Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido)
23/10/2026 09:44:38 +02:00
ID: 7d736268-90d4-494f-a54f-ca821b02ed2b
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

Signed By: Simonse, P. (Petra)
22/10/2026 21:34:14 +02:00
ID: 7d736268-90d4-494f-a54f-ca821b02ed2b
Auth: Scribble

PEILNOTA RAAD

Registratienr.	Z26-161786
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	21 oktober 2026
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft: Aanbesteding IKC Oosteindedriehoek.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding
Op 13 mei 2026 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum (IKC) in de nieuwbouwwijk Oosteindedriehoek. In dat voorstel staat ook beschreven dat het krediet is gericht op de realisatie van 10 lokalen met oog op de groei, (gedeelde) ruimte voor kinderopvang en 150m2 voor aanvullende maatschappelijke functies. Hierbij heeft het college de oorspronkelijke plannen afgeschaald van 16 lokalen met twee gymzalen naar 10 lokalen met één gymzaal.

Na dat besluit is een aanbestedingsprocedure gestart en het aanbestedingsresultaat is inmiddels bekend. Het overschrijdt het beschikbare uitvoeringskrediet met € 1.128.193. Na benutting van de beschikbare financiële ruimte resteert een aanvullende kredietbehoefte van € 688.000. Wel resteert na de optimalisatie in het krediet nog een post onvoorzien ten van ca 5% van de bouwkosten. Gunning leidt tot een stijging van de lasten met € 97.565 tot een bedrag van gemiddeld € 696.565 voor de gemeente, enerzijds door een hogere investering en anderzijds door een verschuiving van rendabel naar onrendabel gebruik van het gebouw. Dit leidt eveneens tot hogere huisvestingslasten voor de toekomstige gebruikers anders dan de school (ESA, kinderopvang en gebruikers andere maatschappelijke ruimten). In elk geval voor een termijn van 40 jaar.
Dit was voor het college reden om de gehele businesscase nogmaals tegen het licht te houden en met de raad in overleg te treden over het vervolg. Omdat in dit dossier nog een aantal zaken uitgezocht moesten worden waaronder de mogelijke juridische consequenties is deze peilnota op zo'n korte termijn tot stand gekomen.
Deze peilnota zet alle bekende feiten op een rij en de scenario's, inclusief de gevolgen hiervan die wij op dit moment voor ons zien. Het betreft de volgende scenario's

1. Huidige aanbesteding voortzetten
2. Huidige aanbesteding stoppen en opnieuw kijken naar de gewenste invulling.

Netcongestie problematiek
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) geen aanvraag voor netcapaciteit is ingediend waardoor onduidelijk is of en zo ja wanneer aan deze ontwikkeling transportcapaciteit wordt toegekend. Doordat de ontwikkelaar de aanvraag voor prioritering niet tijdig heeft ingediend en volgens de beleidsregels aanvragen na een bepaalde termijn niet in behandeling genomen mogen worden is aan dit deel van het project in overeenstemming met het beleid ook geen prioritering 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 regels 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 leerling prognoses. 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.

Ontwikkeling leerlingaantallen, ruimtebehoefte en beschikbare capaciteit en maatschappelijke voorzieningen.
Bovenstaande ontwikkeling moet worden bezien tegen de achtergrond van de leerlingenaantallen in Aalsmeer-Oost. 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 RKBS De Oosteinder is toegenomen, terwijl de leerlingenaantallen van OBS De Zuidooster en PCBS De Brug zijn afgenomen.
De daling van het aantal leerlingen van De Brug is niet een ontwikkeling van de laatste jaren. Al sinds schooljaar 2014/2015 is het aantal leerlingen trendmatig dalend. Van 239 in 2014/2015 tot 131 in schooljaar 2025-2026. De laatste telling uit oktober dit jaar laat een aantal zien van 138. Daarmee zit de school inmiddels 3 jaar ruim onder de instandhoudingsnorm van 162 leerlingen.

Het college heeft u op een aantal momenten geïnformeerd over de ontwikkeling van het onderwijs ook in Aalsmeer Oost. Onder meer via de beantwoording van raadsvragen over de ontwikkeling van het leerlingaantal middels memo 15 in mei 2026 en via een raadsbrief over de ontwikkelingen binnen het onderwijs van september 2025.

Om de discussie aan de hand van deze peilnota goed te kunnen voeren hebben wij de beschikbare informatie van de ontwikkelingen van het aantal leerlingen in Aalsmeer- Oost, de beschikbare capaciteit en de consequenties van de nieuwbouw nogmaals voor u op een rijtje gezet.

School	**Oosteinder**	**Zuidooster**	**De Brug**	**Totaal**
Aantal leerlingen[1]	395	184	131	710
Ruimtebehoefte	16	8	6	30
Capaciteit	17	10	10	37
Verschil	1	2	4	**7**
Uitbreiding	-	-	+10	+10
Inzet Taalsmeer	-	-	-2	-2
Resterende cap	1	2	12	**15**

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 7 lokalen, oftewel 19%.
Uit de tabel blijkt dat de huidige huisvesting in de Mikado voldoende ruimte biedt 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 2 lokalen. Ook na aftrek van deze frictieleegstand resteert een overcapaciteit van 5 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 10 nieuwe lokalen bij waarbij er feitelijk op dit moment maar 6 nodig zijn voor het onderwijs. Het schoolbestuur is wel voornemens alle 10 de schoollokalen in gebruik te nemen. Het college heeft in de

[1] Oktobertelling schooljaar 2025-2026

GEHEIM

besluitvorming rondom de aanvraag van het krediet 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.
De onzekerheid over de woningbouw en de ontwikkeling van de leerlingenaantallen geven daarom aanleiding de toekomstige ruimtebehoefte in Aalsmeer-Oost opnieuw te beoordelen.

Maatschappelijke ontwikkelingen
Het college heeft in een eerder stadium een voorstel gemaakt hoe mogelijk deze overcapaciteit van klaslokalen gebruikt kan worden om andere maatschappelijke functies te huisvesten. Dit kunt u teruglezen in het stuk wat gaat over de toekomstvisie op de Mikado wat eveneens op 13 mei 2026 door u is behandeld in de raadsvergadering. De invulling die het college daarbij voor ogen had is dat de overcapaciteit van 10 lokalen onder meer nodig is om de functies die nu gehuisvest zijn in de daklokalen in de Mikado daarin te huisvesten. Dat de taalklassen van Taalsmeer waar 2 lokalen voor nodig zijn. Deze functies kunnen één op één verhuisd worden binnen het gebouw en vergen weinig, maar beperkte investeringen. Daarnaast ziet het college een mogelijkheid om het Middelpunt daar te huisvesten. De raad heeft positief besloten om te onderzoeken welke andere functies in de Mikado mogelijk zijn. Inclusief een analyse van de ruimtelijke functionele en financiële consequenties. Het is de verwachting van het college dat voor het huisvesten van deze functies een ingrijpende verbouwing nodig is. Wat de omvang van deze verbouwing is en wat de mogelijke dekking is die daar tegenover staat is nog niet in beeld en tevens onderwerp van onderzoek dat begin 2027 start. Zoals eerder geschetst in de notitie gericht op de toekomst van de Mikado is de verwachting dat het college in de programmabegroting 2028 hiervoor een aanvraag doet. Gelet op de maatschappelijke bestemming die de locatie heeft is de verwachting dat hier geen sprake kan zijn van kostprijsdekkende huren.

In de geactualiseerde berekening over de leerlingenprognose die we hebben opgesteld naar aanleiding van de gevolgen van netcongestie zijn we uitgegaan van 117 woningen die oorspronkelijk in 2030 zouden worden opgeleverd. Dat zijn circa 26 leerlingen in 2031. 56 woningen zouden oorspronkelijk in 2031 worden opgeleverd. Dat zijn circa 9 leerlingen. Het gaat dus in totaal om 35 leerlingen die bij een vertraging van 10 jaar in 2040 en verder zouden deelnemen aan het onderwijs in Aalsmeer-Oost of bij afstel helemaal niet.

Effect doelmatigheid versus Maatschappelijk effect
Zoals u uit bovenstaande stuk kunt teruglezen realiseert u met de bouw van de school in Oosteindedriehoek extra onderwijscapaciteit die op basis van aantallen niet noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van doelmatigheid en prudent omgaan met publieke middelen in combinatie met vertraging van de bouw van een deel van de woningen binnen Oosteindedriehoek zou het te verdedigen zijn om de huidige ontwikkeling stil te zetten. Ook het feit dat door akkoord te gaan met dit voorstel je feitelijk ook geen nee kan zeggen tegen de herinrichting van de Mikado waarvan de kosten die gemaakt moeten worden nu niet inzichtelijk zijn.

Daar staat tegenover dat het realiseren van de school met kinderopvang, 150m2 ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen en een gymzaal wel bijdraagt 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.

De timing achten wij op dit moment niet gelukkig. Op het moment dat we de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen opnieuw willen vormgeven gaat dat leiden tot vertraging. Hierbij is het de vraag of we daarin blijven voldoen aan de afspraak die wij

CONCEPT

hebben gemaakt met het ontwikkelende consortium dat de maatschappelijke voorzieningen gereed zijn als de eerste buurt wordt opgeleverd.

Daarnaast is ook de vraag wat dit doet met het beeld wat men heeft van de gemeente. De gemeenteraad heeft op meerdere momenten zaken vastgesteld en goedgekeurd in de richting naar deze ontwikkeling. In 2021 is de startnotitie opgesteld, in juli 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld, in februari 2024 is het IHP vastgesteld waarin Oosteindedriehoek is opgenomen en In juni 2024 is het programma van eisen vastgesteld door het college. Vervolgens is in mei 2026 het uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld door de raad In elk geval is het beeld gewekt dat de voorzieningen hier worden gerealiseerd. Dit wil overigens niet zeggen dat de gemeenteraad geen voortschrijdend inzicht kan hebben.

Opties
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. Het niet gunnen van de opdracht voor realisatie van het kindcentrum laat deze contractuele verplichting onverlet. De gemeente moet daarom overgaan tot aankoop van de kavel.

De volgende twee vervolgrichtingen zijn denkbaar:

Optie 1 Doorgaan met ingezette ontwikkeling

Doorgaan met de ingeslagen ontwikkeling zoals voorgelegd in de raadsvoorstellen van 13 mei jl. Dit leidt tot in elk geval € € 97.565 aan hogere (kapitaal)lasten per jaar tot een totaal van (gemiddeld) € 696.565 per jaar, voor een periode van 40 jaar. Naast eventuele extra kosten die we nog moeten maken voor de herinrichting van De Mikado om het huisvesten van andere maatschappelijke functies daar mogelijk te maken. Daarnaast maakt dit wel mogelijk om uitvoering geven aan de gemeentelijke opgave om de sociale basis in Aalsmeer Oost te versterken door ontmoeting, participatie en onderlinge ondersteuning te faciliteren en een toekomstgericht en duurzaam kindcentrum in de wijk Oosteindedriehoek te realiseren.

Optie 2 Huidige aanbesteding stopzetten en aangepaste planvorming

De huidige aanbesteding terugtrekken met als reden niet passend binnen de beschikbare gestelde financiële middelen aangevuld met gewijzigde marktomstandigheden. Dit scenario biedt de raad en het college de gelegenheid om opnieuw na te denken over welke maatschappelijke voorzieningen men dan graag gerealiseerd ziet in het centrum van Oosteindedriehoek en daarmee invulling te geven aan het doel de gemeentelijke opgave om de sociale basis in Aalsmeer Oost te versterken door ontmoeting, participatie en onderlinge ondersteuning te faciliteren.

Juridisch

Aanbestedingsresultaat
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 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. Hierbij dient wel in aanmerking genomen te worden dat vanuit de aanbestedingswetgeving het niet is toegestaan om dezelfde opdracht ongewijzigd nogmaals aan de markt voor te leggen.

We hebben een juridische second opinion laten uitvoeren door AKD. Naar hun voorlopige oordeel kan het resterende financieringstekort zelfstandig voldoende grond vormen om de aanbesteding zonder gunning te beëindigen, maar wel onder voorwaarden, waaraan wij als gemeente kunnen voldoen.

GEHEIM

Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft ten aanzien van de ontwikkeling van de Oosteindedriehoek een anterieure overeenkomst afgesloten met de projectontwikkelaar.
In de anterieure overeenkomst met het consortium van ontwikkelaars staat beschreven dat de gemeente een maatschappelijke voorziening realiseert waarbij gericht wordt op het moment van gereedkomen van de eerste buurt

Wij hebben hier eveneens een juridische check op laten uitvoeren door AKD. De conclusie is dat hoewel in de communicatie en in tekeningen de indruk wordt gewekt dat hier een school wordt gerealiseerd en dat in de anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over het realiseren van deze niet zodanig hard zijn dat deze via een kort geding zijn af te dwingen.

Ook is gevraagd in hoeverre wij schadeplichtig zijn op het moment dat we op deze locatie nu geen school realiseren. De inschatting is dat, gelet op de beschikbare informatie, een succesvolle schadeclaim niet kan worden uitgesloten, maar de verwachting is dat het risico daarop relatief klein is.

Kansen en Risico's

1. 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.
2. 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.
3. Bij de ontwikkeling van het IKC is geen rekening gehouden met het feit dat Amstelveen net over de grens in "Nieuw Legmeer" ook een school realiseert met de maximale capaciteit van 16 lokalen waar ook nog ruimte in de capaciteit zit. Mogelijk trekt dit ook leerlingen weg uit het gebied.
4. Ook 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.
5. De brug laat al sinds het schooljaar 2014/2015 een dalende trend zien van 239 naar 131 in het schooljaar 2025/2026. De huidige aantallen laten een opleving zien naar 136 leerlingen. Actueel heeft De Brug 138 leerlingen en zit daarmee ruim onder de instandhoudingsnorm van 162 leerlingen. De school kan nu blijven bestaan als gevolg van de gemiddelde schoolgrootte die gebruikt wordt voor de financiering. De minister is voornemens deze gemiddelde schoolgrootte te schrappen waarbij de financiering van scholen onder de instandhoudingsnorm op termijn mogelijk wegvalt. Dit geldt overigens ook voor KC de Ruimte in Kudelstaart. Dit zou deels opgevangen kunnen worden om de taalklas onder een ander Brinnummer te hangen. Echter is het de vraag of dat consequenties heeft voor de school waar Taalsmeer nu onder valt.
6. Zoals het raadsvoorstel "Ontmoeten en Verbinden: De Toekomst van De Mikado" aangeeft gaat het college onderzoeken in hoeverre de beschikbare capaciteit in "De Mikado" doelmatiger kan worden gebruikt door deze intern opnieuw in te richten en andere maatschappelijke functies naar binnen te halen. Echter zijn daar ook kosten mee gemoeid waarvan pas eind 2027 duidelijk wordt hoe hoog die zijn. Om invulling te geven aan De Mikado moeten in elk geval dus extra kosten gemaakt gaan worden.

CONCEPT

7. Het risico is aanwezig dat op het moment dat wanneer de gemeente tot een nieuwe invulling van de maatschappelijke voorzieningen is gekomen zij in de aanbesteding geconfronteerd wordt met gestegen bouwkosten. Daarnaast betekent nieuwe planvorming in ieder geval een jaar vertraging in de realisatie van de maatschappelijke voorzieningen vanwege wijzigingen in de planvorming.
8. Niet realiseren van de huisvesting betekent dat Kinderopvangorganisatie Solidoe niet snel kan verhuizen van hun huidige locatie aan de Machineweg waardoor de ontwikkeling van Greenpark op dat onderdeel vertraagt.

Financiën
Bij een besluit om de opdracht niet te gunnen en de aanbestedingsprocedure te beëindigen, is het resterende uitvoeringskrediet niet langer nodig. De kosten die bij niet gunnen niet langer kunnen worden geactiveerd, worden geraamd op €1.156.250. 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 acht inschrijvers € 40.000.

De met het uitvoeringskrediet samenhangende geraamde afschrijvings- en rentelasten vervallen met het besluit om de opdracht niet te gunnen. De financiële gevolgen hiervan worden verwerkt in de meerjarenbegroting. De niet langer activeerbare kosten van € 1.156.250 worden als incidentele last verantwoord in de begroting en jaarrekening 2026. Deze last heeft een nadelig effect van € 1.156.250 op het 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.

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.

Bij de keuze voor scenario 2 zijn deze middelen (gemiddeld € 599.000 per jaar over 40 jaar) beschikbaar om tot een ander, aangepast programma te komen in Aalsmeer.

Vervolgproces
Wij realiseren ons dat dit een belangrijke, zwaarwegende nota is die wij nu op dit moment aan u voorleggen. Hoewel wij als college formeel bevoegd zijn om een gunningsbesluit te nemen, achten wij de financiële en maatschappelijke gevolgen van dien aard dat wij voorafgaand aan de gunning uw voorkeur willen betrekken bij de besluitvorming over dit belangrijke onderwerp.

De afgelopen weken hebben wij de tijd genomen om alle afwegingen die in een dergelijk proces in beeld komen te onderzoeken en ons aanvullend te laten adviseren met als doel om de informatie die nodig is om een dergelijke afweging te maken in beeld te brengen.

GEHEIM

Vanwege de zogenaamde gestanddoeningstermijn[2] is het zeer wenselijk dat uiterlijk op 13 november 2026 een besluit worden genomen.

Dat betekent dat na de beeldvormende en oordeelsvormende commissie wij een besluit voorbereiden in lijn met de uitkomst van de commissie. De daaruit voortvloeiende kredietbesluiten worden vervolgens formeel aan de raad voorgelegd in de openbare vergadering van 12 november 2026.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

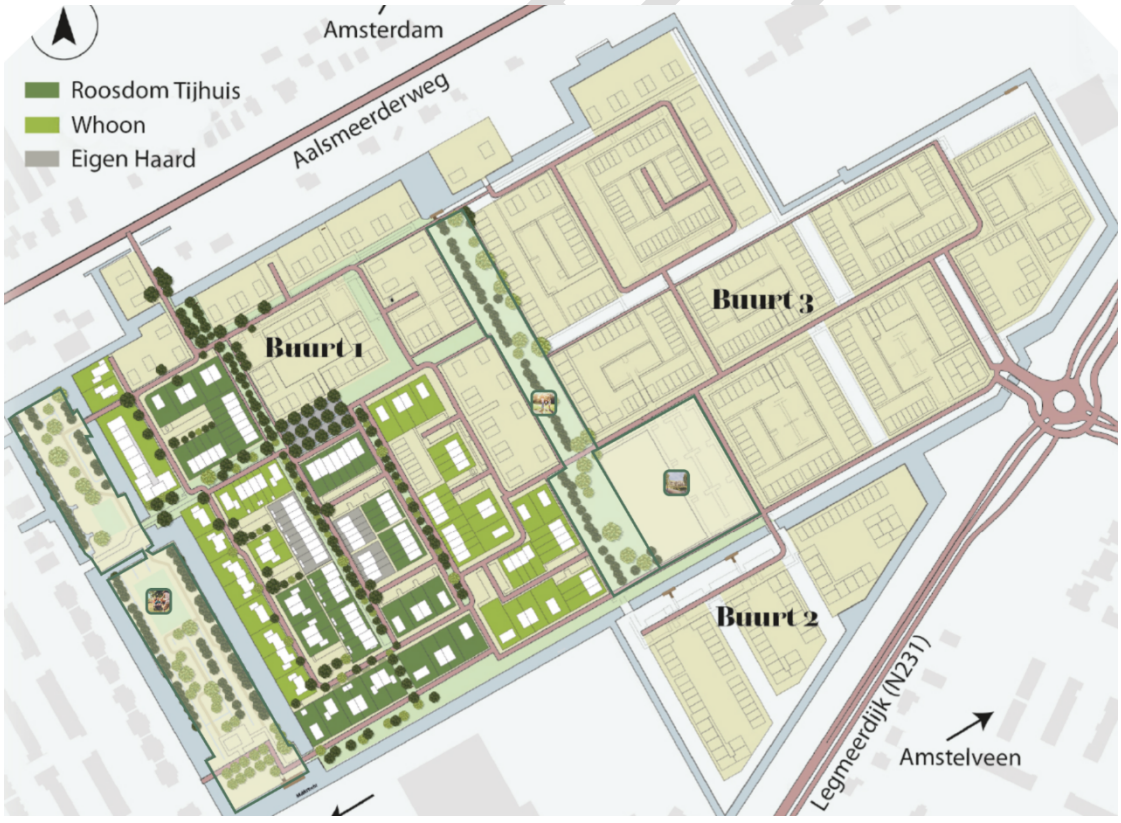
P. Simonse mr. G.E. Oude Kotte

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

GEHEIM

[2] De periode waarin een inschrijver gebonden is aan zijn offerte en de voorwaarden en prijzen daarin niet mag veranderen.


Amsterdam
Roosdom Tijhuis
Whoon
Eigen Haard
Aalsmeerderweg
Fase 4
Legenda
In ontwikkeling
Vooraankondiging
In verkoop
Verkocht
IKC
School in de buurt
Buitenveen krijgt een IKC. Hier zijn voorzieningen voor kinderopvang, BSO en school gecombineerd.
Buurt 1
Buurt 2
(N231)


Amsterdam
Roosdom Tijhuis
Whoon
Eigen Haard
Aalsmeerderweg
Buurt 1
Buurt 3
Buurt 2
Legmeerdijk (N231)
Amstelveen