Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
10/11/2026 19:17:34 +01:00
ID: 85642ec5-e36b-4d1b-810b-cfc6762088df
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Simonse, P. (Petra)
10/11/2026 19:15:56 +01:00
ID: 85642ec5-e36b-4d1b-810b-cfc6762088df
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z26-017697	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Joyce Wijngaarde 0643462854 j. wijngaarde@amstelveen.nl Openbare Ruimte & Vastgoed
Datum:	5 november 2026	
Portefeuillehouder:	wethouders mr. L.B. Kabout en ing. S.A.S Spaargaren	

Onderwerp

Besluit stoppen ontwikkeling Kindcentrum Oosteindedriehoek

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het eerder beschikbaar gestelde krediet KC Oosteindedriehoek af te sluiten.
2. De vrijvallende kapitaallasten niet af te ramen, maar beschikbaar te houden voor toekomstige besluitvorming over investeringen in maatschappelijke voorzieningen en onderwijshuisvesting, zonder dat hiermee een verplichting ontstaat tot volledige aanwending van deze middelen.
3. De gemaakte kosten als gevolg van niet gunnen, geraamd op € 1.166.250, af te boeken.
4. Het krediet van € 903.300 voor de grondaankoop in de Oosteindedriehoek te verhogen met € 192.700 naar € 1.096.000.
5. De financiële gevolgen van beslispunt 1 tot en met 4 te verwerken in de programmabegroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027 en verder.

Samenvatting

Het aanbestedingsresultaat voor Kindcentrum Oosteindedriehoek overschrijdt het beschikbare uitvoeringskrediet met € 1.128.193. Gunning leidt tot hogere structurele lasten voor de gemeente en hogere huisvestingslasten voor de toekomstige gebruikers.

Het college heeft besloten om de opdracht voor de bouw van het kindcentrum in Oosteindedriehoek niet te gunnen en de aanbestedingsprocedure te beëindigen. Onzekerheid over de toekomstige behoefte en bezetting is aanleiding om het huidige programma opnieuw te beoordelen.

Het college onderkent het belang van een maatschappelijke invulling in de Oosteindedriehoek. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de vrijvallende kapitaallasten als gevolg van dit besluit beschikbaar te houden voor toekomstige besluitvorming over investeringen in maatschappelijke voorzieningen en onderwijshuisvesting.

De gemeente blijft contractueel verplicht de voor maatschappelijke voorzieningen bestemde kavel in de Oosteindedriehoek aan te kopen. Hiervoor is een aanvullend krediet van € 192.700 nodig.

Doel

Het eerder door de raad beschikbaar gestelde krediet voor de bouw van een kindcentrum in Oosteindedriehoek af te sluiten. Een aanvullend krediet voor de grondaankoop beschikbaar te stellen en de financiële gevolgen van de voorliggende besluitvorming in de meerjarenbegroting te verwerken.

Prestatie

Het afsluiten van het eerder beschikbaar gestelde krediet voor de bouw van een kindcentrum in de Oosteindedriehoek, het verhogen van het krediet voor de aankoop van de grond en het verwerken van de financiële gevolgen van dit besluit in de gemeentelijke jaarstukken en de meerjarenbegroting.

Voorgeschiedenis en context

Aalsmeer-Oost wordt uitgebreid met de nieuwbouwwijk Oosteindedriehoek, waar circa 875 woningen worden gerealiseerd. In deelgebied 1 is ruimte gereserveerd voor de bouw van een kindcentrum. Het kindcentrum voorziet in huisvesting voor onderwijs, kinderopvang, sport en maatschappelijke functies. Op 13 mei 2026 heeft de gemeenteraad een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van het kindcentrum. Na dit besluit is de aanbestedingsprocedure voor de realisatie van het kindcentrum gestart.

Uit het aanbestedingsresultaat blijkt dat de realisatie van het huidige ontwerp niet binnen de gestelde financiële kaders kan plaatsvinden. Het resultaat ligt € 1.128.193 boven het beschikbare uitvoeringskrediet. Om de opdracht op basis van het aanbestedingsresultaat te kunnen gunnen, is aanvullend krediet nodig. Het hogere aanbestedingsresultaat leidt tot hogere structurele lasten voor de gemeente en hogere huisvestingslasten voor de toekomstige gebruikers.

Netcongestie zorgt voor onzekerheid over de woningbouwontwikkeling en daarmee over de toekomstige groei van het aantal leerlingen.

Voor de grondaankoop ten behoeve van Kindcentrum Oosteindedriehoek is aanvullend krediet nodig, omdat het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 903.300 exclusief btw is aangevraagd. Voor de verschuldigde btw is een aanvullend krediet nodig van € 192.700. Het totale krediet voor de grondaankoop is dan € 1.096.000. In artikel 15.12 van de anterieure overeenkomst met Oosteindedriehoek B.V. is vastgelegd dat de gemeente de kavel koopt waarop het kindcentrum is gepland.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Ad 1. Het eerder beschikbaar gestelde krediet voor de bouw van kindcentrum Oosteindedriehoek af te sluiten.

Het beschikbaar stellen en afsluiten van investeringskredieten is een raadsbevoegdheid. Na het collegebesluit over het niet gunnen is het eerder door de raad beschikbaar gestelde krediet niet meer nodig en wordt om die reden afgesloten.

De raad wordt dus niet gevraagd te besluiten over het niet gunnen van de opdracht of het beëindigen van de aanbestedingsprocedure. Die bevoegdheid berust bij het college. Het college is verantwoordelijk voor de rechtmatigheid, doelmatigheid en aanbestedingsrechtelijke motivering van dat besluit.

<u>Het aanbestedingsresultaat overschrijdt het beschikbare uitvoeringskrediet.</u>
Voor de aanbesteding is uitgegaan van een geraamde opdrachtwaarde van € 11.007.200. Het aanbestedingsresultaat bedraagt € 12.135.393. Dit is € 1.128.193 oftewel 10,3 % hoger dan de geraamde opdracht. Het uitvoeringskrediet vormt het financiële kader voor het gehele project. Naast de geraamde opdrachtwaarde zijn hier ook andere projectkosten en reserveringen opgenomen, waaronder kosten voor de prijsontwikkelingen en risico’s voor onvoorziene omstandigheden. Ook deze financiële ruimte is onvoldoende om het aanbestedingsresultaat volledig op te vangen.

De ontvangen inschrijvingen leiden tot een substantiële overschrijding van het beschikbare uitvoeringskrediet. Daarnaast blijven bij een project van deze omvang en complexiteit gedurende de uitvoering financiële onzekerheden bestaan. Onvoorziene omstandigheden, noodzakelijke wijzigingen van het werk, prijsontwikkelingen en andere marktomstandigheden kunnen ertoe leiden dat uiteindelijke projectkosten verder oplopen. De financiële gevolgen hiervan komen voor rekening van de gemeente. De geconstateerde budgetoverschrijding moet daarom worden bezien tegen de achtergrond van de uitvoeringsrisico's die samenhangen met een project van deze aard en omvang.

Een aanbestedende dienst is niet verplicht een gestarte aanbestedingsprocedure af te ronden met het gunnen van de opdracht. In de aanbestedingsstukken heeft de gemeente zich bovendien het recht voorbehouden om de opdracht niet te gunnen en de aanbestedingsprocedure te beëindigen. Een besluit hiertoe moet berusten op concrete en deugdelijk gemotiveerde redenen, waarbij de beginselen van transparantie en gelijke behandeling in acht worden genomen.

Netcongestie
Na het raadsbesluit van 13 mei 2026 is door netcongestie onzekerheid ontstaan over de planning van de woningbouw. Naast het aanbestedingsresultaat blijkt ook in het kader van de netcongestieproblematiek door de ontwikkelaar voor fase 3b van deelgebied 1 van in totaal 173 woningen (20% van het totaal aantal geplande woningen in deelgebied 1) nog geen aanvraag voor netcapaciteit is ingediend waardoor nog onduidelijk is wanneer aan deze ontwikkeling transportcapaciteit wordt toegekend. Het effect op de leerling prognoses is becijferd op 32 leerlingen die later of niet hier op school komen.

Deelgebied 2 is, volgens de geldende beleidsregels op de volgordelijst geplaatst en zal ingevoerd worden in het systeem van Liander. Hiermee is echter nog geen zekerheid verkregen dat Liander beschikt over voldoende ruimte op het net om de aansluitingen te faciliteren. Omdat het programma voor deelgebied 2 nog niet bekend is is met dit gebied nog geen rekening gehouden in de leerlingenprognoses. Naar de toekomst toe geeft dit in het algemeen wel een onzekerheid van de ontwikkeling van de leerlingaantallen, omdat deelgebied 2 moet zorgen voor continuering van het leerlingenbestand.

Ad. 2 De vrijvallende kapitaallasten niet af te ramen, maar beschikbaar te houden voor toekomstige besluitvorming over investeringen in maatschappelijke voorzieningen en onderwijshuisvesting, zonder dat hiermee een verplichting ontstaat tot volledige aanwending van deze middelen.

Het realiseren van ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. We realiseren een relatief grote nieuwe wijk in Oost. Daarbij is het passend dat ook een zeker voorzieningenniveau in de wijk aanwezig is.

Het staken van het huidige plan biedt de raad en het college de gelegenheid om opnieuw na te denken over welke maatschappelijke voorzieningen men graag gerealiseerd ziet in het centrum van Oosteindedriehoek om daarmee invulling te geven aan de gemeentelijke opgave met als doel de sociale basis in Aalsmeer Oost te versterken door ontmoeting, participatie en onderlinge ondersteuning te faciliteren.

De afschrijvingslasten die in de programmabegroting zijn opgenomen op basis van het raadsbesluit van 13 mei jl. bedragen € 354.000 per jaar.

De gemiddelde rentelasten over de totale looptijd van deze investering in de programmabegroting bedragen € 245.000 per jaar. Vanwege het lineaire effect van de rentelasten (de lening is in de eerste jaren hoger dan in latere jaren als er afgelost wordt) zijn deze de eerste jaren hoger dan de latere jaren.

Deze middelen (gemiddeld € 599.000 per jaar over 40 jaar) zijn beschikbaar om tot een ander, aangepast programma te komen.

Een gebouw met alleen maatschappelijke voorzieningen in Aalsmeer-Oost, waarvan een deel van de kosten zal worden gedragen door de gebruikers heeft niet een budget nodig als eerder beschikbaar gesteld door de raad voor de bouw van een kindcentrum. Het voorstel is om het niet benodigde budget beschikbaar te houden voor toekomstige besluitvorming over investeringen in maatschappelijke voorzieningen en onderwijshuisvesting.

Ad. 3 De gemaakte kosten als gevolg van niet gunnen, geraamd op € 1.166.250, af te boeken

Bij het afsluiten van het krediet moeten, overeenkomstig de BBV-voorschriften, gemaakte kosten die niet langer voor activering in aanmerking komen, direct worden afgeboekt ten laste van de exploitatie. Omdat het plan niet wordt gegund en uitgevoerd betekent dat in dit geval alle gemaakte kosten.

Ad 4. Het krediet van € 903.300 voor de grondaankoop in de Oosteindedriehoek te verhogen met € 192.700 naar € 1.096.000

Bij de voorbereiding van de grondaankoop is uitgegaan van een aankoopbedrag van € 903.300. Op grond van de anterieure overeenkomst is de gemeente verplicht de grond af te nemen. In de anterieure overeenkomst was de berekening van de grondprijs zonder expliciete vermelding of dit inclusief dan wel exclusief btw was. Omdat de gemeente bij grondtransacties veelal zaken doet met interne gemeentelijke onderdelen of partijen waarbij geen btw in rekening wordt gebracht, is in eerste instantie uitgegaan van een btw-vrije verwerving. In de verdere uitwerking van de aankoop is gebleken dat er wel btw verschuldigd is over de aankoopprijs, omdat de grond rechtstreeks van een projectontwikkelaar wordt gekocht. Hierdoor is het eerder beschikbare krediet niet toereikend en is een aanvullend krediet van € 192.700 noodzakelijk.

Ad 5. De financiële gevolgen van beslispunt 1 tot en met 4 te verwerken in de gemeentelijke jaarstukken en de meerjarenbegroting.

Als gevolg van het besluit de opdracht niet te gunnen en de aanbestedingsprocedure te beëindigen, is het resterende uitvoeringskrediet niet langer meer nodig. De daarmee samenhangende geraamde kapitaallasten komen daarmee te vervallen. Deze wijziging wordt verwerkt in de meerjarenbegroting. De verhoging van het krediet voor de grondaankoop wordt eveneens verwerkt in de meerjarenbegroting.

De reeds gemaakt kosten moeten, zoals toegelicht onder ad 3., in 2026 direct worden afgeboekt.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het college heeft zowel de voordelen van gunning als de financiële en inhoudelijke risico's die bij gunnen blijven bestaan afgewogen.

<u>Redenen om wel te gunnen.</u>
Gunning biedt duidelijkheid over de voorzetting van het project en maakt de realisatie van Kindcentrum Oosteindedriehoek mogelijk. Hiermee wordt aanvullende onderwijscapaciteit in Aalsmeer-Oost gerealiseerd en is er ook bij onvoorziene toekomstige groei van het aantal leerlingen voldoende onderwijshuisvesting beschikbaar. Daarnaast voorziet het kindcentrum in vervangende huisvesting voor kinderopvang Solidoe. Hierdoor kan de huidige locatie van kinderopvang Oostkroost aan de Machineweg beschikbaar komen voor

de woningbouwontwikkeling van Greenpark Aalsmeer. Ook worden met gunning de geplande gymzaal en de ruimten voor maatschappelijke functies gerealiseerd.

Financiële gevolgen van gunning
Na ontvangst van de inschrijvingen is onderzocht in hoeverre binnen de projectbegroting financiële ruimte kan worden gevonden om het aanbestedingsresultaat deels op te vangen. Daarbij zijn verschillende ramingen bijgesteld op basis van de actuele stand van het project. Hierdoor kan de aanvullende kredietbehoefte worden beperkt tot € 688.000. Deze administratieve optimalisaties wijzigen het ontwerp, het Programma van Eisen en de aangeboden prijs niet. De totale structurele last voor de gemeente neemt toe van € 652.136 naar € 749.701 per jaar. Dit is een structureel nadeel van € 97.565 per jaar ten opzichte van het raadsbesluit op 13 mei 2026.

Aandachtspunten bij gunning
Bij gunning zijn er onzekerheden over de toekomstige behoefte, bezetting en exploitatie van de verschillende functies in het gebouw. Deze omstandigheden vormen geen zelfstandige reden om de opdracht niet te gunnen, maar zijn wel relevant voor de afweging om de uitgangspunten van het huidige programma opnieuw te beoordelen.

Leerlingprognoses

De leerlingentellingen laten zien dat het totale aantal leerlingen in Aalsmeer-Oost tussen 1 oktober 2023 en 1 oktober 2025 is afgenomen van 770 leerlingen naar 710 leerlingen. Deze ontwikkeling verschilt per school. Het leerlingenaantal van De Oosteinder is toegenomen, terwijl de leerlingenaantallen van De Zuidooster en PCBS De Brug zijn afgenomen.
Het leerlingenaantal van PCBS De Brug ligt sinds drie opeenvolgende tellingen onder de instandhoudingsnorm van 162 leerlingen. Volgens de prognoses komen zij de komende 16 jaar niet meer boven de opheffingsnorm. Scholen met ene leerlingenaantal dat drie jaar achtereenvolgend onder de instandhoudingsnorm blijft, verliezen hun inkomsten. De school zal dan in principe moeten sluiten. Het schoolbestuur Wijwijzer kan een instandhoudingsverzoek indienen op grond van de gemiddelde schoolgrootte. Daarnaast zijn er nog andere mogelijkheden zoals een samenwerking met andere schoolbesturen of De Brug verder laten gaan als een nevenvestiging van een andere school.

De Oosteinder en de Zuidooster binnen de Mikado zetten in op groei de komende jaren. Bij een gelijkblijvend aantal kinderen kan dit ook een negatief effect hebben op de kleine school.

Er is landelijk een wijziging van het stelsel voor de instandhouding en bekostiging van basisscholen in voorbereiding. Zie ook de kamerbrief van 4 juni 2026 "Kamerbrief Herziening regels stichten en instandhouden en opheffen" hierover van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De voorgenomen wijziging heeft tot gevolg dat schoolbesturen naar verwachting minder mogelijkheden krijgen om scholen die drie opeenvolgende tellingen onder de instandhoudingsnorm liggen in stand te houden. De precieze uitwerking, het moment van invoering en de gevolgen zijn nog niet bekend. Dit resulteert tot onzekerheid over de toekomstige omvang en bezetting van het onderwijsdeel van het kindcentrum.

Ruimtebehoefte onderwijs
Door de samenwerkingsverbanden in de regio is beleidsmatig een route vastgelegd naar "meer inclusief onderwijs" om kinderen minder naar het speciaal onderwijs te laten gaan en meer op een reguliere wijze onderwijs te geven. Dit zou onder meer kunnen door het opzetten van Onderwijs Zorg Arrangementen. Wat hiervan de gevolgen zijn voor de ruimtebehoefte is nu niet inzichtelijk. Ook is niet duidelijk in hoeverre dit leidt tot extra kosten is ook niet duidelijk.

Uit de actuele ruimteberekening blijkt dat De Mikado, wanneer de daklokalen buiten beschouwing worden gelaten, beschikt over 37 reguliere leslokalen. De gezamenlijke ruimtebehoefte van de drie basisscholen bedraagt momenteel 30 lokalen. Daarmee is er nu sprake van een overcapaciteit van zeven lokalen, oftewel 19%. De huidige huisvesting in de Mikado biedt voldoende ruimte aan alle scholen om de gemeentelijke wettelijke taak in te vullen. Bij gemeentelijk vastgoed wordt doorgaans rekening gehouden met een frictieleegstand van 5% om schommelingen in de ruimtebehoefte te kunnen opvangen. Voor De Mikado komt dit neer op twee lokalen. Ook na aftrek van deze frictieleegstand resteert een overcapaciteit van vijf lokalen. De huidige capaciteit is voldoende om de huidige ruimtebehoefte op te vangen en groei te accommoderen.
Door de nieuwbouw in Oosteindedriehoek te realiseren komen er nog tien nieuwe lokalen bij waarbij er feitelijk op dit moment maar zes nodig zijn voor het onderwijs. Het schoolbestuur is voornemens om tien schoollokalen in gebruik te nemen. Bij de besluitvorming rondom de aanvraag van het krediet is aangegeven rekening te houden met een eventuele groei van het aantal leerlingen van de nieuwe school. Echter is inmiddels de verwachting dat het totaal aantal leerlingen in Oost min of meer stabiel zal blijven. Samengevat blijkt uit de actuele ruimteberekening dat De Mikado op basis van de huidige en geprognosticeerde leerlingenaantallen voldoende ruimte biedt aan de drie basisscholen, Partou en Taalsmeer.

Kinderopvang

Binnen de rijksoverheid wordt al geruime tijd gesproken over het realiseren van betaalbare/kosteloze kinderopvang. Op het moment dat dit besluit gaat vallen bestaat de kans dat er meer vraag ontstaat aan kinderopvang waardoor wij bestaande ruimte tegen commerciële tarieven kunnen verhuren aan kinderopvangorganisaties. Dat zou dan een deel van de dekking kunnen zijn voor de extra kosten.

Voor kinderopvang Solidoe leidt het hogere investeringsbedrag tot een hogere kostprijsdekkende huur. Solidoe onderzoekt nog of de businesscase met deze hogere structurele huur haalbaar is.
Als kinderopvang Solidoe niet kan deelnemen, zal de gemeente een selectieprocedure moeten starten om een andere kinderopvangorganisatie te selecteren als huurder. De verwachting is dat hiervoor belangstelling bestaat in de markt, ondanks de hogere huren. Een andere kinderopvangorganisatie is echter niet de beoogde samenwerkingspartner waarmee het kindcentrum en het huidige programma zijn voorbereid. Daarnaast blijft in dat geval de huisvestingsvraag van Solidoe voor kinderopvang Oostkroost aan de Machineweg 12 bestaan.

Sport

De nieuwe gymzaal heeft een capaciteit van 26 klokuren per week voor het bewegingsonderwijs. Op basis van de leerlingenprognose 2026 heeft De Brug behoefte aan 6 klokuren bewegingsonderwijs per week. Daarmee wordt minder dan een kwart van de beschikbare capaciteit tijdens schooluren benut. Daarnaast bieden gymzaal De Mikado en sporthal De Bloemhof, voldoende capaciteit voor het bewegingsonderwijs van de drie basisscholen in Aalsmeer-Oost. De hogere investering leidt daarnaast ook voor de ESA tot hogere huisvestingslasten. De combinatie van de beperkte bezetting tijdens schooluren, de beschikbare capaciteit in de bestaande accommodaties en de hogere huisvestingslasten heeft gevolgen voor de exploitatie van de gymzaal.

Maatschappelijke ruimte

Door het hogere aanbestedingsresultaat stijgt de kostprijsdekkende huur voor de maatschappelijke ruimten. Omdat de beoogde gebruikers veelal geheel of gedeeltelijk door de gemeente worden gesubsidieerd, kan bij deze organisaties een hogere subsidiebehoefte ontstaan.

Participatie/Communicatie

Het college heeft tijdelijk geheimhouding opgelegd op het collegevoorstel en de bijbehorende stukken. Na de openbaarmaking van dit raadsvoorstel worden schoolbestuur WijWijzer, Solidoe, ESA en de inschrijvers van de aanbesteding hierover geïnformeerd.
De inschrijvers ontvangen een formele schriftelijke kennisgeving overeenkomstig de aanbestedingsrechtelijke procedure.

Kanttekeningen en risico's

Ad 1.1 Niet gunnen biedt nog geen oplossing voor de maatschappelijke huisvestingsvragen.

Het niet gunnen van de opdracht betekent dat Kindcentrum Oosteindedriehoek niet volgens het huidige ontwerp en programma wordt gerealiseerd. Hierdoor komen de geplande voorzieningen voor onderwijs, kinderopvang, sport en maatschappelijke activiteiten vooralsnog niet beschikbaar.

Voor Solidoe betekent het niet gunnen dat er nog geen vervangende huisvesting beschikbaar komt voor kinderopvanglocatie Oostkroost aan de Machineweg 12. Het huidige gebouw is aan het einde van de gebruiksduur en kan niet langdurig met beperkte middelen in stand worden gehouden. Daarnaast is het van belang dat de locatie aan de Machineweg beschikbaar komt voor de bouwontwikkeling van Greenpark Aalsmeer. Ook buurthuis Het Middelpunt heeft alternatieve huisvesting nodig. De ruimte die in De Mikado zou vrijkomen door de verhuizing van PCBS De Brug werd gezien als een mogelijke oplossingsrichting voor de huisvesting van Het Middelpunt en andere maatschappelijke functies. Als PCBS De Brug niet naar de nieuwbouw verhuist, komt deze ruimte niet meer op de voorziene wijze beschikbaar. Daarmee moet voor de huisvesting van Het Middelpunt naar een passende oplossing worden gezocht. Voor bewegingsonderwijs en onderwijs is er wel voldoende huisvesting beschikbaar in Aalsmeer-Oost.

De gemeente moet de grond wel aankopen, omdat zij daartoe op grond van de anterieure overeenkomst contractueel toe verplicht is. De locatie blijft daardoor beschikbaar voor een toekomstige en/of alternatieve maatschappelijke invulling. Het niet gunnen is daarom geen besluit over het definitief beëindigen van de maatschappelijke ontwikkeling op deze locatie. Wel moeten de verschillende huisvestingsvragen opnieuw in samenhang worden bekeken.

Op hoofdlijnen is de volgende vervolgrichting denkbaar:

<u>Een andere maatschappelijke ontwikkeling op de aangekochte grond</u>
Het onderwijsdeel en het sportdeel vervalt in dit scenario. De locatie wordt gebruikt voor een andere maatschappelijke voorzieningen. We gaan hiervoor een voorstel uitwerken en komen daarmee in het 1e kwartaal 2027 naar de gemeenteraad.

Daarnaast betekent nieuwe planvorming in ieder geval een jaar vertraging in de realisatie van de maatschappelijke voorzieningen vanwege wijzigingen in de planvorming.

<u>Anterieure overeenkomst</u>
De gemeente heeft ten aanzien van de ontwikkeling van de Oosteindedriehoek een anterieure overeenkomst afgesloten met de projectontwikkelaars. Het college zal met hen in gesprek over het vervolg van en de invulling van de kavel.

Ad.1.2 Niet gunnen brengt juridische en marktrisico's met zich mee

<u>Aanbesteding</u>
Hoewel de aanbestedingsstukken voorzien in de mogelijkheid om af te zien van gunning en de aanbestedingsprocedure te beëindigen, kan een dergelijk besluit gevolgen hebben. Een inschrijver kan het besluit tot niet gunnen aan de rechter voorleggen. De rechter beoordeelt

dan of het besluit berust op objectieve en deugdelijk gemotiveerde gronden en of de aanbestedingsrechtelijke beginselen, waaronder transparantie en gelijke behandeling in acht zijn genomen. Gelet op de budgetoverschrijding, in samenhang met de sinds de start van de aanbestedingsprocedure gewijzigde omstandigheden rond de woningbouwontwikkeling en de daarmee samenhangende behoefte aan onderwijshuisvesting, acht het college het voorgenomen besluit juridisch goed verdedigbaar.

Om recht te doen aan de inspanningen die de inschrijvers in deze fase van de aanbestedingsprocedure hebben verricht, stelt de gemeente bij definitieve beëindiging van de aanbestedingsprocedure een tegemoetkoming van in totaal € 50.000 voor alle inschrijvers gezamenlijk beschikbaar. Deze tegemoetkoming is geen volledige vergoeding van de gemaakte inschrijfkosten, maar houdt rekening met de tijd en middelen die de inschrijvers in de aanbestedingsprocedure hebben geïnvesteerd. Aan de tegemoetkoming kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van vergoeding van overige kosten of schade.

Het beëindigen van de aanbestedingsprocedure kan invloed hebben op de wijze waarop marktpartijen toekomstige aanbestedingen van de gemeente beoordelen. Bij complexe gebiedsontwikkelingen en maatschappelijke vastgoedprojecten kunnen zich tijdens een aanbestedingsprocedure omstandigheden voordoen die aanleiding geven om de uitgangspunten van het project opnieuw te beoordelen. Hoewel de gemeente vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid en zekerheid probeert te bieden, kan niet iedere ontwikkeling bij projecten van deze aard worden voorzien. Het beëindigen van de aanbestedingsprocedure kan desondanks invloed hebben op de belangstelling van marktpartijen en daarmee op de concurrentie bij een toekomstige aanbesteding.

Marktrisico
Als na de herbeoordeling wordt besloten een wezenlijk gewijzigd programma of project alsnog in de markt te zetten, bestaat geen garantie dat dit tegen lagere kosten kan worden gerealiseerd. Een nieuwe voorbereiding leidt tot aanvullende ontwerp- en advieskosten. Gewijzigde marktomstandigheden kunnen er daarnaast toe leiden dat bouwkosten in de tussenliggende periode verder stijgen.

Ad 1.3 Een andere maatschappelijke invulling kan gevolgen hebben voor de prioritering van electriciteitsaansluiting.

Voor het kindcentrum is een aanvraag voor prioritering van transportcapaciteit ingediend. Als gevolg van het besluit om de opdracht niet te gunnen en de aanbestedingsprocedure te beëindigen en te kiezen voor een andere maatschappelijke invulling komt deze prioritering te vervallen. Voor het gewijzigde programma moet dan worden beoordeeld of een nieuwe aanvraag nodig is en wanneer de benodigde transportcapaciteit beschikbaar kan worden gesteld. Echter is er een bouwaansluiting beschikbaar op de locatie van 3x 80 ampère. Deze biedt voldoende capaciteit voor de ingebruikname van een andere maatschappelijke voorziening, mits deze niet groter is dan het eerder geplande kindcentrum. Uiteindelijk blijft voor de structurele energievoorziening wel een definitieve aansluiting noodzakelijk.

Financiën

Als gevolg van het besluit het eerder beschikbaar gestelde krediet KC Oosteindedriehoek af te sluiten is het resterende uitvoeringskrediet niet langer nodig.

Incidentele kosten
De kosten die bij niet gunnen en afsluiten kunnen niet langer worden geactiveerd. Deze worden geraamd op € 1.166.250. Dit bedrag bestaat uit:

- Voorbereidingskosten € 710.000;

- Interne uren en de afwikkeling van lopende contracten € 190.000;
- Leges voor de bouwvergunning € 216.250;
- Tegemoetkoming voor inschrijvers € 50.000.

De niet langer activeerbare kosten van € 1.166.250 worden als incidentele last verantwoord in de begroting en jaarrekening 2026. Deze last heeft een nadelig effect van € 1.166.250 op het (geprognosticeerde) jaarrekeningresultaat 2026.

De leges voor de omgevingsvergunning vormen voor het project een incidentele last van € 216.250. Hiertegenover staat voor de gemeente een legesopbrengst. De raming van de legesopbrengsten is in de 2e bestuursrapportage 2026 met dit bedrag verhoogd. Op concernniveau is de verwerking van de projectlast en de legesopbrengst daardoor per saldo budgetneutraal. De kosten en opbrengsten worden op de daarvoor bestemde taakvelden verantwoord.

Structurele lasten
De met het uitvoeringskrediet samenhangende geraamde kapitaallasten vervallen met het besluit om het krediet af te sluiten. Eerder in dit raadsvoorstel is onder Overwegingen ad. 2 toegelicht om deze vrijvallende lasten beschikbaar te houden voor een alternatief programma.

De financiële gevolgen van dit voorstel worden na besluitvorming verwerkt in de programmabegroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027 en verder.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het raadsbesluit om het beschikbaar gestelde krediet KC Oosteindedriehoek af te sluiten wordt de aanbestedingsprocedure beëindigd.

Het college legt uiterlijk in het eerste kwartaal van 2027 de raad een eerste alternatief scenario voor met alternatieve maatschappelijke voorzieningen in Oosteindedriehoek waarin de ruimtelijke, financiële, maatschappelijke en eventuele andere gevolgen zijn geschetst.

Evaluatie

Na afronding van de besluitvorming over het afsluiten van het beschikbaar gestelde krediet KC Oosteindedriehoek wordt het doorlopen proces geëvalueerd. Daarbij worden de risico's en uitgangspunten van het huidige programma opnieuw beoordeeld.
De uitkomsten worden betrokken bij het bepalen en uitwerken van de vervolgrichting.

Duurzaamheidsaspecten

Het doelmatig benutten van bestaande huisvesting draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik. Door de toekomstige huisvestingsbehoefte opnieuw te beoordelen, wordt het risico beperkt dat nieuwbouw wordt gerealiseerd die waarschijnlijk niet volledig wordt benut.
Daarmee wordt onnodig materiaalgebruik, energiegebruik en leegstand voorkomen. Bij het uitwerken van de vervolgrichting worden de duurzaamheidsambities opnieuw betrokken.

Bijlagen

-

De secretaris, De voorzitter,

P. Simonse mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.