

Informatiebrief aan de Raad

026

Zaaknummer: Z - Z/20/042184
Documentnummer: 343614
Datum: Donderdag 30 maart 2023
Onderwerp: Toezeggingen uit de Fysieke Leefomgeving d.d. 20 maart 2023
Bijlage(n): Geen

Geachte Raad,

Tijdens de commissievergadering Fysieke Leefomgeving d.d. 20 maart jl. zijn bij de behandeling van de herontwikkeling van de locatie Den Deylschool de volgende toezeggingen gedaan:

- de juridische positie van de gemeente m.b.t. het gunnen te onderzoeken t.b.v. de onderhandelingen over de overeenkomst;
- te gaan verkennen hoe de huur van het Deijlerhuis geborgd kan worden (huur vergelijkbaar met wat het nu is);
- te verkennen of de wijkvereniging het Deijlerhuis kan overnemen;
- recht van de gemeente op eerste (terug)koop te onderzoeken (van het Deijlerhuis).
- te onderzoeken hoe groot de behoefte is aan buitenschoolse opvang.

Deze toezeggingen zijn vertaald in onderstaande vragen die tevens in deze informatiebrief worden beantwoord. Daarvoor is juridisch advies ingewonnen en is er contact gezocht met:

De wijkgemeenschap Groot Deijleroord;
De in Wassenaar opererende instellingen die BSO aanbieden;
EFY-group Driestar.

Vragen vanuit de Commissie Fysieke Leefomgeving

- a. Wat zijn de gevolgen als de raad de ontwikkeling gunt aan EFY maar er komt uiteindelijk geen overeenkomst tot stand als gevolg van de contractonderhandelingen met EFY?
- b. Welke zekerheden kunnen worden ingebouwd in de overeenkomst met EFY met betrekking tot de huur en gebruik van het Deijlerhuis door de wijkvereniging?
- c. Is er nog sprake van een tekort aan voorzieningen voor Buitenschoolse Opvang (BSO)?

Ad. A. Wat zijn de gevolgen als de raad de ontwikkeling gunt aan EFY maar er komt uiteindelijk geen overeenkomst tot stand als gevolg van de contractonderhandelingen met EFY?

Bij de komende contractonderhandelingen is de gemeente gehouden aan hetgeen is vastgelegd in de opdracht. Anderzijds is EFY gehouden aan hun bieding. Binnen dit kader vinden de contractonderhandelingen plaats, wat neerkomt op precisering van mogelijk nu nog globale afspraken. In de competitie was reeds een conceptovereenkomst opgenomen. Die geldt als wederzijdse basis en beide partijen kunnen terugvallen op de conceptovereenkomst en daar nakoming van vorderen. De conceptovereenkomst wordt aangevuld met de elementen om uitvoering van het winnende plan te borgen. De onderhandelingen met EFY over deze mogelijke wijzigingen/ aanvullingen op het concept, kunnen strak gevoerd worden. Het is reëel te achten dat die overeenkomst tot stand komt.

Het selectiedocument voorziet niet in de mogelijkheid voor het geval dat er geen overeenkomst tot stand komt. Het is op grond daarvan niet mogelijk om met kandidaat nr. 2 te gaan onderhandelen. Mocht er onverhoopt geen overeenstemming worden bereikt dan staakt de samenwerking en kan bieding noch gunning gestand worden gedaan.

Ad. B. Welke zekerheden kunnen worden ingebouwd in de overeenkomst met EFY met betrekking tot de huur en gebruik van het Deijlerhuis door de wijkvereniging?

Bij het selectiedocument is in paragraaf 1.4 verwezen naar de concept Koop-ontwikkelovereenkomst (bijlage 22 bij de selectiestukken). In deze paragraaf is opgenomen dat "Eventuele aanpassing van de overeenkomst zal verder slechts op ondergeschikte aspecten plaatsvinden." In de conceptovereenkomst is in artikel 24 lid 3 de bepaling opgenomen dat "Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd."

Over de verkoop en exploitatie van het Deijlerhuis zijn in de overeenkomst geen voorwaarden opgenomen. Conform de kaders in het door de raad vastgestelde ruimtelijke kader is in de dialoogronde in de selectiefase het onderwerp door de gemeente ingebracht. Op basis van gesprekken met de gegadigden en op basis van voorwaarden van de gemeente is een Nota van Inlichtingen opgesteld ten aanzien van de verkoop en exploitatie van het Deijlerhuis. Deze nota van inlichtingen vormt onderdeel van de kaders van de uitvraag. Op basis van gemaakte afspraken (besluit van het College van B&W en de Nota van Inlichtingen) is contracteren alleen mogelijk **met** bepalingen met betrekking tot het Deijlerhuis.

In de Nota van Inlichtingen (Dialoogronde I) is inzake het Deijlerhuis het volgende opgenomen:

Hofcampweg 3; Deijlerhuis

Kandidaten zien onafhankelijk van elkaar de meerwaarde van het betrekken van de Hofcampweg 3 bij de scope van de opgave. Kandidaten zien de kansen die het Deijlerhuis biedt vanuit ruimtelijk en programmatisch perspectief. Er zijn verschillende visies op het

toekomstig gebruik van het Deijlerhuis. In alle gevallen en onder bepaalde voorwaarden leidt de transformatie tot een haalbare ontwikkeling. Omdat de gemeente Wassenaar en partijen de kwalitatieve meerwaarde zien van het betrekken van de Hofcampweg 3 en de herontwikkeling ervan (onder voorwaarden) leidt tot een sluitende exploitatie, kiest de gemeente Wassenaar ervoor om de Hofcampweg 3 toe te voegen aan de scope. Concreet betekent dit voor het gebruik en huur van het pand dat:

- de huidige huurprijs van de wijkvereniging bedraagt €11.450 per jaar. Dit is dan ook het uitgangspunt voor de exploitatie. Indien de exploitatie conform het opgestelde PVE niet uit kan voor bovenstaand bedrag, dan is het doorberekenen van een marktconforme huur voor maatschappelijke functies toegestaan.
- Indien er sprake is van dubbelgebruik en verschillende huurders, is de Kandidaat verantwoordelijk voor het opstellen van het juiste beheer- en exploitatiemodel.

Op grond van de Dialoogronde is het toevoegen van bepalingen over de verhuur overeenkomstig hetgeen verwoord is in de Nota van Inlichtingen mogelijk. De randvoorwaarden zijn opgenomen in de Nota van Inlichtingen. De gemeente, als een van de belangrijkste verhuurders van maatschappelijk functies, bepaalt wat een marktconforme huur voor maatschappelijke gebruik is. Daarmee is duidelijk binnen welke randvoorwaarden tot overeenstemming moet worden gekomen. Zowel de gemeente als EFY heeft zich in de basis aan deze randvoorwaarden geconformeerd.

Verkenning en evt. overdracht eigendom aan Wijkgemeenschap Groot Deijleroord

Overdracht van het Deijlerhuis aan de wijkvereniging is in eerste instantie niet mogelijk omdat de spelregels van de competitie gerespecteerd moeten worden. Met EFY is inmiddels het gesprek gestart om na renovatie van het pand tot een construct te komen waarin de belangen van de wijkvereniging, de gemeente en EFY het best in balans zijn. Daarbij worden mogelijkheden van overdracht van het pand aan de wijkvereniging en verschillende varianten van verhuurconstructies met elkaar vergeleken. Waarbij overdracht van het pand het minst waarschijnlijk lijkt nu de penningmeester van de wijkvereniging heeft aangegeven dat er geen middelen zijn voor overname en renovatie. Het vastleggen van een eerste recht van (terug)koop voor de gemeente Wassenaar is mogelijk en wordt opgenomen. Wij ondervinden in het overleg bij EFY een constructieve houding voor het vinden van de beste oplossing voor alle partijen.

Ad. C. Is er nog sprake van een tekort aan voorzieningen voor Buitenschoolse Opvang (BSO)?

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan BSO is contact gezocht met de huidige aanbieders in Wassenaar (Norlandia, Varabo en Dol-fijn). Hieruit is het volgende beeld gedestilleerd:

Hierbij een overzicht van Dol-fijn met betrekking tot de aanmeldingen die nog niet geplaatst kunnen worden.

OVERZICHT WACHTLIJST van de aanbieder Dol-Fijn peildatum planning: 23-03-2023

Totaal aantal opgegeven kinderen wachtlijst	2023	2024	2025	2026 Niet alle inschrijvingen kunnen we toevoegen i.v.m. leeftijd
40 weken pakket	19	23	27	12
46 weken pakket	18	26	31	15
52 weken pakket	15	19	21	9
Totaal aantal kinderen wachtlijst	52	68	79	36 +?

Aantallen per jaar zijn het aantal kinderen op de wachtlijst

40 weken pakket is 200 dagen per jaar
46 weken pakket is 230 dagen per jaar
52 weken pakket is 260 dagen per jaar

Norlandia heeft slechts een beperkte wachtlijst en Varabo (gestart oktober 2022) geeft aan dat er op dit moment nog een twintigtal plaatsen voor BSO beschikbaar zijn. Het beeld verschilt dus per aanbieder, maar overall tekent zich een tekort af.

Kinderopvang en Voorschoolse educatie

Door alle aanbieders van BSO wordt aangegeven dat een toevoeging van ruimte met een maatschappelijke bestemming heel welkom is. Als het niet voor BSO nodig is dan zeker voor dagopvang (0-4 jaar). Door het voornemen van het kabinet om kinderopvang nagenoeg gratis te maken wordt zelfs een (forse) toename van de aanvraag verwacht.

Voor de voorschoolse educatie, een wettelijke taak, is er in Wassenaar een tekort. Dit blijkt uit een recent inspectierapport. In de breedte van kinderopvang is er dus zeker een tekort aan beschikbare en geschikte ruimtes.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.