

Stichting Voila
Tav de Heer W. Eikelenboom
Postbus 32
3830 AA Leusden

Uw brief van:	Zaaknummer	212875	Behandeld door:	Ser Janssen
Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	226120	Telefoonnummer:	033-4961575
			Datum:	10-04-2014

Onderwerp: Afsprakenbrief ten behoeve van de realisatie
MFC Atria

Geachte heer Eikelenboom,

Inleiding

De WSL heeft zich teruggetrokken als eigenaar/ontwikkelaar van Atria. Door het historische verloop van het project en de vereiste voortgang is afgeweken van de formele procedure als vastgelegd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs. Voila gaat optreden als bouwheer voor MFC Atria. Vanuit dat perspectief zijn gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt. Formeel moeten deze afspraken door B&W en de gemeenteraad worden bekrachtigd. Deze bekrachtiging vindt plaats in de loop van 2014. Deze brief met zijn bijlagen zullen in het vervolgtraject worden betrokken.

Historisch perspectief Atria

Vanaf 2006 zijn in samenwerking tussen WSL, schoolbesturen, maatschappelijke partners en gemeente plannen ontwikkeld om binnen enkele jaren in totaal 8 basisscholen in Leusden te huisvesten in 3 Multi Functionele Centra. Waarin een aantal in eerste instantie onderwijskundige en maatschappelijke partners gezamenlijk worden gehuisvest om inhoudelijke samenwerking te bevorderen. Uitgangspunt van de plannen was dat de WSL ontwikkelaar van de locaties en eigenaar/exploitant van de gebouwen zou worden. Bij MFC Antares is dit ook gerealiseerd.



Door recent gewijzigd Rijksbeleid moeten Woningbouwcorporaties zich echter primair focussen op sociale woningbouw. Hierdoor heeft de WSL rond de zomervakantie van 2013 aangegeven af te moeten zien van het ontwikkelen, realiseren en exploiteren

van MFC Atria omdat bij deze ontwikkeling geen sociale woningbouw is betrokken. Dit betekent dat MFC Atria verder buiten de WSL om op traditionele wijze wordt ontwikkeld en gerealiseerd in samenwerking tussen schoolbestuur Stichting Voila en gemeente. Dat betekent dat het schoolbestuur ontwikkelt en de gemeente faciliteert.

Bij het realiseren van nieuwe onderwijshuisvesting, is de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Leusden 2003 van toepassing. In de zomervakantie van 2012 zijn de gebouwen van de 3 scholen die in Atria zullen worden gehuisvest (Vallei, Bongerd en Klimrakker) bouwkundig verbeterd, waardoor de houdbaarheid van deze gebouwen is opgerekt tot uiterlijk half 2017. Dit betekent dat de verdere voorbereiding en uitvoering van Atria snel moet worden opgepakt om deze harde deadline niet te overschrijden.

Daarom wordt niet de reguliere procedure vanuit de Verordening toegepast, maar wordt gebruik gemaakt van de spoedprocedure die als mogelijkheid in de Verordening is opgenomen. Deze procedure is bedoeld om bij niet voorziene omstandigheden (afzien ontwikkeling Atria door de WSL medio 2013) snel de noodzakelijke onderwijsvoorzieningen te kunnen realiseren.

De procedurevoorwaarden vanuit de Verordening kunnen ook bij de toepassing van de spoedprocedure niet volledig worden gevolgd, o.a. is vanuit de historische context geen formele aanvraag ingediend. In de afspraken en overleggen worden de voorwaarden vanuit de Verordening wel zoveel mogelijk gevolgd, waarbij recht wordt gedaan aan de rollen en verantwoordelijkheden van de gemeenteraad, het College van B&W en het schoolbestuur. Thans is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld door de raad. Dit krediet is bedoeld om de voortgang van het project niet te belemmeren. De precieze voorbereidingskosten zijn afhankelijk van de gekozen bouworganisatievorm. In 2014 zal het totale budget voor Atria worden aangevraagd bij de gemeenteraad. Het budget zal overeenkomstig afspraken worden bepaald op basis van de normbedragen 2013.

Om te komen tot een goede procesgang zijn in de volgende hoofdstukken de kaders bepaald waarbinnen Voila en gemeente de door de raad te nemen besluiten zullen voorbereiden. Waar ruimte is om hiervan af te wijken, zullen partijen daar in onderling overleg gebruik van maken en dit schriftelijk vastleggen.

1 Organisatie

De organisatie bestaat uit een stuurgroep met daaronder een projectteam. In de stuurgroep zijn Stichting Voila en de gemeente Leusden beide vertegenwoordigd. De “linking pin” tussen de stuurgroep en het projectteam bestaat uit een nog door Voila in te huren procesmanager. De stuurgroep heeft als belangrijkste verantwoordelijkheid sturing en toezicht op het project.

Voila is bouwheer en het CvB van Voila is beslissingsbevoegd voor het gehele project in de persoon van de heer Eikelenboom, lid van het College van Bestuur.

Voila is bevoegd wat betreft het ontwerp en de realisatie, met uitzondering van de gymzaal.

De gemeente Leusden wordt in de stuurgroep vertegenwoordigd door Hans van Berkel en Ser Janssen. De werkzaamheden van beide vertegenwoordigers vinden plaats voor rekening van de gemeente. Zij brengen hun kennis en expertise in en staan de heer Eikelenboom bij met advies. Tevens zijn zij liaison voor de gemeente in verband met het vervlechten van de gymzaal in de het MFC. en bewaken zij de uitgangspunten zoals genoemd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de gemeente Leusden.

Om een effectieve besluitvorming door de stuurgroep te kunnen waarborgen zullen de stuurgroep en het projectteam bij de start van het project duidelijke afspraken moeten maken over:

- a) de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de stuurgroep en projectteam;
- b) de beslissingsbevoegdheid van de procesmanager;
- c) de wijze waarop het projectteam rapporteert aan de stuurgroep;
- d) de frequentie van bijeenkomen van de stuurgroep.

2 Kosten

2.1 Bouwbudget

Het taakstellend budget voor Atria bedraagt afgerond €4.252.000,- inclusief BTW.

2 scholen totaal 2262m ²	€	3.336.670
Toeslag voor herstel van terrein en verhuiskosten bij	€	110.898
Toeslag fundering, paalfundering (paallengte <15)	€	38.472
Rendabele meer investering		p.m.
Totaal scholen	€	3.486.040
Gymzaal		
gymzaal van 455 m ² (op schoolterrein)	€	750.545
Toeslag palen	€	15.096
	€	765.641
Totaal investeringsbudget Brede school Atria	€	4.251.681

Het budget is als volgt opgebouwd:

- Bouwkosten
- Honoraria en verschotten
- Projectontwikkelingskosten
- Heffingen en aansluitkosten
- Verzekeringen
- Aanloopkosten
- Risico-verrekeningen
- Onvoorziene uitgaven

De precieze kostendifferentiatie is afhankelijk van de te kiezen bouworganisatievorm. Na de keuze voor de bouwvorm zal de kostendifferentiatie worden uitgewerkt.

Het budget is inclusief:

- De inrichting van het schoolterrein;
- Het voorbereidingskrediet dat reeds is toegekend.

Het budget is exclusief:

- Grondkosten, deze zijn niet van toepassing;
- Inventaris van de gymzaal, hiervoor wordt extra budget toegekend;

De gemeente neemt voor eigen rekening en risico:

- Ontvlechtingkosten (met de WSL)
- Sloopkosten Bongerd, Vallei, Klimrakker en Gymzaal.
- Noodzakelijke infrastructuur inclusief het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen.

De nog uit te voeren werkzaamheden worden jaarlijks geïndexeerd voor de nog niet gepleegde werkzaamheden conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs van de gemeente Leusden met uitzondering van negatieve bijstellingen.

2.2 Exploitatiekosten

Investerings- en exploitatiekosten zijn communicerende vaten. Optimalisaties in het bouwproces en de exploitatie maken afwijkingen van programma en budget mogelijk. Als bijvoorbeeld minder meters voor multifunctioneel gebruik gebouwd worden, kan het daarmee vrijkomende budget voor extra kwaliteit worden gebruikt. Eventuele toekomstige uitbreidingsaanvragen voor Atria, worden beoordeeld op basis van de normoppervlakte van de scholen in MFC Atria van 2.262 m². Als extra functies zijn gewenst door de gemeente zal ook extra budget beschikbaar moeten worden gesteld.

Wat betreft de exploitatie spreken partijen het volgende af:

- Wijzigingen in de vervaardiging kunnen gevolgen hebben voor de exploitatie. Vanaf 2015 is Voila zelf verantwoordelijk voor het gehele onderhoud en eventuele aanpassingen van de schoolgebouwen.
- De gemeente is bereid het budget te verhogen mits deze investeringen voor de gemeente rendabel zijn. Bijvoorbeeld als daardoor optimalisatie van exploitatielasten of huurinkomsten plaatsvindt.

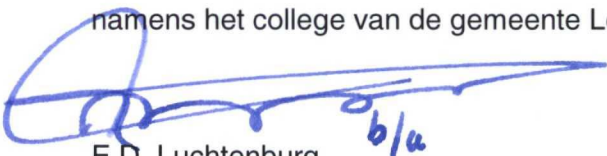
- De gemeente is eigenaar van de gymzaal. De gemeente is verantwoordelijk voor de exploitatie, onderhoud en aanpassing van de gymzaal.
- Mogelijk medegebruik van maximaal 100m² welzijnsactiviteiten valt binnen het huidige budget en scope van het project.
- Gezamenlijke kosten worden naar rato van het gebouwde oppervlak verdeeld.

3 Kosten en risicobeheersing

De bouworganisatie wordt ingericht op het beheersen van risico's en kosten, met behoud van kwaliteit. Risico en kostenbeheersing zijn een belangrijk onderwerp bij elke stuurgroepvergadering. Als bijlage is een (niet limitatieve) matrix toegevoegd waarin een aantal risico's zijn opgenomen. Het beheeren van de risico's is een verantwoordelijkheid van de bouwheer. Elke stuurgroepvergadering zullen kosten en risico's aan de orde komen. Doelstelling is risico's te beheersen, niet te verleggen.

Aldus overeengekomen op 10 april 2014

namens het college van de gemeente Leusden



E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris



mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester

namens Stichting Voila:

Getekend retour d.d.



W. Eikelenboom
lid CvB Voila

Bijlage: Matrix projectrisico's

Advies- en ontwerpfase

Risico	Effect	Omvang	Kans	Beheersmaatregel
Onvoldoende beheersing bouwproces	Kostenoverschrijding van advies- en bouwkosten Uitloop van de planning door onvoldoende procesbeheersing	5	50%	Als eerste wordt een procesmanager aangesteld met ervaring in scholenbouw en prestatiecontracten
Te veel invloed architect	Overschrijding van de bouwkosten door onvoldoende prijsbewustheid architect	4	50%	De architect wordt alleen tijdens de ontwerpfase ingeschakeld. Verdere engineering gebeurt onder verantwoordelijkheid aannemer.
Archeologische vondsten	Heeft invloed op de planningbeperkte kosten voor uitvoeren onderzoek	2	25%	De scholen worden een redelijke periode voor aanvang gesloopt. Hierdoor is er geen planningsrisico. Kosten voor archeologisch onderzoek worden gereserveerd
Asbest	Saneringskosten	1	25%	Sloopkosten zijn voor rekening en risico gemeente. Tijdig wordt asbest onderzoek gedaan (onderzoek is onderdeel van voorbereidingskosten).
Grondvervuiling	Saneringskosten	2	0%	Uitgesloten door het plegen van onderzoek

Realisatiefase

Risico	Effect	Omvang	Kans	Beheersmaatregel
Herstel bouwmarkt	Bij een herstel van de bouwmarkt zijn sterke prijsstijgingen in de aanneemsommen zichtbaar.	3	25%	De gekozen bouwvorm gaat uit van een relatief korte ontwerpfase en snelle prijsvorming (2014) middels een aanbesteding
Faillissement aannemer	Financiële schade en uitloop planning	3	25%	Gebruik van bankgarantie en toetsing van financiële draagkracht
Meerwerk door aannemer	Door de huidige markt omstandigheid is er een verhoogd risico op meerwerk.	3	25%	De gekozen bouwvorm beperkt de mogelijkheid van overschrijding. De fysieke risico's worden vooraf onderzocht en bij de aanbesteding meegegeven. Daarnaast wordt een risico en kansen paragraaf gevraagd. Hierdoor worden alle risico's bespreekbaar gemaakt. Daarnaast is de aannemer zelf verantwoordelijk voor de engineering van het project.

Gevolg heeft een zeer klein financieel / planning effect
 Gevolg heeft een klein financieel / planning effect
 Gevolg heeft een redelijk financieel / planning effect
 Gevolg heeft een groot financieel / planning effect
 Gevolg heeft een zeer groot financieel / planning effect

