



gemeente  
**Het Hogeland**

## Raadsvoorstel

Onderwerp: Verkoop Nieuwe School Uithuizen  
Datum: 16 oktober 2019  
Agendapunt: 8  
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend  
Portefeuille-  
houder(s): Portefeuillehouder K. Rutgers  
Steller: A. Diederiks  
Zaaknummer: Z.HHL.011956

### 1. Samenvatting

Het college heeft beoogd om voorafgaand aan de ingebruikname van het nieuwe schoolgebouw in Uithuizen, het betreffende gebouw over te dragen aan een exploitatiestichting, de Stichting NSU vastgoed.

Hiervoor zijn verschillende redenen. De voornaamste reden is dat voor de instandhouding en exploitatie van het IKC een partij nodig is die naar voren treedt en optreedt voor alle gebruikers. De onderlinge samenhang tussen de gebruikers is dusdanig, dat het niet voor de hand ligt om daarin één partij boven anderen te plaatsen, terwijl er wel sprake is van zaken die collectief en gemeenschappelijk dienen te worden opgepakt. Het is niet een kerntaak van de gemeente om te voorzien in dergelijke dienstverlening, noch om daarbij als contractspartij op te treden jegens de gebruikers. Een stichting kan een dergelijke rol neutraal en op afstand wel vervullen.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

#### De raad neemt kennis van:

1. het voornemen van het college tot verkoop van het onderwijsgebouw en de onderliggende grond, thans bekend onder de naam Nieuwe School te Uithuizen (NSU), aan de op te richten stichting NSU vastgoed voor de prijs van € 6.391.676 (incl. btw), zulks onder de voorwaarde dat het gebouw alleen mag worden gebruikt voor onderwijs gerelateerde aangelegenheden;
2. het voornemen van het college tot verstrekking van een tweetal hypothecaire leningen aan de op te richten stichting NSU vastgoed voor de financiering van de aankoop zoals hiervoor genoemd, te weten:
  - a. een lening-fix van € 2.391.676 te verstrekken met een looptijd van 40 jaar, tegen een rentepercentage van 0,307% (BNG-tarief voor 25 jaar per 27-9-2019) waarbij na de periode van 25 jaar de rente opnieuw tegen het dan geldende percentage wordt vastgesteld;
  - b. een lineaire lening van € 4.000.000 te verstrekken met een looptijd van 40 jaar, tegen een rentepercentage van 0,307% (BNG-tarief voor 25 jaar per 27-9-2019), waarbij na de periode van 25 jaar de rente opnieuw tegen het dan geldende percentage wordt vastgesteld;

### **De raad besluit:**

I of en zo ja welke wensen en bedenkingen over dit voornemen ter kennis van het college te brengen:

II goedkeuring te verstrekken aan de Stichting NSU vastgoed als partij waaraan het college voornemens is een lening te verstrekken.

## **3. Inleiding**

### **3.1 Aanleiding**

Het college heeft besloten tot het voornemen tot levering van de nieuwbouw voorafgaand aan de eerste ingebruikname door de gebruikers tegen een zakelijke waarde. Deze zakelijke waarde is vastgesteld op basis van een onderzoek (berekeningen) dat een onafhankelijk deskundig bureau (Antea) heeft uitgevoerd. Uit het rapport dat door Antea is opgeleverd blijkt dat de kostprijs van het gebouw voor een onafhankelijke derde moet worden berekend op € 6.273.749,- ex grondwaarde ad € 117.927,- dus totaal € 6.391.676,-. De stichting die het gebouw geleverd krijgt beschikt zelf niet over deze middelen. Het college heeft derhalve besloten tot het voornemen tot verstrekking van de benodigde middelen aan de stichting in de vorm van een hypothecaire lening. Daarbij wordt gekozen voor twee leningdelen, een waarbij de aflossing aan het einde van de looptijd plaatsvindt en een waarbij lineair wordt afgelost. Op beide leningdelen wordt rente betaald vergelijkbaar met die welke de gemeente zelf zou betalen.

Het is de bedoeling dat de stichting deze rente en aflossing onder meer betaalt uit de inkomsten die zij ontvangt van de gebruikers. Voor het tekort ontvangt de stichting van de gemeente een jaarlijkse exploitatiesubsidie. De stichting dient jaarlijks exploitatiesubsidie aan te vragen onder indiening van een begroting en per jaar te verantwoorden op basis van de jaarrekening van de stichting zoals dat te doen gebruikelijk is bij subsidieverstrekking. De subsidie kan worden betaald uit de besparing op kapitaallasten van de nieuwbouw. De verkoop van het gebouw aan een derde partij op zakelijke gronden tegen een zakelijke waarde vastgesteld door een onafhankelijk deskundig bureau levert de gemeente overigens een boekhoudkundige meevaller op omdat het verschil tussen de boekwaarde van het gebouw en de opbrengst (te weten ruim 2 miljoen) mee mag worden gerekend voor het weerstandvermogen.

Blijkens de statuten van de stichting heeft de stichting NSU vastgoed ten doel:

1. het beheren van multifunctionele centra in de gemeente Het Hogeland, alsmede het bevorderen van samenwerking tussen de gebruikers van deze centra, daaronder mede begrepen beheer en exploitatie van registergoederen en/of andere vermogenswaarden;
2. het verrichten van alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

In de verkoopakte van de school aan voornoemde stichting is de volgende garantie opgenomen:

Koper is voornemens en verplicht het verkochte te gebruiken als schoolgebouw, annex kind opvang, en buitenschoolse opvang alsmede ten behoeve van andere onderwijs gerelateerde doeleinden. Het is Koper toegestaan het verkochte voor deze doeleinden in

gebruik te geven, casu quo te verhuren. Voorts zijn in de koopakte bepalingen opgenomen inzake terugvorderingsrecht en eerste recht van koop voor de gemeente.

### **3.2 Bevoegdheid raad**

Het college van B&W dient op grond van art. 169, vierde lid Gemeentewet en art. 7 Financiële Verordening gemeente Het Hogeland 2019, de raad te informeren over het voornemen tot verkoop en het verstrekken van een lening aan de stichting NSU vastgoed waarbij de gemeenteraad in gelegenheid moet worden gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te kunnen brengen ten aanzien van deze verkoop en de te verstrekken geldlening.

Op grond van art. 3 1<sup>e</sup> lid van het Treasurystatuut dient aan de gemeenteraad te worden voorgelegd om de stichting NSU vastgoed goed te keuren als derde partij.

### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

Van toepassing zijn hier artikel 169, vierde lid Gemeentewet en artikel 7 Financiële Verordening gemeente Het Hogeland 2019 alsmede artikel 3 1<sup>e</sup> lid van het Treasurystatuut.

### **3.4 Historische context**

In 2013 heeft het college van B&W van de voormalige gemeente Eemsmond de gemeenteraad gevraagd om een krediet van € 5,5 miljoen euro voor de bouw van een brede school in het Boukemapark in Uithuizen. De nieuwe brede school zou onderdak bieden aan de drie basisscholen in Uithuizen: OBS Brunwerd, CBS Koning Willem-Alexander en RKB de Schelp. Eind februari 2013 stemde de Raad in met het voorstel. In januari 2017 is met de realisatie van het gebouw aangevangen. De Nieuwe School Uithuizen was vanaf de aanvang bedoeld als integraal kindcentrum (IKC), waarin naast de drie basisscholen ook kinderopvang en passend onderwijs zou worden gehuisvest. Tijdens de bouw (in de loop van 2017) werd overeenstemming bereikt met de scholen en werd ook deze bijkomende functie toegevoegd.

Begin 2018 is het gebouw opgeleverd. De gemeente moest echter de verhuizing naar het opgeleverde scholencomplex uitstellen toen bleek dat in de nieuwbouw een betonvloer was toegepast van hetzelfde type als bij de ingestorte parkeergarage op Eindhoven Airport. Nader technisch onderzoek in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft uitgewezen dat de nieuwbouw op een aantal punten ingrijpend verstevigd moest worden om de veiligheid van de kinderen en onderwijzers te kunnen garanderen. Kort samengevat waren daarvoor twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid was om extra stalen balken aan te brengen. Deze ingreep was relatief tijd- en kosteneffectief maar had de nodige bezwaren voor wat betreft de inrichting en het gebruik van het gebouw. De tweede mogelijkheid was om het gebouw volledig te strippen en van binnenuit opnieuw op te bouwen. Voor deze laatste optie is gekozen. Deze verbouwingsoperatie kostte ongeveer € 3,5 mln. De uitgebreide verbouwing van het gebouw is eind van de zomer afgerond. Na de herfstvakantie zullen de gebruikers voor het eerst hun intrede nemen in het gebouw.

## **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Overdracht van het schoolgebouw aan de stichting NSU vastgoed.

## **5. Toelichting**

### **5.1 Argumenten/motivering**

Op afstand zetten van beheer en exploitatie van een multifunctionele accommodatie, ontzorging van de gemeente op dit punt.

## **5.2 Risico's**

Het risico zou kunnen bestaan in het feit dat de gemeente het niet eens is met de wijze waarop de exploitatie en beheer door de stichting worden uitgevoerd. De gestelde zekerheden in de koopakte bieden te allen tijde de mogelijkheid om het gebouw terug te verkrijgen voor de boekwaarde van het gebouw op dat moment (koopprijs min aflossing).

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

### **Verkoop school**

De over te dragen nieuwe school te Uithuizen heeft per 1 oktober 2019 een boekwaarde van €3.925.000. De over te dragen grond heeft een boekwaarde van € 0,- De overdracht zal geschieden voor de prijs van € 6.391.676,- . Voorgesteld wordt om de hieruit voortvloeiende winst op verkopen zijnde ruim 2,3 miljoen toe te kennen aan de algemene reserve met dien verstande dat dit bij de eerstvolgende bestuursrapportage overgeheveld zal worden naar een bestemmingsreserve (Overdracht Scholen). Het saldo van deze reserve mag worden meegeteld in de bepaling van het weerstandsvermogen.

Aan de stichting NSU vastgoed wordt tweetal hypothecaire verstrekt. Een lening voor de duur van 40 jaar ter grootte van € 4 miljoen met een verplichte jaarlijkse aflossing van € 100.000 per jaar en een lening -fix van € 2.371.209 . Een lening-fix is geen zogeheten aflossingsvrije lening maar een lening die aan het einde van de looptijd volledig moet worden afgelost. Het stichtingsbestuur kan in overleg met de gemeente besluiten dat zij (de stichting) vrijwillig jaarlijks een bedrag ter toekomstige aflossing van het fix-deel, reserveert op haar begroting.

Uit het door de stichting opstelde begroting blijkt dat de stichting op grond van de regelgeving van vandaag te in staat is om aan haar betaling verplichtingen te voldoen. Omdat ieder jaar een begroting en een jaarrekening dient te worden overlegd houden wij toezicht op het financiële beheer van de stichting. Zo houdt de gemeente een vinger aan de pols. De beide leningen worden verstrekt tegen een rentepercentage van 0,307%. Dit is het percentage dat de Bank Nederlandse Gemeenten per 27 september 2019 ons in rekening zou brengen voor een 25e jarige lening. Voor de periode daarna zal een nieuw rentepercentage worden afgesproken. De gemeente hoeft voor het verstrekken van de lening zelf geen geld aan te trekken. De lening wordt gefinancierd met de revenuen uit de overdracht.

Aan de stichting Beheer NSU zal jaarlijks een exploitatiesubsidie moeten worden verstrekt op basis van de door de stichting in te dienen begroting. Het subsidiebedrag zal/kan jaarlijks fluctueren bijvoorbeeld als leegstand niet kan worden ingezet o.i.d.

De exploitatiesubsidie die de gemeente aan de stichting verstrekt wordt gedekt door besparingen op de kapitaallasten van de nieuwbouw. Als de school niet zou zijn overgedragen zou de gemeente ieder jaar rente en afschrijvingen dienen op te nemen in de jaarlijkse begroting. De subsidie zal in de eerste 10 exploitatie jaren gelijk zijn aan de berekende gemeentelijke kapitaallasten. De bijdrage aan de stichting is derhalve budgettair neutraal. Indien het bestuur een hogere exploitatiesubsidie nodig heeft dan kan de gevormde bestemmingsreserve "Overdracht scholen" daarvoor worden aangesproken.

### **Begrotingswijziging**

Als gevolg van dit voornemen tot verkoop en verstrekking van hypothecaire leningen zal bij definitieve besluitvorming een begrotingswijziging moeten worden vastgesteld.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

geen

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Uitvoering traject van verkoop en hypotheekverstrekking.

### **8.2 Tijdsplan**

De overdracht aan de stichting dient plaats te vinden voor daadwerkelijke ingebruikneming.

### **8.3 Communicatie**

### **8.4 Evaluatie**

#### **Bijlage:**

Concept statuten stichting NSU vastgoed  
Concept koopakte

#### **Achterliggende documenten:**

geen

Winsum, 11 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding