TOELICHTING HUREN ALS KOPER

Ter informatie enige uitleg over de wijze van financiering van de te realiseren gebouwen.
In het Integraal Huisvestings Plan, wat door de gemeenteraad is vastgesteld op 3 december 2020, is verwoord hoe een alternatieve wijze van financiering er uit zou kunnen zien. In het kort komt het concept “Huren als een Koper” er op neer dat het schoolgebouw wordt beheerd door een (nieuwe) lokale stichting, die het gebouw verhuurt aan de school. De school betaalt hiervoor huur uit de instandhoudings-vergoeding die zij ontvangt van het rijk. De gemeente betaalt het resterende deel, een jaarlijks vast bedrag, in plaats van kapitaallasten, die in de loop van de afschrijvingstermijn van 40 jaar aflopen van hoog naar laag. Met name de hoge kapitaallasten in de eerste periode leggen een groot beslag op de budgettaire mogelijkheden van de gemeente. Dit is met name bij dergelijke grote investeringen een lastig punt. Een vast bedrag is financieel gunstiger voor de gemeente vanwege stabiliteit in de begroting. Het vaste bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van prijsontwikkelingen.

De gemeente wijst het gewenste perceel aan, maar behoudt de grondpositie. Er wordt een opstalrecht verleend voor een periode van 40 jaar.
De investeringen worden gedaan door SMV. De gebouwen komen niet op de balans van de gemeente of instellingen te staan, maar op de balans van een speciale beheerstichting per deelnemende gemeente. Deze beheerstichtingen zijn dochterstichtingen van SMV, maar leggen verantwoording af aan de gemeente Waadhoeke.
Een overdekt zwembad voor instructielessen en recreatief gebruik en met een kantine kan, als maatschappelijk vastgoed, ook onder deze vorm van financiering vallen.
SMV werkt qua financiering met de BNG Bank tegen tarieven en voorwaarden, zoals die voor lagere overheden gelden. SMV is de aanbestedende dienst voor aanbesteding plichtige opdrachten, vergelijkbaar met een gemeente of onderwijsinstelling en organiseert zelf Europese of nationale aanbestedingen voor de bouw van de schoolgebouwen en publiceert deze op TenderNed.

In de praktijk betekent het dat SMV over de vastgoedexploitatie gaat en niet over de bedrijfs-exploitatie. Voor het zwembad betekent dit dat de gemeente zelf de bedrijfsexploitatie doet en dus als huurder optreedt, dan wel dat een andere exploitant dat voor de gemeente doet.