



Memo

Raad

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
Portefeuillehouder: K. Rutgers-Swartjes, H. Blok
CC:
Datum: 12 05 2020
Onderwerp: Stand van zaken de Tirrel

Geachte leden van de raad,

Doel memo:

Met dit memo informeert het college de gemeenteraad over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het unieke project de Tirrel. Daarbij wordt ingegaan op de doorlopen stappen en geeft het college een vooruitblik op de komende stappen en de bestuurlijke besluiten. Specifiek wordt ingegaan op het bij het college voorliggende verzoek van Stichting De Hoven, die als bouwpartner het college heeft verzocht de toegezegde gemeentegarantie nu te verlenen.

Dit memo is als volgt opgebouwd:

- Omschrijving project
- Doelen project
- Doorlopen proces
- Stand van zaken
- Vervolg proces
- Verzoek uitvoering gemeentegarantie
- Samenvatting

Omschrijving project

De Tirrel wordt gerealiseerd aan de Meeden in het dorp Winsum en biedt onderdak aan O.B.S. Tiggeldobbe, C.B.S. De Piramiden, De Twaalf Hoven, sporthal, kinderopvang, dagbesteding en andere maatschappelijke voorzieningen. Het project brengt leerlingen uit het basisonderwijs samen onder één dak en integreert dit 'dak' met de huisvesting en dagbesteding van circa 80 kwetsbare ouderen met dementie, ouderen met somatische aandoeningen en revaliderende ouderen, overige voorzieningen voor kinderen en ouderen, het binnensport-verenigingsleven van Winsum en ontmoetingsruimte voor de in de omliggende wijken wonende bewoners. Door het bijzondere karakter van het project is er veel belangstelling voor het project van binnen en buiten de regio.

Doelen project

De nieuwbouw betreft voorzieningen die op dit moment in Winsum in sterk verouderde gebouwen gehuisvest zijn. Investeren in gezamenlijke nieuwbouw is financieel aantrekkelijker dan het investeren in nieuwbouw of renovatie van de gebouwen afzonderlijk nog afgezien van het versterkingsvraagstuk. De maatschappij verandert snel en daarmee ook de vraag naar andere soorten van dienstverlening, mede in het licht van verdergaande ontgroening en vergrijzing. Door nieuwbouw initiatieven van verschillende partijen te combineren wordt beoogd een beter gebouw te maken in gezamenlijkheid dan ieder voor zich kan realiseren. Beter omdat er samen meer ruimte gebruikt kan worden door intensievere benutting en dubbelgebruik. Beter omdat activiteiten gebruik kunnen maken van elkaars tijd, kennis en ervaring, zowel bij leerlingen, bewoners als personeel. Door deze

combinatie wil het gemeentebestuur het mogelijk maken een centrum te realiseren, waarbij het welbevinden van bewoners, families, kinderen, personeel en overige betrokkenen, centraal staat.

Met dit unieke project wordt de toekomst van voorzieningen als zorg, binnensport en onderwijs in Winsum als schakelkern in de regio geborgd. Met dit project wordt een belangrijke voorziening gerealiseerd die ook voor de toekomst essentieel is voor het woon- en leefklimaat in de regio. Door te borgen dat deze voorzieningen in Winsum toekomstbestendig zijn, kunnen ook in de toekomst bewoners uit de regio hier terecht en zijn zij niet direct aangewezen op de stad Groningen en blijft Winsum een aantrekkelijke plaats.

Doorlopen Proces

In het IHP van 11 maart 2014 is geconstateerd dat de huisvesting van het primair onderwijs in Winsum sterk verouderd is en heeft de gemeenteraad uitgesproken op één centrale plek in het dorp nieuwe huisvesting te realiseren. De gemeenteraad heeft hiermee uitgesproken dat zij de ambitie heeft om maatschappelijk vastgoed als een tastbaar, zichtbaar, strategisch middel te willen inzetten om de verbinding te kunnen leggen en de ontmoeting te laten plaatsvinden in het sociale domein. Op basis van de besluitvorming in de gemeenteraad van 31 maart 2015 is besloten dat voor de ontwikkeling van een Integraal Kindcentrum in Winsum een Ontwikkelingsplan opgesteld kan worden. Op 19 april 2016 heeft de raad besloten de Visie op ontwikkeling Kindcentrum Winsum vast te stellen en een nadere verkenning van een gezamenlijke huisvesting met De Twaalf Hoven verder uit te werken. Op donderdag 30 juni 2016 is in De Twaalf Hoven het haalbaarheidsonderzoek 0-110 in een informerende raadsvergadering aan de gemeenteraad en overige belangstellenden gepresenteerd. Vervolgens besloot de raad in de Kadernota 2016 op 14 juli 2016 om verder te gaan met de ontwikkeling. Op 17 januari 2017 is het programma van eisen aan de raad gepresenteerd. Met de Kadernota 2017 heeft de raad op 13 juli 2017 de middelen beschikbaar gesteld voor opstellen van het ontwerp voor het gebouw en de omgeving en maken van de kostenraming. Deze opdracht is na een selectieprocedure gegeven aan architectenbureau Team 4. Op 14 november 2017 is in een informatieve raadsbijeenkomst het voorlopig ontwerp aan de raad en vele belangstellenden gepresenteerd. Vervolgens heeft de raad op 14 december 2017 de middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het ontwerp. Op 12 november 2018 is door Stichting De Hoven een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente ondertekend waarin de financiële, juridische en organisatorische samenwerkingskaders voor het project zijn vastgelegd. Onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst vormt de toezegging van de gemeente om Stichting De Hoven voor hun bouwdeel in de Tirrel gemeentegarantie te verlenen.

Stand van zaken

Op 6 februari 2019 is de raad in een informatieve bijeenkomst op locatie van De Twaalf Hoven geïnformeerd. De volgende linken geven een beeld van het project en de uitwerking:

- <https://www.detirrel.nl/>
- <https://www.theimageers.com/detirrel/#Lombok - Hoog/Mogelijke Situatie/>
- https://www.detirrel.nl/wp-content/uploads/2018/09/1723-de-Tirrel_Gemeenteraad_2018.09.19.pdf
- <https://www.youtube.com/watch?v=lc0phYSI8Uw&t=1s>

In 2019 is het definitief ontwerp door Arcadis in samenwerking met de architect en adviseurs uitgewerkt in een technisch ontwerp en bestek. Het technisch ontwerp en bestek vormen de contractstukken voor de aanbesteding en selectie van de aannemer. Door het bouwwerk gedetailleerd voor te bereiden vindt optimale sturing vooraf plaats en worden de risico's voor inschrijvende partijen beperkt waarmee een scherpe inschrijving wordt beoogd. Zo is bijvoorbeeld bij de voorbereiding gebleken dat het funderingsplan een fundering met 800 palen met een paallengte van 28 meter vereist. Vervolgens is gekozen voor uitvoering met schroefpalen om zowel verkeersveiligheidsaspecten en hinderaspecten enerzijds en anderzijds het optimaliseren van marktwerking van inschrijvende bouwers optimaal te borgen. Ook is vanuit de sturing op beheersing van kosten een vereenvoudiging van het ontwerp van het dak doorgevoerd. Hiermee ontstaat tevens flexibiliteit voor de uitvoering

van zonnepanelen op het dak zodat ook daarbij optimale marktwerking van zoveel mogelijk verschillende inschrijvende leveranciers van zonnepanelen geborgd is. De kanttekening bij de prijsvorming is dat de bouw een grillige sector is en de afgelopen jaren kenmerken zich door buitengewoon sterk stijgende prijzen in een periode van hoogconjunctuur. Onduidelijk is wat deze complexe tijd met Corona voor de prijsvorming zal betekenen.

Vervolgproces

De openbare aanbesteding is op dit moment in uitvoering. De planning is dat op 17 juni de inschrijvingen van de aanbesteding bekend zijn en dat op 1 juli de gunningsbeslissing naar de aannemers verzonden kan worden. Deze planning kent enige onzekerheid. Tot dusver is het gelukt de voorbereiding volgens planning uit te voeren. Onzeker is of de huidige situatie met betrekking tot Corona in deze aanbestedingsfase een extra tijdsbeslag betekent. Mogelijk dat de betrokken aannemers meer tijd nodig hebben om tot een goede prijsvorming te komen en zal het gunningsmoment verschuiven naar eind juni. Op het moment dat de inschrijfprijs bekend is zal een toetsing aan de beschikbare budgetten bij Stichting De Hoven en de gemeente plaatsvinden. Daarbij houdt ons college rekening met de situatie dat de laagste inschrijving boven de in december 2017 beschikbaar gestelde budgetten ligt. Op dat moment zal onderzocht worden hoe daar mee om te gaan. Wij realiseren ons dat dit moment mogelijk in de vakantieperiode valt en houden er dan ook rekening mee dat wij in september aan uw raad een budgetvraag zullen voorleggen. Wij hopen de vertraging ten opzichte van de geplande startbouw, na de bouwvak 8 augustus 2020, te kunnen beperken om te voorkomen dat ook de geplande oplevering in zomer 2022 onder druk komt te staan.

Verzoek uitvoering gemeentegarantie

Bij brief van 28 augustus 2017 heeft de gemeente aan Stichting De Hoven toegezegd voor haar bouwdeel gemeentegarantie te verlenen. In de tussen de gemeente en Stichting De Hoven gesloten samenwerkingsovereenkomst is onderkend dat de definitieve financieringsbehoefte na de aanbesteding definitief kan worden bepaald en dat daarom de hoogte van de definitieve garantstelling bepaald zal worden na de uitkomst van de aanbesteding. Bij brief van 20 december 2019 heeft Stichting De Hoven het verzoek gedaan om, in afwijking van de samenwerkingsovereenkomst, een zogenaamde forward (FRA) af te sluiten waarin nu al de financieringsafspraken voor de lange termijn worden vastgelegd. Ook vanwege de door Coronacrisis onzekere omstandigheden op de geld- en kapitaalmarkt is er vanuit Stichting De Hoven een toegenomen behoefte aan deze zekerheid. Gelet op de verwachte stijging in de bouwkosten verzoekt Stichting De Hoven een garantstelling van € 12.5 miljoen. Dat is € 5.2 miljoen meer dan de eerder afgegeven garantstelling door de gemeente. Zoals uit bijgevoegd college/raadsvoorstel blijkt wil ons college voordat zij besluit of zij aan dit verzoek meewerken de raad in de gelegenheid stellen haar wensen of bedenkingen kenbaar te maken.

Samenvatting

Het project de Tirrel brengt leerlingen uit het basisonderwijs samen onder één dak en integreert dit 'dak' met de huisvesting van ouderen en met voorzieningen voor binnensport. Daarmee is de Tirrel een uniek en waardevol leefbaarheidsproject met een uitstraling tot ver buiten onze regio. De raad heeft op 14 december 2017 de middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het ontwerp. Ten behoeve van de realisatie is door Stichting De Hoven een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente ondertekend waarin de financiële, juridische en organisatorische samenwerkingskaders voor het project zijn vastgelegd. Onderdeel van deze samenwerkingsovereenkomst vormt de toezegging van de gemeente om Stichting De Hoven voor hun bouwdeel in de Tirrel gemeentegarantie te verlenen.

Op dit moment vindt de aanbesteding van de bouw plaats en is de planning dat op 1 juli de gunningsbeslissing naar de aannemers verzonden kan worden. Op het moment dat de inschrijfprijs bekend is zal een toetsing aan de beschikbare budgetten bij Stichting De Hoven en de gemeente plaatsvinden. Daarbij houdt ons college rekening met de situatie dat de laagste inschrijving boven de in december 2017 beschikbaar gestelde budgetten ligt en de mogelijkheid bestaat dat wij in september aan uw raad voorstel zullen voorleggen om een mogelijk tekort op te lossen. Wij hopen de vertraging die hiermee ontstaat ten opzichte

van de geplande startbouw te kunnen beperken om te voorkomen dat ook de geplande oplevering in zomer 2022 onder druk komt te staan. Stichting De Hoven heeft gevraagd om nu een garantstelling van € 12.5 miljoen af te mogen sluiten. Voordat ons college besluit of zij aan dit verzoek mee wil werken wordt de raad in de gelegenheid gesteld haar wensen of bedenkingen kenbaar te maken

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris