gemeente harderwijk

Aan de fractie van D66

datum: 22 maart 2023
ons kenmerk: 02430000047363 / 02430000463318
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: Beantwoording technische vragen Nieuwbouw Morgen College

Geachte mevrouw Buurman-Kuiper,

U heeft technische vragen gesteld bij het advies over nieuwbouw Morgen College dat staat geagendeerd voor de commissie Samenleving van 23 maart 2023. In het vervolg van deze brief gaan wij in op deze vragen.

Vraag 1 en 4
We kopen de grond aan het Westeinde. Daar zitten koopsom en bijkomende kosten bij. Klopt het dat daarin niet het bouwrijp maken door de gemeente daarin meegenomen is? Waar ligt de verantwoordelijkheid hiervoor en wat zijn hiervoor de verwachte kosten? Komt dat er nog bovenop?

Antwoord vraag 1 en 4
Het bouwrijp maken van de grond is niet meegenomen in de bijkomende kosten omdat dit een verantwoordelijkheid is van Landstede. Zij verkopen de grond om deze vervolgens om-niet weer in eigendom te krijgen voor de nieuwbouw van het Morgen College. Zowel de nieuwbouw van het Morgen College als de renovatie van het MBO zijn onderdeel van het gehele bouwplan. Het geschikt maken van de grond voor de nieuwbouw is hier een onderdeel van.

Vraag 2
In raadsvoorstel staat beschreven dat: er geen advies vanuit het centraal juridisch team op het gebied van de marktrente (afwijking van het Treasury Statuut) en ook niet vanuit vastgoed over de invulling het oude pand van het Morgencollege aan Sypel 2.
Welke risico's neemt het ontbreken van deze adviezen met zich mee?

organisatie eenheid: Team Samenleving
behandeld door: K. Traas
telefoonnummer: 0341 411 362
bijlage(n):

Havendam 56
Correspondentieadres:
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
T 0341 411 911
E info@harderwijk.nl
W harderwijk.nl
B NL44 BNGH 0285 0033 13

Antwoord vraag 2

Sub: Ontbreken juridisch advies afwijken van Treasurystatuut.

Onder het kopje Financiën, sub Financiële risico's en kanttekeningen is bij Wet Markt en Overheid opgenomen dat nog onvoldoende duidelijk is of de bevoorschotting als lening kan worden gezien, waar mogelijk juridische gevolgen uit kunnen voortvloeien.

Hoewel deze onduidelijkheid nog niet volledig is opgehelderd wordt dit als een beperkt risico ingeschat en wel om de volgende redenen. Ten eerste zijn banken niet bereid een dergelijke lening aan te gaan waardoor er geen sprake is van concurrentie met banken. Ten tweede wordt het geld expliciet geoormerkt voor onderwijshuisvesting en de Wet Markt en Overheid is niet van toepassing op onderwijs. Ten derde heeft de toezichthouder van de provincie aangegeven geen bezwaren te hebben.

Als de raad positief besluit over het voorstel zal voor zowel de grond als de vooruitbetaalde vergoeding expliciet in een te sluiten overeenkomst vastgelegd worden dat deze alleen voor onderwijshuisvesting gebruikt mogen worden. Aanvullend geldt de oordecentralisatieovereenkomst waarin is bepaald dat de grond om-niet terugkomt naar de gemeente na beëindiging van het gebruik voor onderwijs.

Het risico wordt daarom als acceptabel ingeschat. Mocht het zich echter toch voordoen zal de gemeente een marktconforme rente moeten berekenen. Deze kan de exploitatiebegroting echter niet dragen waardoor de nieuwbouw niet door zou kunnen gaan. Dan gaat er een ander traject lopen, bijvoorbeeld die van aanvullende subsidie voor de marktrente waar ook weer een staatsteuntoets aan ten grondslag moet liggen of die van afzien van nieuwbouw. Uiteindelijk zal het niet zozeer een financieel risico als wel een vertragingsrisico met zich meebrengen.

Sub: Geen advies Vastgoed tav toekomstig gebruik Sypel 2.

Door het team Vastgoed is aangegeven dat herontwikkeling van deze locatie de komende jaren niet past in de lopende agenda. Om die reden is opgenomen dat zij wel (voor het leegkomen van de panden) met een plan voor tijdelijke instandhouding zal komen. De planning is dat het gebouw per 1 juli 2024 wordt overgenomen. De tussenliggende periode wordt gebruikt voor nadere advisering over de tijdelijke instandhouding met de bijbehorende baten en lasten. Tijdens de herontwikkel fase zal een beeld ontstaan van de mogelijke ontwikkelwaarde. Deze is om die reden dan nu ook niet opgenomen in het financierings- en kosten/baten plaatje.

Vraag 3

Over het rekenen van 1% rente bij de financiering bestaat nog onduidelijkheid. Of dit kan als bevoorschotten om aan de OCW-normen te voldoen, of dat er toch sprake is van een lening waarbij marktrente gerekend zou moeten worden.

a. Wanneer is bekend om welke vorm van financiering het zal gaan?

b. Er wordt geschreven over precedentwerking. Aan wat voor vormen moeten we denken? En welke orde van grootte voor de kosten die dit mogelijk met zich mee brengt?

Antwoord vraag 3

Sub a:

Het voorstel gaat uit van bevoorschotting van de door de raad ter beschikking gestelde € 200.000 per jaar om de nieuwbouw van het Morgen College mogelijk te maken. Zoals hierboven beschreven schatten wij het risico van strijdigheid met de Wet Markt en Overheid als laag in. We weten niet wanneer bekend is om welke vorm van financiering het gaat, en dit zal wellicht ook niet bekend worden. Er is weinig informatie vergelijkbare informatie beschikbaar.

Sub b:

Zoals bekend heeft een aantal doorgedecentraliseerde schoolbesturen bezwaar tegen het besluit van de raad om structureel € 200.000 beschikbaar te stellen ter financiering van de nieuwbouw van het Morgen College. Om deze reden zullen wij met een nader juridisch en financieel kader komen om gelijke gevallen op gelijke wijze te behandelen.

Op het moment dat de scholen met nieuwbouwplannen komen waarvan we kunnen beoordelen of deze binnen het op te zetten kader vallen, zullen we ook die scholen de mogelijkheid moeten geven om hun specifieke bijdrage eventueel te bevoorschotten tegen eenzelfde percentage en garant staan voor eventueel door hunzelf aan te trekken leningen. Dit brengt altijd financiële risico's met zich mee. Om welke bedragen het gaat is nu nog niet te zeggen. De situatie verschilt per school (boekwaarde, grondwaarde, ontwikkellocatie, bouwkosten op dat moment etc. alsmede of er daadwerkelijk bevoorschotting nodig is of niet).

Met vriendelijke groet,
mevrouw K. Traas
adviseur onderwijshuisvesting