurt aan kinderopvang;
- Gemeente verhuurt aan maatschappelijke voorziening;
- Gemeente verhuurt de gymzaal aan diverse partijen;
- Schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor onderhoud en aanpassingen, het beheer en exploitatie van hun deel van het schoolgebouw en het schoolterrein en ontvangen hiervoor een vergoeding vanuit het Ministerie;
- De gemeente en de schoolbesturen richten, als gezamenlijk eigenaar van de multifunctionele accommodatie, een vereniging van eigenaren op, waarin alle eigenaarszaken, zoals het beheer, het onderhoud en de financiële afspraken zullen worden geregeld;
- Vastleggen afspraken over medegebruik en bijbehorende tarieven;
- De gemeente zal als eigenaar zowel met de maatschappelijke voorziening als met kinderopvang een aparte huurovereenkomst afsluiten;
- Na in gebruik name MFA zorgt gemeente als (gedelegeerd) bouwheer voor controles op onder andere brandveiligheid en ventilatie. Het controlerapport wordt ter beschikking gesteld aan beide schoolbesturen. De controles zijn voor rekening van bouwheer.

2.2 Beheer

Beheer vraagt om gedegen afspraken vooraf. Daarbij is sprake van meerdere type beheer: technisch beheer, facilitair beheer en programmabeheer. Hieronder worden voor deze fase van de ontwikkeling de belangrijkste contouren beschreven.

In deze fase is gesproken over het aanstellen van een beheerder. In de gesprekken is rekenschap genomen van het feit dat in MFA Willemstad organisaties betrokken zijn die van nature een meer zelf organiserend vermogen hebben zoals onderwijs en opvang. Een aantal zaken is daarom 'automatisch' geregeld en vraagt geen extra inzet van beheer. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om voor beheertaken aan te sluiten bij bestaande afspraken vanuit één van de partijen (gemeente, onderwijs of opvang). Daarnaast is sprake van een exploitant voor de maatschappelijke functies die wellicht ook een rol kan spelen in beheertaken. In de toekomst wordt bij de op- en inrichting van de VvE gekeken hoe en bij wie welke beheertaken belegd worden. Dit wordt uiteindelijk vastgelegd in het beheerplan.

Demarcatie/kruisjeslijst

De gemeente en schoolbesturen richten samen een Vereniging van Eigenaren op. In de VvE worden eigenaarszaken zoals beheer, onderhoud en financiële verrekening geregeld. Voor de afspraken over het beheer en onderhoud hebben partijen inmiddels samen met opvangorganisatie Kibeo gesproken over een demarcatielijst. Deze lijst is leidend voor verdere afspraken. De kruisjeslijst is als separate bijlage beschikbaar.

Deze demarcatielijst is ook leidend voor afspraken die bij huurovereenkomsten worden gemaakt waardoor eenzelfde inrichting van de afspraken ontstaat.

Programmabeheer

Naast bovenstaande beheertaken verdient ook het programmabeheer specifieke aandacht. Het gaat daarbij om inhoudelijke afstemming en afspraken rondom activiteiten die voor de gehele of delen van de MFA en betrokken organisaties gelden. Denk aan Sinterklaasviering, lustrumfeest, of activiteiten voor inwoners van Willemstad. Deze afstemming vindt plaats in het gebruikersoverleg waarbij dan een programmaraad wordt ingericht waarin alle grote gebruikers en een eventuele exploitant zitting hebben.

Inclusief beheer

Het beheer vormt een kans om een meer inclusievere samenleving na te streven. In de uitvoering van meer praktische beheertaken bestaat de mogelijk om personen vanuit specifieke doelgroepen in te zetten. Denk aan personen met een afstand tot de arbeidsmarkt of mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking. Zij kunnen een rol krijgen in het beheer. Voorwaarde is dat er professionele begeleiding wordt georganiseerd. Hierin is een mogelijke taak voor de gemeente weggelegd om zo inclusie te realiseren. De professionele begeleiding vraagt om een langdurig financieel commitment vanuit de Gemeenteraad. Zo is het mogelijk om het beheer van de MFA Willemstad inclusief te maken en van, voor en door de stad te laten zijn. Ook is het een kans om trans-disciplinair te gaan werken, al dan niet ondersteund door ondersteuning vanuit een kennis of onderwijsinstelling. Naar de mogelijkheid om inclusie te organiseren is een nadere verkenning noodzakelijk en dialoog met betrokken organisaties en gemeente.

3. Financiële uitgangspunten

3.1 Stichtingskosten

Bepalende factor voor de realisatie van de MFA Willemstad zijn de stichtingskosten. Deze zijn leidend voor de kostprijs van de voorziening en uiteindelijk ook voor de kostprijsdekkende huur van de accommodatie. In deze fase zijn de stichtingskosten op basis van kengetallen bepaald en opgenomen in financiële investeringsoverzichten. De daadwerkelijke stichtingskosten worden bekend in het verdere ontwikkeltraject. In de fase VO en DO van het proces is het raadzaam om deze stichtingskosten via onderbouwde ramingen te monitoren en ook afgeleide berekeningen, zoals kostprijsdekkende huur, te herijken. Dat zijn ook natuurlijke momenten om het commitment (lees: betaalbaarheid) voor betrokken huurders zoals opvang en maatschappelijke partijen opnieuw te bevestigen of te herzien.

3.2 Kostprijsdekkende huur

Voor de gebruikers van MFA Willemstad, met uitzondering van het onderwijs, is sprake van een huursituatie bij gebruik van ruimten. Vanuit de gemeente wordt hiervoor een kostprijsdekkende huur aangehouden. Op basis van parameters vanuit de gemeente Moerdijk is deze berekend met de huidige rekenrente en afschrijvingstermijnen.

De indicatieve huurprijs per bruto vierkante meter komt uit op circa € 160,- en daarnaast een indicatieve servicelast van € 61,- per bruto vierkante meter (inclusief eigenaarsdeel). Bijvoorbeeld voor Kibeo is de huurprijs € 160,- en daarnaast € 42,- servicelasten (exclusief eigenaarsdeel).

De berekening is als separate berekening beschikbaar.

3.3 Exploitatiekader

De scholen ontvangen vanuit het Rijk een vast bedrag per leerling, zg. Lumpsum,. Hiervan betaalt de school personeel, materialen, en onderhoud van het schoolgebouw. Deze is gekoppeld aan het aantal leerlingen. De school beslist zelf hoe het geld verdeeld wordt.

Basisschool De Singel

In onderstaande figuur is de vergoeding voor De Singel weergegeven op basis van 128 leerlingen.

Rijksbijdrage OCW- materieel

		2022	
Groepsafhankelijke PvE's	bovenschool	1-okt-21	1-mrt-22
1. Onderhoud			
a. Gebouw	0%	€ 27.862,10	€ 27.862,10
b. Tuin	0%	€ 459,85	€ 459,85
c. Schoonmaak	0%	€ 16.877,50	€ 16.877,50
		€ 45.199,45	*€ 45.199,45*
2. Energie/ water			
a. Electriciteitsverbruik	0%	€ 1.457,25	€ 1.457,25
b. Verwarming	0%	€ 5.702,51	€ 5.702,51
c. Waterverbruik	0%	€ 437,89	€ 437,89
		€ 7.597,65	*€ 7.597,65*
3. Publiekrechtelijke heffingen	0%	*€ 2.161,43*	*€ 2.161,43*
totaal conform afrondingswijze DUO		***€ 54.951,00***	***€ 54.951,00***

Figuur 3: Inzicht in materiële vergoeding De Singel

Uitgaande van 128 leerlingen met een normatieve ruimtebehoefte van 844 bruto vierkante meter resulteert dit in een exploitatiebedrag van circa € 65,- per bruto vierkante meter.

Basisschool Willem de Zwijger

In onderstaande figuur is de vergoeding voor De Willem de Zwijger op basis van 109 leerlingen weergegeven.

Rijksbijdrage OCW- materieel

		2022	
Groepsafhankelijke PvE's	bovenschool	*1-okt-21*	*1-mrt-22*
1. Onderhoud			
a. Gebouw	0%	€ 23.334,20	€ 23.334,20
b. Tuin	0%	€ 389,65	€ 389,65
c. Schoonmaak	0%	€ 13.975,00	€ 13.975,00
		€ 37.698,85	*€ 37.698,85*
2. Energie/ water			
a. Electriciteitsverbruik	0%	€ 1.223,70	€ 1.223,70
b. Verwarming	0%	€ 4.727,81	€ 4.727,81
c. Waterverbruik	0%	€ 370,39	€ 370,39
		€ 6.321,90	*€ 6.321,90*
3. Publiekrechtelijke heffingen	0%	*€ 1.860,38*	*€ 1.860,38*
totaal conform afrondingswijze DUO		***€ 45.875,00***	***€ 45.875,00***

Figuur 4: Inzicht in materiële vergoeding Willem de Zwijger

Uitgaande van 109 leerlingen met een normatieve ruimtebehoefte van 748 bruto vierkante meter resulteert dit in een exploitatiebedrag van circa € 61,- per bruto vierkante meter.

Exploitatiekader

Het bedrag van circa € 61,- per bruto vierkante meter wordt geadviseerd aan te houden als exploitatiekader voor de verdere ontwikkeling. Hiermee is ook gerekend in de kostprijsdekkende huurberekening. Wij adviseren dit bedrag tevens leidend te laten zijn voor de ontwerpfase.

3.4 Begroting VVE en MJOP

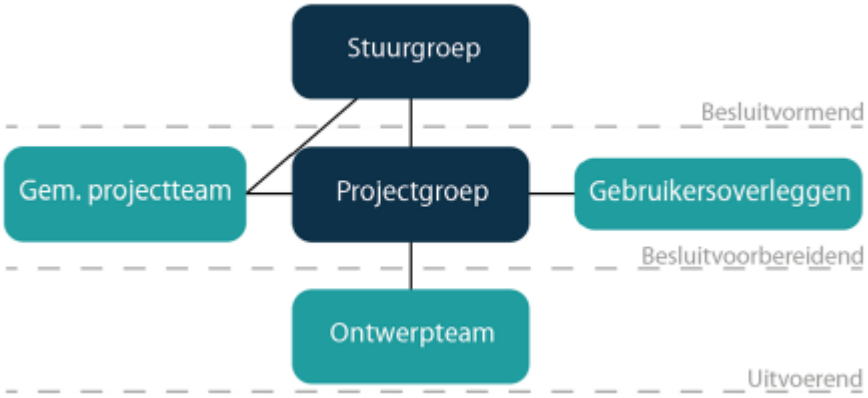
Op basis van bovenstaande afspraken, het uiteindelijke ontwerp met daadwerkelijke vierkante meters en inzicht in exploitatieberekeningen en dan op te stellen meerjaren onderhoudsplan, kan het bestuur van de VvE een begroting maken. Deze begroting bevat uiteindelijk de definitieve initiële huur en kostenverdeling op basis van het ruimtegebruik (o.b.v. een bezettingsschema).

4. Afspraken bouwheerschap

In overeenstemming met de schoolbesturen van Stichting De Waarden en OBO West-Brabant, zal de gemeente namens hen optreden als gedelegeerd bouwheer voor de realisatie van de school en het terrein. In deze rol neemt de gemeente Moerdijk de regie om tot realisatie van de MFA Willemstad te komen en zal zij als zelfstandig bouwheer optreden voor het eigen deel van het te realiseren MFA.

De gemeente is daarmee regisseur. Alle betrokken organisatie (gemeente, schoolbesturen en opvangorganisatie) hechten aan een duidelijke besluitvormingsstructuur om gedurende de ontwikkelfase gedragen besluiten te kunnen nemen over ruimtelijk-functionele, technische, financiële en exploitatie uitgangspunten. Hiervoor wordt onderstaande organisatiestructuur opgezet voor deze besluitvorming. De gemeente zal de stuurgroep leiden en binnen de vastgestelde kaders van de Gemeenteraad opereren en de vastgestelde kaders in documenten (ruimtelijk-functioneel PvE, technisch PvE, kadernota eigendom, beheer en exploitatie en kostprijsdekkende huur) aanhouden. Afwijkingen of een andere invulling worden in de stuurgroep besproken en bekrachtigd en waar nodig bevestigd door College en/of Gemeenteraad.

In onderstaande figuur zijn de overleggen in het vervolgproces weergegeven inclusief de rolverdeling. Deze is afgestemd met deze partijen.



Figuur 5: Gremia en rollen in vervolgproces van besluitvorming binnen ontwikkeling

Het ontwerpteam zal uit de ontwerpende partijen en een externe projectmanager bestaan. Binnen het ontwerpteam worden de twee Programma's van Eisen (Technisch en Ruimtelijk & Functioneel) vertaald naar een ontwerp.

In de projectgroep neemt een brede vertegenwoordiging van de gemeente, de basisscholen, de kinderopvang en het gemeenschapshuis plaats onder voorzitterschap van de externe projectmanager. In de projectgroep worden uitwerkingen en vragen vanuit het ontwerpteam inhoudelijk besproken. Daarnaast zorgt de projectgroep voor de voorbereiding van besluitvorming door de stuurgroep door de leden van de stuurgroep inhoudelijk te informeren en te adviseren.

Binnen de stuurgroep worden de nodige besluiten genomen. Omdat zowel gemeente als Stichting De Waarden en OBO West-Brabant in de toekomst de eigenaren zijn van het gebouw nemen de bestuurders van deze partijen zitting in de stuurgroep.
De externe projectmanager zal als 'linkin-pin' in alle groepen vertegenwoordigd zijn.

Borgen kwaliteit ontwerpproces

Alle betrokken partijen hechten aan het borgen van de kwaliteit van de toekomstige MFA in het ontwerpproces. Hiervoor worden toetsingsmomenten in het ontwerpproces aangemerkt. Op deze toetsingsmomenten wordt het ontwerp of het gerealiseerde gebouw getoetst aan beide Programma's van Eisen en de bijbehorende stukken (alsmede fasedocumenten en tussentijds afwijkingsbesluiten van de stuurgroep indien beschikbaar). De toetsingsmomenten betreffen in ieder geval na het gereed komen van het Definitief Ontwerp (DO) en na ingebruikname van het gebouw. Bij dit laatste toetsingsmoment is ook een daadwerkelijke meting in het gerealiseerde gebouw aan de orde om het feitelijke resultaat van het project te meten en vast te leggen.

Bovenstaande afspraken over bouwheerschap en projectorganisatie en de meetmomenten worden vastgelegd in de intentieovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst.

ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 19 april 2023
Auteur(s): Onno Damen en Merlijn Langenhuijsen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27