

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 34889-2025

Medewerker	:	Richard ten Wolde
Team	:	BOR & PM
Datum	:	9 september 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Judith Compagner

<p>BIJLAGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel- en besluit bijstelling financiële kaders kindcentra Olst en Wijhe, 27-03-2023, zaaknr. 8459-2023 <input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel- en besluit bijstelling financiële kaders kindcentra Olst en Wijhe, 27-05-2024, zaaknr. 13614-2024 <input checked="" type="checkbox"/> Besluitenlijst raadsvergadering 10-06-2024 (vaststelling besluitenlijst raadsvergadering van 27-05-2024) <input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel borging Kindcentrum Wijhe zaaknr. 34889-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Garantie- en Koopverklaring Kindcentrum Wijhe, versie 2 van 11-06-2025, waarin opgenomen de modelakte van borgtocht van BNG Bank met referentie E2a1122010 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Akte van opstalrecht Kindcentrum Wijhe, versie 25-11-2024 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Bericht van splitsing Kadaster perceel WHE00 E4008 in E4068 en E4069 van 24-06-2025 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Tekening Bureau Bos erfgronden Kindcentrum Wijhe met coördinaten van 25-11-2024 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Hypotheekakte Kindcentrum Wijhe, versie 27-07-2023 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Bekostigingsovereenkomst Kindcentrum Wijhe – Mijnplein, versie2 van 16-06-2025 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Bekostigingsovereenkomst Kindcentrum Wijhe – De Mare, versie 2 van 16-06-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Brief borgingsbesluit college aan bestuur van Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Stichtingskostenraming Kindcentrum Wijhe, versie 8 van 13-06-2025 zaaknr. 35080-2025 <input checked="" type="checkbox"/> Exploitatieonderzoek Kindcentrum Wijhe, versie 10 van 13-06-2025 zaaknr. 35080-2025
<p>AFSTEMMING MET</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> financieel <input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
<p>ONDERWERP Bekostiging en borging Kindcentrum Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- 1 de raad voor te stellen het besluit tot borging van het Kindcentrum Wijhe te nemen conform bijgaand raadsvoorstel;
- 2 onder voorbehoud van het raadsbesluit over de borging zoals genoemd onder beslispunt 1 de borging ten behoeve van de financiering door BNG Bank te verlenen en te besluiten:
 - a. Te verklaren kennis te hebben genomen Garantie en Koopverklaring versie 2 d.d. 11-06-2025 met kenmerk MT.250611.03 en het daarin opgenomen model van de akte van borgtocht met referentie E2a1122010 van BNG Bank;
 - b. Om onder de in deze akte van borgtocht vermelde voorwaarden onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg te staan jegens BNG Bank voor de nakoming van alle verplichtingen van Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe uit hoofde van de (daarin genoemde)

Financieringsovereenkomst, overeenkomstig de modelakte van borgtocht met referentie E2a1122010, een en ander tot een maximum bedrag van € 15.200.000 (te vermeerderen met de pro rata parte aan dit bedrag toe te rekenen boeten, kosten en wettelijke en overeengekomen renten).”

- 3 in te stemmen met de splitsing van het kadastraal perceel conform het bericht van voorlopige splitsing van het Kadaster inzake perceel WHE00 E4008 in E4068 en E4069 van 24-06-2025 en bijgaande splitsingstekening van Bureau Bos erfgrenzen Kindcentrum Wijhe met coördinaten van 25-11-2024 en de voorlopige perceelbegrenzing daarmee vast te stellen;
- 4 onder voorbehoud van het raadsbesluit over de borging zoals genoemd onder beslispunt 1 in te stemmen met de navolgende akten en overeenkomsten:
 - a. garantie- en koopverklaring Kindcentrum Wijhe, versie 2 van 11-06-2025, waarin opgenomen de modelakte van borgtocht van BNG Bank met referentie E2a1122010;
 - b. hypotheekakte Kindcentrum Wijhe, versie 27-07-2023;
 - c. bekostigingsovereenkomst Kindcentrum Wijhe – Mijnplein, versie 2 van 16-06-2025;
 - d. bekostigingsovereenkomst Kindcentrum Wijhe – De Mare, versie 2 van 16-06-2025;
 - e. brief borgingsbesluit college aan bestuur van Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe;
- 5 onder voorbehoud van het raadsbesluit over de borging zoals genoemd onder beslispunt 1 de akten zoals genoemd onder beslispunt 4 in verband met de afwezigheid van de burgemeester te laten ondertekenen door de projectleider namens het college van B&W.

SAMENVATTING

Het Kindcentrum Wijhe is in de realisatiefase aanbelaand. Namens schoolbesturen De Mare, mijnplein, kinderopvangorganisatie de Bieënkorf en de gemeente neemt Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV) deze realisatie voor haar rekening. Als onderdeel van de uitvoering van het project gaat het college van B&W op 29 oktober huurovereenkomsten en een opstalrecht aan en wordt op 14 oktober een borging afgegeven aan SMV voor het financieringsarrangement bij de BNG. Het college is hiertoe alleen bevoegd als de gemeenteraad de hiervoor noodzakelijke besluiten neemt. Dat is de reden dat aan de raad wordt voorgesteld om die noodzakelijke besluiten te nemen. Het gaat om twee besluiten: bekostigingsbesluit en borgingsbesluit.

AANLEIDING

Op 27 mei 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gewijzigde financiële kaders ten behoeve van de nieuwbouw van Kindcentrum Olst en Kindcentrum Wijhe. Aan dit besluit lagen de exploitatieonderzoeken van Stichting Maatschappelijk Vastgoed ten grondslag; respectievelijk exploitatieonderzoek Kindcentrum Olst, versie 14-50 van 12-03-2024, en exploitatieonderzoek Kindcentrum Wijhe, versie 7-50 van 12-03-2024.

De nieuwbouw van Kindcentrum Wijhe zal zoals het er nu naar uitziet binnen de geraamde stichtingskosten worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd door BINX Smartility BV uit Groenlo. Na oplevering zal de nieuwbouw van Kindcentrum Wijhe – net zoals dat het geval zal zijn voor Kindcentrum Olst – in eigendom en exploitatie komen van Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe, die speciaal voor dit doel is opgezet.

Net zoals voor Kindcentrum Olst het geval is, zal Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe een financiering aantrekken bij BNG Bank. Het gebouw komt dus niet op de balans van de gemeente te staan. Om weer gebruik te kunnen maken van een zogenoemde solvabiliteitsvrije lening tegen tarieven en voorwaarden zoals die voor gemeentelijke overheden gelden, is een gemeentelijke borging noodzakelijk. Deze borging is – net zoals voor Kindcentrum Olst – vormgegeven middels een Garantie- en Koopverklaring, waarin opgenomen de standaard akte van borgtocht van BNG Bank.

Ook is een hypotheekakte ten gunste van de gemeente Olst-Wijhe voorzien, vergelijkbaar met die voor Kindcentrum Olst. Dit is de beschermingsconstructie ten gunste van de gemeente, daar BNG Bank geen hypothecair zekerheidsrecht nodig heeft.

Om het Kindcentrum Wijhe te kunnen realiseren is een akte van opstalrecht nodig met vergelijkbare inhoud als die voor Kindcentrum Olst. Ten behoeve van dit opstalrecht is door Bureau Bos architecten een perceeltekening met coördinaten gemaakt op basis waarvan Appel Notarissen door het Kadaster het perceel met voorlopige begrenzingen heeft laten vormen. Om het mogelijk te maken dat onderwijsinstellingen Mijnplein en De Mare op rechtmatige wijze hun gebouwdelen in huur kunnen afnemen is besluitvorming nodig inzake twee bekostigingsovereenkomsten conform artikel 111 WPO.

De stuurgroep Kindcentrum Wijhe heeft in haar vergadering van 11-07-2025 overeenstemming bereikt over alle akten en uitvoeringsovereenkomsten zoals genoemd in de bijlagen en bij het geadviseerd besluit plus de huurovereenkomsten van Mijnplein, De Mare en De Bieënkorf en de gebruiksovereenkomst ten behoeve van de buitenschoolse opvang en de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst. Daarmee heeft de stuurgroep het investeringsbesluit 1 genomen. Investeringsbesluit 2 wordt pas genomen nadat de besluitvorming in uw college en in de raad is afgerond en het definitief ontwerp gereed is.

BEOOGD RESULTAAT

Het college van B&W in staat stellen om de uitvoering c.q. bouw van het Kindcentrum Wijhe te laten starten door Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe in samenwerking met aannemer BINX Smartility BV.

KADER

Dit collegevoorstel gaat uit van de kwalitatieve en financiële kaders zoals vastgesteld in de raadsbesluiten over het Kindcentrum Wijhe d.d. 27-03-2023 en 27-05-2024. Zie hiervoor de volgende besluiten:

- Raadsbesluit kindcentrum Wijhe, 21-05-2021, zaaknummer; 13183-2021
- Collegebesluit Samenwerkingsovereenkomst met De Mare, mijnplein, De Bieënkorf en Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV), 08-03-2023, zaaknummer 9752-2023;
- Raadsbesluit bijstelling financiële kaders, 27-5-2024, zaaknummer [13614-2024](#);
- Raadsbesluit borging en bekostiging kindcentrum Wijhe, zaaknummer 34889-2025.

ARGUMENTEN VOOR

Een collegebesluit is vereist voor de projectleider om de genoemde akten en bekostigingsovereenkomsten te kunnen tekenen. Een raadsbesluit is vereist voor het college van B&W om de garantie- en koopverklaring en akte van borgtocht aan te gaan en borging af te geven aan BNG Bank.

Het besluit tot borging van de financiering door BNG Bank aan Stichting Gebouwbeheer Kindcentra Olst-Wijhe is voorbehouden aan de gemeenteraad. Voor de akte van opstalrecht, hypotheekakte en de beide bekostigingsovereenkomsten is geen besluit van de gemeenteraad meer nodig en kan de burgemeester tekenen op basis van een collegebesluit.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing

RISICO'S

Bij verdere rentestijging is er sprake van een autonome, niet door de gemeente te beïnvloeden ontwikkeling. Binnen het totaal van scholen voor morgen passen de jaarlasten binnen de financiële kaders zoals dat door de gemeenteraad is besloten op 27 maart 2023 en 27 mei 2024. Een verdere rentestijging kan ervoor zorgen dat de financiële kader wordt overschreden.

Op basis van de huidige rentestand gaat het om een structureel bedrag van € 45.000. Dit blijft binnen de 5% marge zoals vastgelegd door uw raad zijnde een structureel bedrag van €52.000.

Eind 2025 is er zekerheid over de financiële consequenties van het te hanteren rentepercentage.

FINANCIËN

De aanneemsom is binnen de raming gebleven. Dit betekent dat we met dit borgingsbesluit kunnen starten met de realisatiefase kunnen starten van het Kindcentrum Wijhe.

De huidige niet te beïnvloeden rentestand kan zorgen voor hogere kosten zoals vermeld onder risico's.

Deze consequenties worden meegenomen als autonome ontwikkeling in de kadernota 2027-2030.

DUURZAAMHEID

Het kindcentrum wordt energieneutraal gebouwd en maakt gebruik van bodemwarmte.

PARTICIPATIE

Het besluit tot het verlenen van borging is onderdeel van de verantwoordelijkheden van de gemeente conform de samenwerkingsovereenkomst Kindcentrum Wijhe met Stichting Maatschappelijk Vastgoed, De Mare, Mijnplein en De Bieënkorf. Het draagvlak van deze partijen om het kindcentrum te realiseren is hoog. De scholen zijn reeds gefuseerd als tussenstap op weg naar de verhuizing naar het nieuwe gebouw. De achterlatende schoollocaties worden ingevuld met woningbouw en lokale initiatieven, waardoor breed draagvlak is in de samenleving.

COMMUNICATIE

Samen met de toekomstige gebruikers is het ontwerp voor het kindcentrum Wijhe tot stand gekomen. Dit heeft geleid tot aantoonbaar draagvlak bij de gebruikers voor het gekozen ontwerp.

Daarnaast is er veel aandacht besteed aan communicatie met ouders en omwonenden. Via nieuwsbrieven, de website kindcentrum-wijhe.nl en informatieavonden zijn zij geïnformeerd over het ontwerp en konden zorgen en wensen worden ingebracht. Vanuit de omgeving zijn met name zorgen geuit over verkeersveiligheid. Deze signalen zijn meegenomen in het ontwerp en hebben geleid tot aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte. Tevens is er een participatief project fiets- en verkeersplan Wijhe opgestart om de fietsveiligheid te verbeteren. Door deze aanpak is het draagvlak vergroot en zijn mogelijke risico's op weerstand in de uitvoeringsfase beperkt.

De communicatie stopt niet bij het ontwerp. Ook tijdens de bouwfase worden bewoners en gebruikers regelmatig geïnformeerd over de voortgang, planning en mogelijke hinder.

PLANNING EN UITVOERING

De vervolgstappen zijn:

- Raadsvergadering oordeelsvormend borging Kindcentrum Wijhe : 29-09-2025
- Definitief Ontwerp gereed : 10-10-2025
- Raadsvergadering besluitvormend borging Kindcentrum Wijhe : 13-10-2025
- Uitvoeringsbesluit college borging Kindcentrum Wijhe : 14-10-2025
- Investeringsbesluit 2 stuurgroep Kindcentrum Wijhe : 17-10-2025
- Ondertekening akte van opstalrecht, hypotheekakte, garantie- en koopverklaring met akte van borgtocht, bekostigingsovereenkomsten, huurovereenkomsten, financieringsovereenkomst, ontwikkelings- en realisatieovereenkomst : 29-10- 2025
- Bouwrijp perceel ter beschikking en start aanleg bodemenergiesysteem : 01-12-2025
- Uitvoeringsgereed Ontwerp gereed : 27-02-2026
- Start bouw (naar verwachting) : maart 2026
- Oplevering (naar verwachting) : maart/april 2027