gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Dienstverlening
Team Bestuursondersteuning
E-mailadres: F.opdeHaar@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06-30640638

Raadsvoorstel nr. 3766
Barneveld, 28 oktober 2024
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

Onderwerp: Garantstelling nieuwbouw Barneveldse Techniek Opleiding

Samenvatting raadsvoorstel

De Barneveldse Techniek Opleiding (BTO) is op 9 november 2018 opgericht als coöperatie met als doel: Het bevorderen van de praktische opleiding van arbeidskrachten op het gebied van metaal, elektro, installatie, mechatronica, koudetechniek, service en maintenance in de brede regio Barneveld.

BTO is zo succesvol dat het aantal leerlingen is gegroeid en de huidige huisvesting te klein wordt.
In samenwerking met de gemeente is een locatie gevonden voor nieuwbouw en samen met andere Barneveldse opleidingen wil BTO verder gaan onder de noemer Hybride Techniek Centrum Barneveld. (HTCB). Het vastgoed wat benodigd is voor HTCB wordt ondergebracht in de nog op te richten vennootschap BBTO B.V..

Hoewel de coöperatie een aantal succesvolle jaren heeft gehad heeft zij nog onvoldoende eigen vermogen opgebouwd om zelfstandig de volledige financiering van het project te kunnen aantrekken.

Aan de raad wordt nu gevraagd of zij bereid is een garantie (borgstelling) af te geven voor maximaal € 4,8 miljoen, bedoeld voor de geraamde stichtingskosten incl. aankoop van de grond minus de eigen geld inbreng van de BTO (leden) en de Barneveldse Bouw Opleiding (BBO). BBTO BV wil dan een lening aantrekken via de Bank Nederlandsche Gemeente (BNG), die bereid zijn met de garantie een gunstiger rentetarief en een langere looptijd voor de lening te verstrekken.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met afgeven van een garantie (borgstelling) voor € 4,8 miljoen aan de Bank Nederlandse Gemeenten aan de vastgoed BV. “Barneveldse Bouw en Techniek Opleiding” ten behoeve van de nieuwbouw van de Barneveldse Techniek Opleiding, Hybride Techniek Centrum Barneveld, onder volgende voorwaarden:
    a. Een positieve beoordeling firma Nysingh van dit raadsvoorstel dat er geen sprake is van concurrentievervalsing en strijdigheid met Europese regelgeving;
    b. Dat in akte van borgstelling wordt opgenomen dat de gemeente Barneveld het eerste recht van hypotheek krijgt op het te bouwen vastgoed en ondergrond;
    c. De firma Schuiteman een positief advies heeft gegeven over de mogelijkheden van BTO om aan haar verplichtingen qua rente en aflossing over de leningen kan voldoen;
    d. De firma Midden Nederland Makelaars een advies heeft gegeven over het daadwerkelijke risico dat de gemeente loopt met deze garantiestelling door het verschil tussen het bedrag van de lening en de executie waarde van het vastgoed in beeld te brengen;
    e. Dat de leden van de coöperatie door middel van BTO € 1 miljoen en de Barneveldse Bouw Opleiding € 2 miljoen eigen geld inbrengen;
    f. Er op grond van het nog te publiceren voornemen onderhands te verkopen de rechtbank, nadat een derde een kortgeding aanhangig heeft gemaakt, geen vonnis ten nadele van de gemeente wijst;
    g. Gelet op artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet, kennis te nemen van het model van de akte van borgtocht (met referentie E2a/01122010) van BNG Bank; en te besluiten om onder de in deze akte van borgtocht vermelde voorwaarden onherroepelijk en

onvoorwaardelijk borg te staan jegens BNG Bank voor de richtige nakoming van alle verplichtingen van uit hoofde van de Financieringsovereenkomst overeenkomstig de model akte van borgtocht met referentie E2a/01122010, een en ander tot een maximum bedrag van € 4,8 miljoen, te vermeerderen met de pro rata parte aan dit bedrag toe te rekenen boeten, kosten en wettelijke en overeengekomen renten.

2. Indien BNG niet overgaat tot het verstrekken van een lening om welke reden dan ook, de garantstelling (borgstelling) vervalt.

1. Inleiding

BTO
De Barneveldse Techniek Opleiding (BTO) is op 9 november 2018 opgericht als coöperatie met als doel:
Het bevorderen van de praktische opleiding van arbeidskrachten op het gebied van metaal, elektro, installatie, mechatronica, service en maintenance in de brede regio Barneveld.
De coöperatie zal haar doel trachten te bereiken door het sluiten van overeenkomsten met haar leden.

Vanaf 2019 is de opleiding van start gegaan en waren er ca 30 bedrijven aangesloten bij de coöperatie, dit aantal bedrijven is uitgegroeid tot meer dan 150.

BTO is een opleidingsbedrijf dat jongeren in het MBO techniek onderwijs een andere opleidingsmogelijkheid biedt dan het reguliere traject.
In het MBO onderwijs zijn er twee sporen, BBL en BOL:

- BBL staat voor Beroeps Begeleidende Leerweg. Deze leerweg is een combinatie van werken en leren. Tijdens je opleiding werk je bij een erkend leerbedrijf. Je hebt dus een baan en leert het vak vooral vanuit de praktijk. Naast je werk ga je één dag per week naar school.
- BOL betekent Beroeps Opleidende Leerweg en is een combinatie van school en stage. Je gaat de hele week naar school en loopt één of meer periodes stage. Die stage noemen we beroepspraktijkvorming (bpv).

BTO richt zich op BBL leerlingen.

Bedrijven constateerden dat de kennis en vaardigheden van de jongeren die van het MBO onderwijs komen, niet goed aansloten bij wat bedrijven in de praktijk nodig hebben. Daarnaast vonden veel jongeren dat de opleiding en werken bij een bedrijf vaak niet op elkaar aansloten en er geen goede afstemming was tussen praktijk en onderwijs. BBL'ers zijn over het algemeen doeners en zijn vaak minder geïnteresseerd in de theorie lessen.

BTO is opgericht om deze kloof te dichten waar zowel de leerlingen als de bedrijven voordeel van hebben. Theorie en praktijk worden veel nauwer met elkaar te verbonden. Na een stuk theorie gaan de leerlingen direct de praktijkhal in om de theorie toe te passen onder toezicht van praktijkinstructeurs.
Hierdoor raakt de leerling meer geïnteresseerd in de achtergronden en voegt dit kwaliteit toe aan zijn vakbekwaamheid. Dit is goed voor de leerling maar ook goed voor het bedrijf waar de BBL'er werkt.

Bedrijven hebben inbreng in het curriculum van de opleiding en BTO is zo ingericht dat het snel op specifieke opleidingswensen, innovaties kan inspelen.

Mede dankzij BTO zijn nieuwe opleidingen ontstaan zoals:

- de Barneveldse Bouw Opleiding (BBO)
- Prefab Beton Opleiding (PBO)
- Opleiding voor zinkwerker
- Opleidingen t.b.v. de energietransitie
- zijinstroom en LLO opleidingstrajecten .

Verder geeft BTO voorlichting over techniek onderwijs aan lagere scholen en vmbo scholen onder anderen op de BTO locatie. Er is nauwe samenwerking (www.makersindetechniek.nl) met de VO-scholen (De Meerwaarde, Van Lodenstein College, Johannes Fontanus College en de Donnersschool).

De MBO-raad heeft al vaker aangegeven dat een aanpak zoals van BTO de toekomst van het MBO onderwijs moeten zijn.

Een andere belangrijke factor is lokale aanwezigheid, leerlingen hoeven niet naar Amersfoort of Ede, dit is voor veel leerlingen een belangrijke overweging om voor BTO te kiezen. BTO voert op dit moment gesprekken met de gemeente Ede die het concept graag willen dupliceren.

Huisvesting
BTO is zo succesvol dat het aantal leerlingen is gegroeid en de huidige huisvesting te klein wordt.
In samenwerking met de gemeente is een locatie gevonden voor nieuwbouw en waar BTO samen met andere Barneveldse opleidingen verder wil gaan onder de noemer Hybride Techniek Centrum Barneveld. (HTCB).

Op 17 juni jl. hebben het bestuur van de BTO en de gemeente Barneveld een intentieovereenkomst getekend om de nieuwbouw met elkaar na te streven op de locatie aan het begin van de Wencopperweg tegenover het buurtschap Harselaar.

Naast de planologische aanpassingen die moeten plaatsvinden op de locatie is de financiering een kritisch onderdeel van de haalbaarheid van het project. BTO is een corporatie met een eigen winst en verliesrekening. De gerealiseerde resultaten worden niet aan de leden uitbetaald maar ingehouden voor toekomstige groei van de coöperatie. Bedrijven kunnen donateur worden en betalen voor de diensten van BTO. De leerlingen zijn in dienst bij BTO en worden tegen een kostendekkend tarief uitgeleend aan de bedrijven. De kostprijs voor bedrijven ligt hoger dan bij reguliere inleen onder anderen omdat de leerlingen twee dagen BTO onderwijs krijgen en drie dagen werken bij het bedrijf (normaliter is dat in de BBL één dag onderwijs en drie dag werken) De leerlingen worden voor 5 uitbetaald door de BTO.

Hoewel de corporatie een aantal succesvolle jaren van groei heeft gehad heeft zij nog onvoldoende eigen vermogen opgebouwd om zelfstandig de volledige financiering van het project te kunnen aantrekken. In paragraaf 5 Financiën komen de verdere details hiervan aan de orde.

Aan de raad wordt nu gevraagd of zij bereid is een garantie/borgstelling af te geven voor maximaal € 4,8 miljoen, bedoeld voor de geraamde stichtingskosten incl. aankoop van de grond minus de eigen geld inbreng door de leden van de BTO en de Barneveldse Bouw Opleiding. BBTO BV wil dan een lening aantrekken via de Bank Nederlandsche Gemeente, die bereid zijn een gunstiger rentetarief en een langere looptijd voor de lening te verstrekken.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect
Groei van het aantal leerlingen bij het Hybride Techniek Centrum Barneveld en groei van het aantal bedrijven dat aansluit bij HTCB.

b) Maatschappelijk effect

Voor de leerlingen
- Meer motivatie om ook theorie te volgen en zichzelf beter te ontwikkelen
- Meer kans om door te stromen naar vervolgonderwijs
- Betere loopbaankansen
- Meer verdienvermogen

Voor bedrijven
- Beter en hoger opgeleide technische medewerkers

- Goede aansluiting bij de werkprocessen
- Invloed op opleiding en vraaggericht onderwijs
- Opleidingen voor innovaties kunnen sneller worden gerealiseerd
- Meer verdienvermogen voor het bedrijf

Voor de samenleving, werkgelegenheid en economie

- Beschikbaarheid van goede opleidingen, hoger opleidingsniveau van inwoners
- Beschikbaarheid van banen die aansluiten bij de laatste stand van zaken van de vraag
- Meer verdienvermogen leidt tot meer welvaart en besteedbaar inkomen
- Economische spin-off naar de rest van de samenleving bijvoorbeeld middenstand en bestedingen in sport en cultuur

3. Argumenten

Doelstelling is om op 1 augustus 2026 de opening van de nieuwbouw van HTCB te laten plaatvinden. Terug tellend is het dan noodzakelijk om in juni 2025 een bouwvergunning te hebben en de financiering rond te hebben om definitief opdracht te kunnen geven voor de bouw.

Planologisch wordt nu gewerkt aan het verzamelen van de nodige onderzoeken en gegevens om tot een BOPA vergunning te kunnen komen. Het streven is dat eind dit jaar alle input daarvoor beschikbaar is en de procedure begin 2025 kan worden afgerond. Daarmee is de bouwtitel in Q2 van 2025 beschikbaar.

Parallel moet worden gewerkt aan de opzet van de financiering.

Zoals eerder aangegeven kan BBTO BV de financiering van de nieuwbouw niet zelfstandig rond krijgen. De BTO had bij de start van boekjaar 24/25 158 leden. De aangesloten leden zijn bijna allemaal kleine bedrijven/werkgevers met 1 tot 10 werknemers. Het financieren van de hele investering van € 7,8 miljoen is veel te groot voor deze groep ondernemers. Het (eigen) geld hebben ze niet beschikbaar. Door de inleg van eigen geld vanuit de leden van BTO van € 1 miljoen en van BBO van € 2 miljoen is 39% van de aanvangsinvestering gedekt.

Er ligt een aanbieding van een commerciële bank om op risico een deel te willen lenen met als onderpand het nieuwe pand en de ondergrond. Voor het resterende deel vraagt deze bank om garanties/borgstellingen van derden.
Als de garant/borgstelling via de gemeente Barneveld niet rond komt kan doorgroei van het BTO voorlopig niet worden gerealiseerd. Het concept kan dan niet in de huidige vorm worden voortgezet en kunnen minder leerlingen en bedrijven gebruik maken van deze unieke faciliteit.

4. Kanttekeningen

Staatssteun: dit aspect is voorgelegd aan de huisadvocaat (Nysingh advocaten). Voor het ondertekenen van de intentieovereenkomst op 17 juni is aan Nysingh gevraagd om de voorgenomen steun/garantie aan BTO te toetsen op gebied van staatssteun. Het uitgebrachte advies is te lezen in het als bijlage bijgevoegde rapport (Bijlage 1).
De conclusie is: “Gelet op de in het rapport gedane uiteenzetting is het volgens ons mogelijk om de garantie staatssteunproof te maken door te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 17 AGVV”. Tevens is dit raadsvoorstel nog een keer door Nysingh getoetst.

Op grond van het zogenaamde Didam arrest moet de overheid bij vervreemding van gronden deze openbaar aanbieden met in acht neming van het specifieke doel dat op die grond gerealiseerd dient te worden. Het college mag afwijken van deze regel indien er sprake is van een casus op grond waarvan het te objectiveren is dat slechts een partij in aanmerking komt voor die grond om de gemeentelijke ambitie te realiseren Behoudens onderhavige partij zijn geen ander partijen bekend die deze technische opleiding zouden willen en kunnen realiseren. Het valt daarom te verdedigen dat het college grond aan

de BTO aanbiedt. Dit neemt niet weg dat elke verkoop gepubliceerd dient te worden. Tegen het besluit om onderhands te verkopen kan een derde een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank. De rechtbank kan vonnissen dat de beoogde verkoop niet door mag gaan.

Hieronder worden de financiële randvoorwaarden, kaders geschetst die van belang zijn om tot een garantstelling te kunnen komen:

- Stichtingskosten (Stiko) berekening opgemaakt door een extern deskundige partij, conform reguliere bouwkosten berekeningen met een verdeling, naar grond, gebouw, installaties, inrichting etc. Totaal ca. 7,8 miljoen. Zie bijlage 2.

- Financiering, het totale investeringsbedrag is € 7,8 miljoen. Vanuit de BTO leden wordt van € 1 miljoen eigen geld ingebracht, de Barneveldse Bouw Opleiding brengt € 2 miljoen eigen geld in. Daarmee resteert een financieringsbehoefte van € 4,8 miljoen. Er lopen nog een aantal subsidietrajecten, zodra er subsidie komt heeft dit een positieve werking op de garantstelling.

- Kredietwaardigheid, zoals hierboven aangegeven kan HTCB niet zelfstandig de financiering rond krijgen. Schuiteman accountants is gevraagd een advies uit te brengen over de exploitatieresultaten van HTCB op korte en langere termijn en of zij kunnen voldoen aan hun verplichtingen ten aanzien van rente en aflossing van de beoogde lening. Zie bijlage 3.

Risico paragraaf

Wat zijn de risico's voor de gemeente mocht bijvoorbeeld BTO, om welke reden dan ook, ophouden te bestaan. Bij instemming door uw raad staat de gemeente Barneveld voor € 4,8 miljoen garant/borg voor de resterende schuld en de eventuele achterstallige rente en aflossing van de hypothecaire lening van BBTO bij de BNG. Mocht de executiewaarde van grond en gebouwen niet de resterende hypotheekschuld afdekken, dan zal BNG de eventuele restschuld bij liquidatie bij de gemeente claimen.
De vraag die beantwoord moet worden is, brengt de grond en het gebouw minder op dan € 4,8 miljoen.

De eigen geld inbreng van de leden van BTO en BBO zijn geen leningen maar worden ingebracht als eigen vermogen (agio). Door de garantie/borgstelling van de gemeente Barneveld krijgt de gemeente het eerste recht van hypotheek.

Vanuit contacten met de vastgoedbranche wordt voor een inschatting van de executiewaarde uitgegaan van de huidige marktsituatie omdat toekomstige situaties niet zijn in te schatten.

In het algemeen ligt een executiewaarde op 70% van de actuele stichtingskosten voor de hand. Dat zou voor de garantie/borgstelling betekenen dat 70% van € 7,8 miljoen is € 5,46 miljoen terug kan komen via een executieverkoop. Bij een garantie van 4,8 miljoen en het eerste recht van hypotheek betekent dat de volledige garantiebedrag uit een executie kan terugvloeien naar de gemeente. Er is zelfs nog ruimte van € 0,66 miljoen boven de € 4,8 miljoen voor eventuele achterstallige rente betalingen. Zie bijlage 4, advies Midden NL Makelaars.

Om de controle op de garantstelling goed te kunnen volgen vragen wij BTO om maandelijks afschriften van de rente en aflossingen betalingen aan BNG bij ons aan te leveren en jaarlijks het jaarverslag van de coöperatie aan ons aan leveren. Hierover zal bij de verdere invulling van de hypotheek ook nog nader overleg plaatsvinden met BNG en voorwaarden worden opgenomen.

De financiële garantstelling past binnen de weerstandsberekening van de gemeente Barneveld.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

HTCB heeft een participatie traject met omwonende en de bewoners van het buurtschap Harselaar voor ogen zodra het bouwplan en de planologisch procedure een paar stappen verder zijn, daarnaast

is publicatie van de plannen vanuit de gemeente onderdeel van de planologische procedure. Er is al een eerste bewonersavond geweest deze is goed verlopen.

b) Communicatie

Na het raadsbesluit wordt een persbericht uitgegeven en stuurt HTCB een brief naar omwonenden, lid bedrijven en andere partners en betrokkenen bij HTCB.

7. Vervolgstap

Planning:

Planologische inpassing medio 2025 gereed, opening nieuwbouw medio 2026.

Evaluatie/controle:

Medio 2026 of het project succesvol is verlopen

8. Bijlagen

Bijlage 1: Advies Nysingh inzake staatssteun 13 mei 2024

Bijlage 2: Advies Nysingh inzake toets raadsvoorstel op staatsteun

Bijlage 3: Stichtingskosten berekening d.d. 24 mei 2024 aangepast

Bijlage 4: Advies Schuiteman

Bijlage 5: Advies executiewaarde Midden Nederland Makelaars

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak