



## Rapportage Uitvoering van fase 2 Kulturhus De Spil Nieuwleusen





# **Rapportage Uitvoering van fase 2 Kulturhus De Spil Nieuwleusen**

**Auteur:** P. la Roi  
**Afdeling:** Project WOC Campus Nieuwleusen – De Spil  
**Datum:** 24 mei 2017

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	4
1 Inleiding .....	5
1.1 Kulturhusconcept in Nieuwleusen .....	5
1.2 Uitgangspunten voor fase 2.....	5
1.3 Resultaat van de uitwerking fase 2 .....	5
2 Organisatie .....	6
2.1 Projectorganisatie .....	6
2.2 Projectmanagement .....	6
2.3 Ontwerpteam .....	6
2.4 Bouw.....	6
2.5 Organisatie en beheervisie De Spil .....	6
2.6 Participanten en gebruikers kulturhusconcept .....	7
2.7 Monitoringscommissie .....	7
3 Kwaliteit .....	8
3.1 Programma van eisen De Spil.....	8
3.2 Duurzaamheid .....	8
3.3 Definitief Ontwerp .....	8
3.4 Bouwrijp maken De Spil .....	8
3.5 Bestemmingsplan middengebied Nieuwleusen.....	9
3.6 Buitenruimte middengebied.....	9
3.7 Huisvesting basisonderwijs in het middengebied.....	9
4 Financiën .....	10
4.1 Investerings .....	10
4.2 Resultaat van de aanbesteding bouw .....	10
4.3 Ramingen aanvullende investeringen en kosten.....	10
4.4 Subsidie mogelijkheden.....	11
4.5 BTW teruggave.....	11
4.6 Vrijkomende locaties .....	12
4.7 Exploitatie De Spil .....	12
5 Communicatie en informatie.....	13
5.1 Deelnemers .....	13
5.2 Inwoners en omwonenden .....	13
5.3 Kulturhus De Spil.....	13
5.4 De gemeenteraad.....	13
6 Planning.....	14
6.1 Kulturhus De Spil.....	14
6.2 Sporthal De Schakel.....	14
6.3 Deelproject basisonderwijs.....	14
6.4 Deelproject buitenruimte.....	14
Bijlagen:.....	15
1. Impressie van het ontwerp van De Spil (LKSVDD Architecten), d.d. 29-3-2017 .....	15
2. Situatie De Spil (LKSVDD Architecten), d.d. 29-3-2017 .....	15
3. Fasedocument definitief ontwerp (ABC Nova), d.d. 28-3-2017.....	15
4. Planning deelproject De Spil (ABC Nova), d.d. 10-4-2017 .....	15
5. Plan van samenwerking onderwijs, d.d. 31-3-2017 .....	15
6. Beheervisie De Spil (bestuur De Spil), d.d. 24-3-2017 .....	15
7. Begroting kosten opstartfase organisatie De Spil, d.d. 22-4-2017 .....	15
8. Financieel overzicht investering De Spil (ABC Nova), d.d. 4-1-2017.....	15
9. Financieel overzicht aanvullende investering bouwrijp (ABC Nova), dd 15-5-2017 .....	15
10. Financieel overzicht exploitatie (ABC Nova), d.d. 22-5-2017 (niet openbaar / vertrouwelijk) ..	15

## **1 Inleiding**

### **1.1 Kulturhusconcept in Nieuwleusen**

Het kulturhus De Spil in Nieuwleusen is de laatste in de rij kulturhusen in de verschillende kernen van de gemeente Dalfsen. In 2014 is het project WOC Campus Nieuwleusen gestart met als doel de realisatie van een breed gedragen kulturhusconcept in het middengebied van Nieuwleusen. Participanten vanuit het onderwijs, welzijn, cultuur en sport zijn uitgenodigd en aangehaakt. Daarna zijn zij betrokken gebleven om samen te werken in het nieuw te bouwen kulturhus, dat vanaf 1 maart de naam De Spil in Nieuwleusen heeft gekregen.

De realisatie van De Spil is de uitwerking van de destijds verwoorde visie om het oorspronkelijke noord en zuid van de dorpskern te verbinden door verankering van de bestaande en nieuwe organisaties op lokale schaal. Het college is er van overtuigd dat het realiseren van het kulturhusconcept aangevuld met onderwijs en sport een belangrijke ontwikkeling is voor de leefbaarheid van de kern Nieuwleusen

In oktober 2015 is de startnotitie "Samen komen tot de kern" door de raad vastgesteld en zijn de middelen beschikbaar gesteld voor de verdere uitwerking van de plannen. Op basis hiervan is het college aan de slag gegaan met fase 2. In december 2016 heeft de raad besloten om het Agnieten College toe te voegen aan de uitwerking van deze plannen.

De plannen zijn uitgewerkt in samenwerking met de deelnemers, een architect en verschillende adviesbureaus. Het kulturhus vormt de spil waar het in de verdere ontwikkeling van het middengebied om draait. Met de afronding van fase 2 is de realisatie van het kulturhusconcept van Nieuwleusen een stap dichterbij: De Spil waar het straks om draait.

### **1.2 Uitgangspunten voor fase 2**

Bij de hierna beschreven uitwerking van fase 2 voor de verbouw van het voormalige Rabokantoor, de nieuwbouw van de sporthal en de nieuwbouw van het Agnieten College is gebruik gemaakt van:

- Haalbaarheidsonderzoek met startnotitie 'Samenkomen tot de kern' (oktober 2015),
- Haalbaarheidsonderzoek voortgezet onderwijs Agnieten College (december 2016),
- Duurzaamheidsambities kulturhus De Spil (februari 2017).

### **1.3 Resultaat van de uitwerking fase 2**

De uitwerking van de plannen in fase 2 hebben geleid tot de volgende resultaten:

- Programma van eisen De Spil (inclusief sport en voortgezet onderwijs),
- Afzonderlijke huisvestingsbehoefte en gezamenlijke huisvestingsbehoefte,
- Het definitief ontwerp voor de bouwplannen (ontwerp, tekeningen en begroting),
- Financiële haalbaarheid (investering en exploitatie), met inzicht in de bijdragen van partijen in huur/investerings- en exploitatielasten,
- Inzicht in de bijdragen van partijen voor huur en servicekosten t.b.v. de te maken afspraken conform de uitgangspunten in de intentieverklaring en de beheersvisie van het bestuur De Spil,
- Plan van samenwerking tussen deelnemers van het onderwijs,
- Aanbestedingsvoorbereiding (fase 3) en de vervolgplanning,
- College- en raadsvoorstel.

De rapportage is een beknopte weergave van een intensief proces gedurende anderhalf jaar met de deelnemers, het (nieuwe) bestuur van De Spil en verschillende externe adviseurs. Tijdens dit proces is de gemeenteraad een aantal malen geïnformeerd over de voortgang en stand van zaken van het project. Deze informatie is in deze rapportage verwerkt.

De opbouw van de rapportage gaat achtereenvolgens in op de organisatie (2), kwaliteit (3), financiën (4), communicatie (5) en planning (6). Bij de rapportage zijn enkele bijlagen toegevoegd die bij de uitwerking van fase 2 zijn opgesteld.

## **2 Organisatie**

### **2.1 Projectorganisatie**

Bij de start van fase 2 is een projectorganisatie ingericht met een stuurgroep, projectgroep en werkgroepen. In de stuurgroep zijn vertegenwoordigd: college B&W, bestuur De Spil, projectmanagement, ambtelijke organisatie (directie en projectleiding), In de projectgroep is vertegenwoordigd: projectmanagement en verschillende disciplines van de ambtelijke organisatie. Werkgroepen: werkgroep communicatie bestaande uit deelnemers o.l.v. de afdeling communicatie gemeente Dalfsen. Tevens is er een werkgroep beheer en exploitatie o.l.v. projectmanagement en een werkgroep onderwijs i.v.m. de uitwerking van het plan van samenwerking onderwijs. Periodiek zijn er (algemene) bijeenkomsten georganiseerd voor de deelnemers voor de informatie over de voortgang van het project.

### **2.2 Projectmanagement**

Voor het projectmanagement gedurende het verdere project van De Spil heeft ABC Nova uit Assen de opdracht gekregen. Deze opdracht is tot stand gekomen na een Europese aanbesteding in de eerste helft van 2016. Tijdens de selectiefase zijn vijf bureaus geselecteerd aan de hand van beoordelingscriteria zoals referentieprojecten en omvang. Er heeft een loting door een notaris plaatsgevonden vanwege gelijke eindscores. De vijf geselecteerde bureaus hebben zich in de gunningsfase vervolgens gepresenteerd (juli 2016). Op basis van prijs en kwaliteit heeft ABC Nova de hoogste score behaald.

ABC Nova heeft vervolgens een plan van aanpak opgesteld voor de uitvoering van fase 2 en 3.

### **2.3 Ontwerpteam**

De samenstelling van het ontwerpteam is door ABC Nova begeleid. Er zijn twee aanbestedingstrajecten georganiseerd voor de selectie van een architect met constructeur en voor een installatieadviesbureau met bouwfysica-adviseur. Beide betrof een meervoudig onderhandse aanbesteding, die conform het inkoop en aanbestedingsbeleid van de gemeente Dalfsen zijn uitgevoerd. Bij de architect selectie behaalde LKSVD Architecten de hoogste score (prijs/kwaliteit), o.a. door het compacte ontwerp en de aandacht voor multifunctioneel ruimte gebruik. Bij het installatieadviesbureau behaalde Enervisie de hoogste score (prijs/kwaliteit), met name door de visie op duurzaamheid.

Aanvankelijk was in het plan van aanpak van ABC Nova voorzien dat de verbouw van het voormalige Rabokantoor en de nieuwbouw van de sporthal met Agnieten College door middel van twee aanbestedingen c.q. contractvormen zou plaatsvinden: verbouw d.m.v. een meervoudig onderhandse aanbesteding en nieuwbouw d.m.v. Europese aanbesteding met engineer & build. Door het compacte ontwerpvoorstel van de architect is er alsnog voor gekozen om de bouw op basis van een engineer & build contract te organiseren met een (Europese) aanbesteding. Het ontwerpteam heeft het voormalige Rabokantoor met de aanvullende nieuwbouw als een object en bouwmassa beschouwd.

### **2.4 Bouw**

Tijdens de uitwerking van het voorontwerp in fase 2 is de aanbestedingsprocedure voor de aannemer op basis van engineer & build contract opgestart (eind 2016). Vanwege de omvang van het project is een Europese aanbesteding georganiseerd, waarbij gekozen is voor een aanbesteding in twee fasen (selectie en gunning). In de selectiefase zijn een aantal bedrijven geselecteerd o.a. op basis van referentieprojecten en omvang. De vijf geselecteerde bedrijven zijn uitgenodigd voor de gunningsfase. Hierbij hebben bedrijven zich alsnog teruggetrokken. De aantrekkelijke markt was daarvoor een belangrijke reden. In de gunningsfase hebben zich uiteindelijk drie aannemers gemeld, waarvan er twee op 17 mei 2017 een inschrijving hebben ingeleverd en op 22 mei het plan van aanpak hebben gepresenteerd. Hierbij heeft aannemersbedrijf Jansman Bouw uit Luttenberg de hoogste score behaald (prijs en kwaliteit). Het huidige (zie 2.3) ontwerpteam zal tijdens de eengineeringfase worden gecontinueerd -onder leiding van de aannemer- voor de oplevering van het uitvoeringsgericht ontwerp. Daarna start de bouw.

### **2.5 Organisatie en beheervisie De Spil**

Een extra activiteit ten opzichte van eerdere kulturhusplannen was de vorming van een nieuw bestuur en juridische entiteit van De Spil. In januari en april 2017 heeft de raad daarover besluiten genomen.

Voor De Spil is het plan een stichting en (samen met de gemeente) een Commanditaire Vennootschap op te richten

In samenwerking met het bestuur van De Spil zijn de onderstaande onderwerpen in gang gezet:

- Afstemming met de belastingdienst voor de BTW teruggave (%) op investering en exploitatie.
- Oprichting stichting en CV.
- Inhoudelijke programmering tussen partijen en afspraken over programmatische samenwerking (een werkgroep o.l.v. het bestuur is/wordt hiervoor ingesteld).

## **2.6 Participanten en gebruikers kulturhusconcept**

De deelnemers van het project bestaan uit de deelnemers die de intentieverklaring destijds hebben ondertekend. In De Spil worden de volgende deelnemers gehuisvest: bibliotheek, SMON (inclusief huidige buurtkamer) en Landstede Welzijn, servicepunt gemeente Dalfsen, Agnieten College, sportverenigingen en scholen die via de stichting De Schakel in de huidige sporthal hun plek hebben. Daarnaast krijgen de volgende organisaties bij De Spil hun plek: de buurtkamer, de speelgoedbank en de wijkagent. Een aantal organisaties hebben hun belangstelling kenbaar gemaakt gedurende de afgelopen maanden. Het bestuur van De Spil zal hierover met deze organisaties in overleg gaan.

## **2.7 Monitoringscommissie**

In april 2018 heeft de raad besloten een monitoringscommissie aan te stellen met betrekking tot de realisatiefase (fase 3). Aan het eind van fase 2 heeft afstemming plaatsgevonden ter voorbereiding op de werkzaamheden en het periodieke overleg gedurende fase 3.

### 3 Kwaliteit

#### 3.1 Programma van eisen De Spil

Het bouwplan van De Spil is tot stand gekomen aan de hand van het programma van eisen (PvE) van de betrokken deelnemers. ABC Nova heeft dit proces begeleid, beginnend met een bezoek door de deelnemers aan twee referentieprojecten (kulturhus, sport en onderwijs) in september 2016.

De deelnemers, die gehuisvest gaan worden in De Spil, hebben vervolgens een eigen PvE aangeleverd. De basisscholen, kinderopvang en peuterspeelzaal zijn niet betrokken in dit proces, aangezien deze in een later stadium van de ontwikkeling van het middengebied worden betrokken (deelproject huisvesting basisonderwijs).

Door de architect zijn vanaf november 2016 een aantal ateliersessies georganiseerd, waarbij aan de hand van de PvE's is gekeken naar het gezamenlijk gebruik van ruimtes en het multifunctioneel gebruik. Gedurende deze fase hebben er een aantal optimalisaties plaatsgevonden om meer synergie in het gebouw te krijgen met een meer compact ontwerp. Dit heeft geresulteerd in een voorontwerp.

#### 3.2 Duurzaamheid

Vanwege de ambities van de raad op het gebied van duurzaamheid zijn in februari op basis van het voorontwerp een drietal scenario's opiniërend aan de raad voorgelegd. Reden hiervoor was dat er binnen de vastgestelde kredieten (oktober 2015 en december 2016) nog geen rekening was gehouden met de (hogere) duurzaamheidsambities t.o.v. het bouwbesluit.

In de opiniërende bespreking heeft de raad zich uitgesproken voor scenario 3 (Energiearm / Energieneutraal gebouw) gelet op het feit dat de accommodatie voor een periode van 40 jaar wordt ontwikkeld en geëxploiteerd, en rekening houdend met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Dalfsen. Dit scenario is vervolgens door de architect en installatieadviseur verwerkt in het definitief ontwerp. De in februari geschetste extra benodigde investering (€475.000, exclusief BTW) is vermeld in de financiële paragraaf hierna.

Naast de duurzaamheid op het gebied van energie, heeft de architect in het ontwerp rekening gehouden met mogelijk hergebruik van enkele bestaande materialen van de voormalige Rabobank (bijvoorbeeld gevelpuien en balustrades) en het zoveel mogelijk handhaven van bestaande elementen in het voormalige kantoorgebouw.

#### 3.3 Definitief Ontwerp

In het voorontwerp is besloten de doorlooptijd van het definitief ontwerp met twee maanden te verlengen. Dit gaf ruimte voor gedegen afstemming met de achterban van deelnemers en het degelijk uitwerken van het ontwerp inclusief enkele afwegingen. Het voorontwerp is door middel van ateliersessies afgestemd met de deelnemers en het bestuur van De Spil. Het voorontwerp is daarbij verder geoptimaliseerd tot een definitief ontwerp. De architect heeft daarin ook de materialen en gevels uitgewerkt. In het definitief ontwerp zijn een aantal verdere optimalisaties onderkend, die door de architect zijn onderzocht en i.o.m. met bestuur van De Spil tijdens het uitvoeringsgericht ontwerp (engineeringfase) definitief zullen worden beoordeeld.

#### 3.4 Bouwrijp maken De Spil

In het compacte ontwerp zijn de nieuwe sporthal en het Agnieten College gesitueerd tegen de voormalige Rabobank. Als gevolg hiervan zijn er een aantal extra werkzaamheden noodzakelijk die tijdens de uitwerking van de eerdere haalbaarheidsonderzoeken niet zijn gebudgetteerd. De extra activiteiten betreffen het bouwrijp maken van het bouwperceel van De Spil. In de financiële raming is hiervoor geen budget berekend. Het gaat met name om het verleggen van kabels en leidingen en het verwijderen van het fietspad, bomen, struiken en de lantaarnpalen gesitueerd in de bouwplaats van De Spil. Andere aanpassing betreft de elektriciteitsvoorziening van de sportvelden die op dit moment is ondergebracht in de sporthal De Schakel. Deze zal op termijn verplaatst moeten worden vanwege de sloop van de sporthal. Over dit laatste is overleg met de nutsbedrijven opgestart.

De aanpassingen en bijbehorende kosten zijn m.b.t. de realisatie van De Spil zo beperkt mogelijk gehouden. Overige aanpassingen van de buitenruimte zullen later worden meegenomen in het daarvoor afzonderlijke deelproject voor de buitenruimte van het middengebied.



### **3.5 Bestemmingsplan middengebied Nieuwleusen**

Parallel aan de uitwerking van fase 2 is het bestemmingsplan van het middengebied aangepast op de gewenste ontwikkelingen. Uw raad heeft in september 2016 dit bestemmingsplan vastgesteld. Naar aanleiding van de bestemmingsplanwijziging is het overleg met een aanwonende gecontinueerd tijdens de ontwerpfase van De Spil. E.e.a. verloopt in goed overleg.

### **3.6 Buitenruimte middengebied**

De buitenruimte van De Spil is onderdeel van de gehele buitenruimte van het middengebied. Het college streeft ernaar om hiervan een samenhangend geheel te maken met de verschillende gebouwen die daar aanwezig zijn of later nog worden toegevoegd (basisonderwijs). Dat is de reden om de buitenruimte als een afzonderlijk deelproject te beschouwen binnen het geheel van de ontwikkelingen en niet uitsluitend als onderdeel van De Spil. De buitenruimte van het middengebied krijgt een ander karakter dan in de huidige situatie. Een centrale plek in de uitwerking van de plannen is de beleving van het kind daarbij.

Voordat een landschapsarchitect wordt geselecteerd voor het maken van een ontwerp, worden de randvoorwaarden voor de buitenruimte in het middengebied geïnventariseerd (intern/extern). Bij het ontwerp worden de deelnemers, omwonenden, verenigingen en (basis)scholen betrokken. Aan de hand van het ontwerp zal een planning en begroting worden opgesteld welke met het ontwerp aan de raad zullen worden voorgelegd.

### **3.7 Huisvesting basisonderwijs in het middengebied**

Het plan van samenwerking tussen de scholen waaruit de meerwaarde van samenwerking blijkt, is in de afgelopen periode opgesteld door de betrokken deelnemers (scholen en kinderopvang). Wanneer de bouw van De Spil eenmaal is gestart, is het college voornemens het haalbaarheidsonderzoek (fase 1) voor de huisvesting in het basisonderwijs in het middengebied op te starten.

Daarin zal o.a. worden uitgewerkt:

- Welke partijen gaan samenwerken en wat deze samenwerking oplevert. Hierbij worden ook partijen voor kinderopvang, peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang (bso) betrokken.
- Vertaling afzonderlijke en gezamenlijke huisvestingsbehoefte.
- Locatiekeuze, invulling eventueel vrijkomende locaties en bestemmingsplan.
- Prioritering, tijdshorizon en planning.
- Financiële haalbaarheid (investering en exploitatie).
- Exploitatie/beheer/gezamenlijke programmering.
- Afsluiting met een overeenkomst tussen college en deelnemende partijen.

Wij zien de volgende uitgangspunten als richtinggevend kader voor het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek voor de huisvesting van basisscholen in het middengebied van Nieuwleusen:

- Huisvesting op basis van het aantal basisschoolleerlingen van de (toekomstige) scholen in middengebied volgens de langetermijnprognose. Op basis van laatste leerlingenprognose van 2015 is dit in totaal ca. 615 leerlingen: 450 leerlingen christelijk onderwijs en 165 leerlingen openbaar onderwijs. Actualisatie leerlingenprognose is voorzien in 2019.
- Handhaving en integratie van huidige gebouwen De Tweemaster en De Driehoek in de plannen. Dit sluit aan bij het Integraal Huisvesting Plan 2015-2018 (kern Nieuwleusen).
- Voorstel van het huisvestingsplan te ontwikkelen in samenwerking: tussen PCO Nieuwleusen en St. OOZ en Regio en de huidige huurders van de Driehoek (Doomijn peuterspeelzaal en Landstede Kinderopvang).
- Budget gemeente Dalfsen op basis van geldende (VNG-)normbedragen, te verhogen met extra kosten i.v.m. aanpassing van en integratie met de huidige gebouwen van de Tweemaster en de Driehoek.
- Medefinanciering door de betrokken schoolbesturen.

## 4 Financiën

### 4.1 Investerings

De raad heeft in oktober 2015 (nr. 391) een aantal kredieten beschikbaar gesteld: de verbouw van de Rabobank tot Kulturhus, de bouw van een nieuwe sporthal, aanvullende onderzoeken en de projectorganisatie van de gemeente. De nieuwbouw van de sporthal is geraamd op € 5,3 miljoen (excl. BTW). Van het destijds beschikbaar gestelde krediet voor plannen Kulturhus De Schakel (april 2011, € 3.050.000) was € 2,9 miljoen beschikbaar na aftrek van kosten van onderzoeken in het verleden (€150.000). Voor de sporthal is een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 2,4 miljoen. In december 2016 heeft de raad besloten (nr. 530) voor de nieuwbouw van het Agnieten College een krediet beschikbaar te stellen van 3,3 miljoen (incl. BTW).

De beschikbaar gestelde kredieten voor de huisvesting zien er als volgt uit:

2011 plannen Kulturhus De Schakel	€ 2,9
2015 nieuwbouw sporthal (aanvullend op 2011)	€ 2,4
2015 verbouw Rabobank tot Kulturhus	€ 1,3
2016 nieuwbouw Agnieten College	€ 3,3 +
Totaal:	€ 9,9 miljoen

Uit het gepresenteerde ontwerp is af te leiden dat De Spil als een bouwmassa (kulturhus met sportvoorziening en onderwijshuisvesting) zal worden gerealiseerd. Het college stelt daarom voor om de afzonderlijk beschikbaar gestelde kredieten samen te voegen tot één budget. Dit totale budget zal vervolgens ook worden betrokken in de BTW teruggave (zie hierna).

### 4.2 Resultaat van de aanbesteding bouw

De aantrekkende markt gaf voor het project het risico van een overschrijding van het projectbudget. Hiervoor (zie 2.3) is aangegeven dat de aanbestedingsprocedure voor de aannemer eind 2016 is opgestart. Gelijktijdig aan de aanbestedingsprocedure liep de ontwerpfase van De Spil. Tijdens de ontwerpfase zijn er twee kostencalculaties gemaakt van de bouw: op basis van het voorontwerp en op basis van het definitiefontwerp. Uitkomst in beide gevallen was dat de realisatie (net) binnen budget te realiseren zou zijn. Op basis hiervan is in de gunningsfase een plafondbedrag voor de inschrijving toegepast.

Bij de start van de gunningsfase hebben bedrijven zich alsnog teruggetrokken. De aantrekkende markt was daarvoor een belangrijke reden. Drie aannemers hebben deelgenomen aan de gunningsfase. Tijdens de gunningsfase hebben enkele inschrijvende bedrijven aangegeven niet onder het plafondbedrag te kunnen inschrijven. Ook hier speelt de aantrekkende markt een grote rol. In het ontwerpteam is naar aanleiding van dit signaal al vast gekeken naar mogelijke bezuinigingen in het plan. Binnen het project is gekeken naar het eventueel herschikken van posten binnen het bestaande projectbudget (o.a. inzet van een deel van de post onvoorzien). Beide maatregelen bleken achteraf niet nodig te zijn. Bedrijven konden als onderdeel van de procedure zelf ook optimalisaties indienen bij de inschrijving. Het ontwerpteam heeft deze beoordeeld.

Twee bedrijven hebben op 17 mei ingeschreven. Het aannemersbedrijf Jansman Bouw uit Luttenberg behaalde de winnende score (prijs en kwaliteit) en heeft de gunning gekregen onder voorbehoud van besluitvorming door de raad. De inschrijvingsprijs bleef binnen het projectbudget van € 7.9 miljoen. Op grond van de inschrijving voor deze prijs, kan de bouw gerealiseerd worden binnen het budget en zonder aanvullend krediet.

### 4.3 Ramingen aanvullende investeringen en kosten

Voor de realisatie van De Spil zijn aanvullende investeringen gerelateerd aan de bouw van De Spil nodig:

- Geen extra investeringsbedrag voor de bouw van De Spil naar aanleiding van de aanbesteding.
- De overige aan de bouw gerelateerde kosten hebben onder andere betrekking op de investeringen voor de duurzaamheidsambitie zoals de raad die heeft uitgesproken in februari van dit jaar (zie 3.2).
- Hier voor (zie 3.4) is aangegeven dat het bouwrijp maken van De Spil niet in de eerdere kredieten is voorzien.

- Het geraamde extra bedrag voor de aanvullende bouwkosten zijn inclusief de interne projectorganisatie/ gemeentelijk projectleider tijdens fase 3-4. Het huidige budget hiervoor liep tot en met fase 2.
- De kosten voor de losse inventaris zijn voor rekening van de gebruiker. Met betrekking tot de algemene ruimtes en de horecavoorziening in De Spil, ligt deze verantwoordelijkheid bij het bestuur van De Spil zelf. Echter omdat De Spil in oprichting is en nog niet over financiële middelen beschikt, stelt het college voor deze kosten aanvullend te financieren.
- Het college heeft de raad eerder aangegeven bij het voorstel in april 2017 dat het bestuur van De Spil voor de opstartfase van de organisatie extra budget nodig heeft. Het bestuur van De Spil heeft voor 2017 een raming opgesteld. Het college stelt voor om een aanvullend krediet voor deze opstartfase beschikbaar te stellen.
- In de eerdere plannen is aangegeven het haalbaarheidsonderzoek onderwijs (fase 1) uit te voeren. Prioriteit lag bij het voortgezet onderwijs. Dit is inmiddels gerealiseerd. Voor fase 1 voor het basisonderwijs is aanvullend krediet nodig in verband met de onderzoekskosten.
- Flash heeft een sportkantine bij De Schakel die t.z.t. bij de sloop van De Schakel eveneens wordt gesloopt. Op de bestaande sportkantine van Flash is een recht van opstal gevestigd die loopt tot 1 juli 2024. De resterende looptijd van het recht van opstal is 6 jaar vanaf de geplande oplevering van De Spil. In de akte van de recht van opstal is overeengekomen dat bij de beëindiging door partijen (eigenaar en opstaller) de opstaller (Flash) recht heeft op een vergoeding van de waarde ten tijde van de beëindiging. Flash heeft een obligatieverplichting naar de leden. Uitgangspunt voor het college is dat de vereniging Flash geen schulden voor het pand heeft na de sloop van de sportkantine. De Spil maakt afspraken met Flash over het gebruik van de horeca-faciliteit, zodat een vergelijkbare verenigingsopbrengst kan ontstaan ten opzichte van de huidige situatie, met gelijke inzet van vrijwilligers in de Spil. Het college is bereid een eventueel tekort te compenseren voor de periode van de recht van opstal. Bij de raming van de sloopkosten van De Schakel zijn dergelijke kosten niet meegenomen.

De aanvullende investeringen bedragen samengevat:

- gerelateerd aan de bouw (fase 3-4)
 

- Duurzaamheidsmaatregelen	€ 475.000	
- Bouwrijp maken	€ 169.000	
- Projectorganisatie/gem.projectleider	<u>€ 105.000</u>	+
Totaal m.b.t. bouwkosten:		€ 749.000
- Kulturhus De Spil
 

- Inventaris algemeen en horeca	€ 150.000	
- opstartfase organisatie 2017	<u>€ 50.000</u>	+
Totaal m.b.t. kulturhus De Spil:		€ 200.000
- Haalbaarheidsonderzoek basisonderwijs en aanvullende kosten: € 45.000

#### 4.4 Subsidie mogelijkheden

De Spil wordt een duurzaam gebouw. Het installatieadviesbureau dat het project begeleidt, heeft een SDE-subsidie aangevraagd voor de PV-installatie van De Spil. De RVO heeft deze aanvraag positief beoordeeld. Op basis van de toegekende subsidie, is er een vergoeding over de werkelijk opgewekte hoeveelheid elektriciteit (Kwh). Deze subsidie wordt uitgekeerd per maand over een periode van 15 jaar. De installatieadviseur heeft een inschatting gemaakt van de totale subsidie van circa € 280.000. Dit is een indicatie. Het college ziet deze subsidie als een compensatie voor de extra investeringen die de gemeente Dalfsen doet en is voornemens dit bedrag gedurende de periode van de SDE-subsidie te verrekenen met de jaarlijkse bijdrage van de gemeente aan De Spil. Wij onderzoeken, zoals bij de SDE-subsidie, nog andere mogelijkheden voor subsidies voor de plannen van De Spil.

#### 4.5 BTW teruggave

De door de raad destijds beschikbaar gestelde kredieten (zie 4.1) voor Rabo/kulturhus en Agnieten College zijn inclusief BTW. Het beschikbaar gestelde krediet voor de sporthal is exclusief BTW. Bij de bespreking van de juridische entiteit voor De Spil is de raad uitvoerig geïnformeerd over de advisering over de BTW. Conclusie van het college was daarbij dat de BTW teruggave volgens de genoemde kredieten in de voorgestelde structuur van de CV en beheerstichting voor kulturhus De Spil

gerealiseerd kan worden. De gedeeltelijke BTW teruggave op de totale investering van De Spil wordt bepaald aan de hand van een percentage voor de BTW belaste/onbelaste prestaties. Dit percentage wordt bepaald aan de hand van de verhouding van de ruimtes die in De Spil worden gebruikt voor BTW belaste/onbelaste activiteiten. Dit percentage wordt afgestemd met de belastingdienst. Het uitgangspunt is dat de BTW teruggave ten gunste komt van de gemeente.

#### **4.6 Vrijkomende locaties**

Het Agnieten College is op dit moment gehuisvest in een schoolgebouw aan de Zwaluwlaan 23 in Nieuwleusen. Wanneer de onderwijsfunctie van het huidige schoolgebouw stopt, vervalt het gebouw en het perceel aan de gemeente Dalfsen. Het huidige gebouw dateert van 1979 en heeft een oppervlakte van 2.803 m<sup>2</sup> (bruto vloeroppervlak) op een perceel van 5.519 m<sup>2</sup>. De boekwaarde op het huidige gebouw is nihil. Na een bestemmingsplanwijziging is woningbouw op deze locatie bijvoorbeeld mogelijk. De eventuele opbrengsten van deze locatie voor de gemeente Dalfsen zijn niet meegenomen in de financiering van het project.

Wanneer De Spil is gerealiseerd wordt de huidige sporthal De Schakel en de sportkantine van de volleybalvereniging Flash gesloopt. Voor beide gebouwen wordt het recht van opstal in 2018 voortijdig beëindigd. De vrijkomende locatie is onderdeel van het gehele project voor het middengebied en wordt betrokken in de deelprojecten voor de buitenruimte en/of de huisvesting van het basisonderwijs.

#### **4.7 Exploitatie De Spil**

Het college heeft bij eerdere uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken bij de raad aangegeven dat bij de uitwerking in fase 2 een exploitatie zou worden opgesteld op basis van het ontwerp en de deelnemende organisaties. Nadat het definitief ontwerp van De Spil gereed was, zijn aan de hand van de ruimtestaat, het ontwerp van vloeren, gevels en toegepaste materialen ramingen gemaakt van schoonmaak, onderhoud en huurinkomsten. Daarnaast is gebruik gemaakt van referentiemateriaal van de bestaande sporthal De Schakel (bijvoorbeeld huurinkomsten), de Trefkoele+ en zijn gesprekken gevoerd met de deelnemende organisaties.

Met behulp van genoemde ramingen is door ABC Nova in samenwerking met het bestuur van De Spil een exploitatie opgesteld (zie bijlage). Een sluitende exploitatie is een voorwaarde voor de realisering van het project. Met de inzichten van dit moment, het gebouwonwerp, de verhuurde ruimtes, de bezetting en de tarieven is er een sluitende exploitatie beschikbaar.

Bij dit project was eveneens het uitgangspunt dat de huidige gemeentelijke subsidies van de verschillende betrokken deelnemers voor de nieuwe exploitatie budgetneutraal gerealiseerd kan worden. Dit is een ingewikkelde opgave gebleken vanwege de verschillende organisaties, nieuwe organisaties, opbouw van subsidies (wel/niet geormerkte bedragen voor huisvestingslasten en servicekosten) en het eigendom van gebouwen. Eveneens zijn er een aantal nieuwe gebruikers waardoor het vergelijk ten opzichte van de huidige situatie niet volledig en eenduidig te maken is. Gerelateerd aan de exploitatie van De Spil is het effect op de gemeentelijke subsidies in de huidige situatie ten opzichte van de nieuwe situatie samengevat (zie bijlage).

De gemeente investeert in maatschappelijke voorzieningen die een centrale rol vervullen in Nieuwleusen. De daaraan verbonden activiteiten zijn voor de gemeente belangrijker dan de uitvoerende organisatie(s). Overeenkomstig de opzet van de exploitatie bij de Trefkoele+ (april 2013) gaat de gemeente de benodigde ruimte in m<sup>2</sup> huren bij het bestuur van De Spil. De gemeente is daarmee flexibel in het aangaan van contracten naar organisaties voor het uitvoeren van de activiteiten om de maatschappelijke doelen te realiseren.

## **5 Communicatie en informatie**

### **5.1 Deelnemers**

Vanaf de start in 2014 in de voormalige Rabobank zijn de deelnemers betrokken in het project. Na de besluitvorming in oktober 2015 zijn -ondanks het tempoverschil van de deelprojecten- alle deelnemers op gelijke wijze geïnformeerd en betrokken in het proces.

Tijdens de uitvoering van fase 2 van De Spil hebben de deelnemers die gehuisvest worden in De Spil extra bijeenkomsten (ateliers) gehad in relatie tot de ontwerpfasen. Naar verwachting zal dit in de toekomst bij het deelproject voor het basisonderwijs een omgekeerde situatie zijn, namelijk dat de deelnemers van het basisonderwijs en de kind functies een intensief proces zullen doorlopen voor het ontwerp. Het uitgangspunt van het college voor de stip op de horizon blijft: "samen uit, samen thuis" in het middengebied van Nieuwleusen.

### **5.2 Inwoners en omwonenden**

Voor de inwoners is in het voorjaar 2016 een inloop- en informatiebijeenkomst georganiseerd vanwege de bestemmingsplanwijziging van het middengebied. Daarbij zijn ook de tot dan toe bekende plannen en ideeën van het project gepresenteerd en toegelicht.

In januari 2017 is het voorontwerp van De Spil is gepresenteerd tijdens een (goed bezochte) inloopbijeenkomst in het voormalige Rabokantoor. Eveneens zijn gebruikers van sporthal De Schakel in januari over het voorontwerp geïnformeerd.

Met de rechtstreekse bureaus van De Spil aan de Backxlaan is regelmatig contact en overleg.

In de aanbesteding van de aannemer is 'omgevingsmanagement en communicatie' o.a. als kwalitatief beoordelingscriterium opgenomen. Het college verwacht daarmee de tot nu toe gevolgde werkwijze van informeren en dialoog met inwoners en omwonenden voldoende te kunnen continueren.

### **5.3 Kulturhus De Spil**

In 2015 hebben de deelnemers het initiatief genomen tot het maken van de website woccampus.nl om daarmee hun lonkend perspectief uit te dragen. Deze website is in 2016 nieuw leven ingeblazen door een werkgroep communicatie bestaande uit de deelnemers o.l.v. de gemeente.

Door middel van de website is informatie verstrekt over de voortgang van het project, is bijvoorbeeld de werving van bestuursleden aangekondigd en is het voorlopig ontwerp geplaatst. Voor de onthulling van de naam is een facebookaccount toegevoegd. In overleg met het bestuur van De Spil zal vanuit het project een overdracht afgesproken worden voor het beheer van de website en social media van De Spil. Het bestuur wordt tijdens de realisatie de trekker van de werkgroep communicatie evenals een aantal andere te vormen werkgroepen (bijv. interieur, programmering).

Inwoners van Nieuwleusen en andere belangstellenden hebben ideeën kunnen aandragen voor een nieuwe naam van het kulturhus in plaats van de werknaam van het project. Uit 275 ingeleverde suggesties is de naam De Spil gekozen. Op 1 maart j.l. is deze naam onthuld op de zijkant van het voormalige Rabokantoor.

### **5.4 De gemeenteraad**

In het plan van aanpak fase 2 heeft het college in februari 2016 aangegeven dat de raad op logische en natuurlijke momenten in het proces wordt geïnformeerd over de stand van zaken en de voortgang van het project. Een volgend moment was voorzien in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2016. Het college heeft de raad in november 2016 geïnformeerd over de algehele stand van zaken en voortgang van het project, vooruitlopend op het voorstel over het voortgezet onderwijs in december 2016 (go/nogo voor het uitvoeren fase 2). Vervolgens is de raad in april 2017 geïnformeerd over het definitief ontwerp van De Spil zoals dat voor de aanbesteding van de bouw is gecommuniceerd.

Vanaf december 2016 krijgt de raad periodiek informatie over de belangrijkste punten vanuit het project, m.b.t. de deelnemers en de communicatie. Bij het aantreden van de monitoringscommissie zal daarmee afgesproken worden hoe de raad geïnformeerd wil blijven worden over het project gedurende fase 3.

## **6 Planning**

### **6.1 Kulturhus De Spil**

Het haalbaarheidsonderzoek van het voortgezet onderwijs is conform planning in 2016 uitgevoerd, met als besluitmoment (go/nogo) december 2016. Daarna is de uitwerking van het voortgezet onderwijs betrokken in de fase 2 van het kulturhus en de sporthal. Besluitvorming over de uitkomsten van fase 2 van De Spil was gepland in april 2017. Vanwege de uitloop bij de ontwerpfase is de besluitvorming over de uitkomsten van fase 2 met verschoven naar juni 2017. De aanvankelijk geplande oplevering van De Spil in februari 2018 is verschoven naar mei 2018.

De voorliggende fase 3 van De Spil start na (positieve) besluitvorming door de raad in juni 2017. Fase 3 is opgedeeld in twee onderdelen: engineer en build. Tijdens de fase engineer wordt het definitief ontwerp door de aannemer uitgewerkt tot een uitvoeringsgericht ontwerp. Afronding daarvan staat gepland in september 2017. De uitvoering van de bouw start in september. Vooralsnog wordt in de planning uitgegaan van een oplevering in mei 2018. Dit zal definitief worden bepaald aan de hand van de planning van de aannemer die de opdracht voor de bouw wordt gegund. De ingebruikname van De Spil is medio 2018. Voor het Agnieten College en ook de sportverenigingen ligt het logische moment van een start in De Spil na de zomervakantie 2018.

### **6.2 Sporthal De Schakel**

Nadat De Spil beschikbaar is, wordt de sportfunctie overgebracht in de nieuwe sportaccommodatie. De sloop van De Schakel is voorzien daarna en nadat het schoolseizoen 2017/2018 is afgesloten. De precieze planning is afhankelijk van de voortgang en oplevering van de bouw van De Spil.

### **6.3 Deelproject basisonderwijs**

In de eerdere plannen is aangegeven het haalbaarheidsonderzoek onderwijs uit te voeren (fase 1) met prioriteit voor het voortgezet onderwijs. De raad heeft over het voortgezet onderwijs in december 2016 een besluit genomen.

Nu het plan van samenwerking tussen betrokken scholen is opgesteld en de bouw van De Spil binnenkort wordt gestart, kan er binnen het project aandacht en prioriteit worden gegeven aan het haalbaarheidsonderzoek voor de huisvesting van het basisonderwijs in het middengebied. De start zal hiervan in de 2<sup>e</sup> helft van 2017 plaatsvinden. De uitkomsten worden aan de raad voorgelegd voor een go/nogo-besluit op fase 2 voor het basisonderwijs. Planning hiervoor is nog niet bepaald. De stip op de horizon voor de huisvesting van het basisonderwijs is in de eerdere startnotitie uit 2015 gezet op 2020. Dat is voor het college op dit moment nog steeds een realistische planning.

### **6.4 Deelproject buitenruimte**

De inrichting van het buitenterrein is bij alle grote projecten buiten het bouwbudget gehouden. De kosten van de inrichting van het buitenterrein zijn op dit moment nog niet bekend. De buitenruimte van het middengebied wordt als apart deelproject binnen het geheel uitgevoerd. Het ontwerp zal zich richten op het eindplaatje van het gehele project (stip op de horizon), de realisatie zal gedurende een aantal jaren gefaseerd plaatsvinden.

Op het moment van besluitvorming door de raad in juni is de selectie van een landschapsarchitect voor het maken van een ontwerp onderhanden. Aan de hand van het ontwerp zal een planning en begroting worden opgesteld. Na de zomervakantie verwacht het college de raad hierover een voorstel voor te leggen.

De volgende tijdsfasering voor realisatie op basis van de ontwikkelingen is globaal als volgt:

- Gebiedsdeel De Spil (medio 2018)
- Gebiedsdeel Parkeren (na sloop van de huidige Sporthal De Schakel)
- Gebiedsdeel basisscholen en kinderopvang (m.b.t. realisatie huisvesting basisonderwijs, 2020)

**Bijlagen:**

1. Impressie van het ontwerp van De Spil (LKSVD Architecten), d.d. 29-3-2017
2. Situatie De Spil (LKSVD Architecten), d.d. 29-3-2017
3. Fasedocument definitief ontwerp (ABC Nova), d.d. 28-3-2017
4. Planning deelproject De Spil (ABC Nova), d.d. 10-4-2017
5. Plan van samenwerking onderwijs, d.d. 31-3-2017
6. Beheervisie De Spil (bestuur De Spil), d.d. 24-3-2017
7. Begroting kosten opstartfase organisatie De Spil, d.d. 22-4-2017
8. Financieel overzicht investering De Spil (ABC Nova), d.d. 4-1-2017
9. Financieel overzicht aanvullende investering bouwrijp (ABC Nova), dd 15-5-2017
10. Financieel overzicht exploitatie (ABC Nova), d.d. 22-5-2017 (niet openbaar / vertrouwelijk)