

VOORSTEL

zaaknummer: 1063857
afdelingsnaam: BenO-Projecten
steller: Meike Negen
telefoonnummer 0616816675

onderwerp: Overeenkomsten m.b.t. MFA Hilversum Zuid

Voorstel

1. De vaststellingsovereenkomst (bijlage 1) tussen gemeente, AT Scholen, Bink en Versa Welzijn voor onbepaalde tijd aan te gaan.
2. De huurovereenkomst (bijlage 2) tussen gemeente en Bink voor een termijn van 15 jaar aan te gaan, ingaande bij oplevering van de MFA.
3. De huurovereenkomst (bijlage 3) tussen gemeente en Versa Welzijn aan te gaan voor een termijn van 15 jaar aan te gaan, ingaande bij oplevering van de MFA.
4. De bruikleenovereenkomst (bijlage 4) tussen gemeente en AT Scholen voor onbepaalde tijd aan te gaan.

Samenvatting

De laatste stap die nodig is om de definitiefase van het proces om te komen tot de realisatie van de MFA af te sluiten betreft het maken van bindende afspraken over het vervolgproces en de contractuele voorwaarden na oplevering. Dit betreft de volgende documenten:

- Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente, AT Scholen, Bink, Versa Welzijn
- Huurovereenkomst tussen gemeente en Bink
- Huurovereenkomst tussen gemeente en Versa Welzijn
- Bruikleenovereenkomst tussen gemeente en AT Scholen

Inleiding

Het proces om te komen tot een MFA in Hilversum Zuid loopt al meer dan 4 jaar en bestaat uit de nodige processtappen. 4 maart 2020 heeft de raad een voorbereidingskrediet verleend voor de MFA. In het raadsvoorstel met betrekking tot dit voorbereidingskrediet is het te doorlopen proces uiteengezet en ook opgesomd welke documenten per fase worden opgesteld en welke activiteiten afgerond dienen te worden alvorens de volgende fase start.

Dit betreft op hoofdlijnen:

1. Definitiefase
2. Ontwerpfase (Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp)
3. Omgevingsvergunning
4. Technisch uitwerking

5. Aanbesteding
6. Bouwvoorbereiding
7. Realisatie

Het project bevindt zich momenteel aan het eind van de definitiefase. Begin 2021 is in nauw overleg met alle betrokken partijen en vertegenwoordigers uit de buurt het ruimtelijk- en functioneel programma van eisen opgesteld. 3 mei jl. is dit document vastgesteld door het college. Dit is het startdocument voor de ontwerpfase en het uitgangspunt voor de nog te selecteren architect. De definitiefase wordt afgerond met het vastleggen van alle afspraken in een samenwerkingsovereenkomst met onderliggende huur- en bruikleenovereenkomsten. In deze documenten worden concrete afspraken gemaakt over het aantal m²'s bruto vloeroppervlakte, de hoogte van de investering, de huurbedragen, de termijn van de huurovereenkomst, het beheer en de toekomstige verdeling van de exploitatielasten.

De documenten (opgesteld door Schraven Advies), die ter afronding van de definitiefase dienen en de toekomstige basis vormen voor de betrokken partijen, worden hieronder toegelicht:

- Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente, AT Scholen, Bink, Versa Welzijn: In dit document wordt met elkaar overeengekomen:
 - hoeveel m² BVO er voor elke partij gebouwd gaat worden;
 - hoe het toekomstige eigendom eruit ziet;
 - hoe het beheer geregeld is;
 - hoe de projectfinanciering is georganiseerd;
 - hoe de huur/bruikleen-relaties lopen
 - hoe de exploitatiekosten verdeeld worden (en wat er wel en niet onder valt)
 - de huur- en bruikleenovereenkomsten vormen een bijlage hierbij
- Huurovereenkomst tussen gemeente en Bink: Hierbij wordt een marktconforme huur in rekening gebracht conform het vigerende vastgoedbeleid van de gemeente. De huurtermijn bedraagt 15 jaar.
- Huurovereenkomst tussen gemeente en Versa Welzijn: Hier wordt een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht conform het vigerende vastgoedbeleid. De huurtermijn bedraagt 15 jaar.
- Bruikleenovereenkomst tussen gemeente en AT Scholen: In deze overeenkomst wordt geregeld dat AT Scholen de school voor onbepaalde tijd in gebruik mag nemen na oplevering.

Probleemstelling/doel

Het doel van het aangaan van de overeenkomsten is om op deze wijze een solide basis te leggen voor het proces om te komen tot de realisatie van de MFA en de periode dat deze door de betrokken partijen in gebruik is. De ontwikkeling van een MFA van deze omvang neemt de nodige procestijd in beslag en hierbij is een grote investering gemoeid. Om te voorkomen dat partijen halverwege het traject afhaken en de gemeente als investerende partij met leeg vastgoed blijft zitten, worden bindende afspraken gemaakt met alle betrokken partijen. Ook wordt hierin de basis gelegd voor hoe de partijen in de toekomst met elkaar ervoor zorgen dat het pand in goede staat blijft en toekomstbestendig geëxploiteerd wordt, waarbij ieders rol en verantwoordelijkheid helder is en ook het financiële aspect van de exploitatie bij aanvang van de ontwikkeling vastligt.

Argumenten

1.1 Het aangaan van de beschreven overeenkomsten zorgt voor een solide basis voor het vervolgproces van de totstandkoming van de MFA.

De definitiefase wordt afgerond conform het collegevoorstel van 3 mei 2021. Hiermee wordt voldaan aan de voorgeschreven werkwijze en procesaanpak. Dit is tevens het startsein voor de architect.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen

Financiën, middelen & capaciteit

De in de overeenkomsten genoemde m2's bruto vloeroppervlak en investeringsgetallen komen overeen met de informatie die in het collegevoorstel van 03 mei 2021 is vermeld. De kapitaalslasten en exploitatielasten die gemoeid zijn met de MFA worden gedekt door de huurinkomsten, de begrootte IHP-posten en de bedragen die jaarlijks in de gemeentelijke begroting worden opgenomen voor Versa Welzijn en Jeugd en Gezin. Het aangaan van deze overeenkomsten past binnen de kaders van de gemeentelijke begroting.

Uitvoering

De volgende concrete acties zullen volgen op het besluit:

- het plannen van een stuurgroep waarin de overeenkomsten getekend worden door vertegenwoordigers van alle betrokken partijen.
- de architect start met het ontwerp.
- op basis van het Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2021 Hilversum zal projectwethouder Scheepers namens het college tekenen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Vaststellingsovereenkomst tussen gemeente, AT Scholen, Bink, Versa Welzijn
2. Huurovereenkomst tussen gemeente en Bink
3. Huurovereenkomst tussen gemeente en Versa Welzijn
4. Bruikleenovereenkomst tussen gemeente en AT Scholen