

Raadsvoorstel

Waalre, 31 januari 2017

Vergaderdatum	7 maart 2017
Voorstelnummer	: 2017-06
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: F. van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot aankoop van de Brede School Ekenrooi.
Grondslag raadsbesluit	: Het voorstel tot aankoop is een grote investering, waarvoor een lening moet worden afgesloten. Het is aan de raad om over dergelijke grote investeringen een besluit te nemen.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de aankoop van de Brede School Ekenrooi voor een bedrag van €7.200.000,-
2. In te stemmen met het voorstel tot het aangaan van een lening voor de financiering van de aankoop.

Onderwerp

Voorstel tot aankoop van de Brede School Ekenrooi

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van de Brede School Ekenrooi voor een bedrag van €7.200.000,-
2. In te stemmen met het voorstel tot het aangaan van een lening voor de financiering van de aankoop.

Inleiding

De Brede School Ekenrooi is opgericht door Wooninc. in nauwe samenspraak met de gemeente. Het gebouw is opgeleverd in 2012. De school wordt sindsdien gehuurd door de gemeente op basis van een huurovereenkomst d.d. 2-10-2008. In de afgelopen maanden zijn de mogelijkheden voor de aankoop van het schoolgebouw door de gemeente verkend. Hiervoor zijn twee onafhankelijk taxaties verricht op basis waarvan de onderhandelingen hebben plaatsgevonden. Gezien het resultaat van onderhandeling wordt voorgesteld om tot aankoop van de school over te gaan.

Beoogd resultaat

Een zorgvuldig omgaan met het al geïnvesteerde maatschappelijk kapitaal door het gebouw een goed en financieel verantwoord toekomstperspectief te bieden. Tevens levert het een voordeel op voor de jaarlijkse begroting.

Argumenten

1.1. *De marktwaarde van beide taxaties en WOZ-waarde komen met elkaar overeen.*

Door Wooninc. was het gebouw aangeboden voor €7,9 miljoen en de WOZ-waarde van het gebouw was €7,0 miljoen. Vanwege dit verschil is besloten om een onafhankelijk taxatie naar de marktwaarde te laten uitvoeren. Gezien het grote bedrag hebben we twee, van elkaar onafhankelijke, taxaties laten verrichten door gerenommeerde bureaus (Zadelhof en RSP).

De marktwaarde is door beiden bepaald op basis van de voorliggende contracten, waarbij vooral de huurovereenkomst de hoogte van de marktwaarde heeft bepaald. We hebben ook laten kijken of een andere invulling (zoals woningen) tot een hogere marktwaarde zou leiden, maar dit bleek niet het geval.

Bij toepassing van dezelfde (en reële) aannamen kwam Zadelhoff uit op een waarde van €6.870.000- en RSP op €6.950.000,-. De gemiddelde marktwaarde komt daarmee uit op €6.910.000,-. De WOZ-waarde geeft een waarde van €7.000.000,- en is dus vrijwel gelijk. Hieruit kunnen we de conclusie trekken dat het gebouw inclusief huidige contracten bijna €7.000.000 marktwaarde heeft.

1.2 Er is een goed onderhandelingsresultaat bereikt.

In de bouw van de school is destijds door Wooninc. circa €8,5 miljoen geïnvesteerd. In 2012 is het gebouw in gebruik genomen en dus zou er een afschrijving van 5 jaar kunnen worden verrekend in de boekwaarde van het gebouw. Op basis van deze redenering, en rekening houdend met beheerskosten, heeft Wooninc. de school in eerste instantie te koop aangeboden voor €7,9 miljoen. Inzet van de gemeente was de gemiddelde taxatiewaarde zijnde €6.910.000,-.

Over dit verschil is enkele malen overleg geweest om na te gaan, wat de reden van dit verschil is en of dit op enige wijze kan worden verrekend. Door Wooninc. is met name gewezen op (extra) realisatiekosten, die niet in een marktwaarde terugkomen. De genoemde kosten zijn de aan de gemeente betaalde vergoedingen voor ambtelijke voorbereidingskosten van bouwontwerp (€223.200), planschade (€265.200), extra investering in het gebouw voor ventilatie (€178.500,-) en infiltratie (€148.500,-) en een teruggave achteraf van lagere investeringskosten aan de gemeente (€323.000,-).

In de onderhandeling is uiteindelijk alleen de laatste post nog meegenomen. Bij oplevering van het gebouw heeft de gemeente een voordeel ontvangen van €323.000,-. Daarbij was het de verwachting dat Wooninc. dit bedrag 'terug' zou verdienen via de jaarlijkse huur. Het huurcontract loopt 40 jaar en daarvan zijn nu 5 jaar verstreken. Dit betekent dat slechts 5/40 deel is 'terugverdiend'. Het nog resterende deel, zijnde €282.625,- zou nog in de aankoopprijs moeten worden verrekend. Hiermee komen we uit op een aankoopbedrag van €6.910.000,- + €282.625,- = €7.192.625,-. Wooninc wilde uitgaan van de hoogste taxatiewaarde (en dus €7.232.625,-). Daarin zijn we elkaar tegemoet gekomen door het bedrag af te ronden naar €7.200.000,-. We vinden dit een goed onderhandelingsresultaat. Derhalve stellen we voor om in te stemmen met dit resultaat.

1.3 Aankoop geeft een structureel voordeel op de gemeentebegroting

Voorgesteld wordt om de brede school Ekenrooi aan te kopen voor €7.200.000,- kosten koper. Dit bedrag kan niet uit de reserve van de gemeente worden gehaald en derhalve zal het noodzakelijk zijn om hiervoor een lening af te sluiten. In de bijlage is een berekening opgenomen met de jaarlijkse kosten van een dergelijke lening. Uitgangspunt is een annuïteitlening met een looptijd van 35 jaar (gebouw is immers 5 jaar oud). Bij de huidige rentestand (ongeveer 1,3%) geeft dit een jaarlijkse last van €257.400,-. Op de begroting 2017 is een last opgenomen voor de aan Wooninc. te betalen huur van €441.580,-. Dit is een structureel voordeel van €184.180,-!

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd en zal dus jaarlijks stijgen, de af te lossen annuïteit is constant. Het voordeel zal in dit verband jaarlijks groter worden. Op basis van de lange termijn leerling prognoses (10-20 jaar) is er nog een lichte daling van leerlingaantallen voorzien (1 a 2 klaslokalen). Ook indien dit mee wordt beschouwd (een lagere jaarlijkse huurlast voor de gemeente) dan nog is aankoop financieel voordelig ten opzichte van de huidige huursituatie. Daarnaast zal bekeken worden of en hoe er tot een alternatieve invulling (en dus huuropbrengsten) van de leegstaande lokalen kan worden gekomen.

De school is sinds de nieuwe onderwijshuisvestingswet van 1-1-2015 zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. Deze onderhoudslast van het gebouw is dus niet voor de gemeente. De gemeente is alleen verantwoordelijk voor het deel van Kinderstad als ook voor kleinere beheerskosten. Voorgesteld wordt om hiervoor een post beheer op te nemen in de begroting (€6.000,-). Duidelijk mag zijn dat aankoop van het gebouw op basis van het onderhandelingsresultaat zeer perspectiefvol is.

2.1 Voor de aankoop is een projectfinanciering noodzakelijk.

De financiële positie van de gemeente is zodanig dat (na de bouw van het nieuwe MFG) er geen eigen middelen beschikbaar zijn voor deze aankoop. Voor de aankoop is dan ook een financiering benodigd. Voorgesteld wordt om voor deze aankoop een aparte projectfinanciering af te sluiten. De financiële last daarvan (aflossing en rente in 35 jaar/restant looptijd) komt rechtstreeks ten laste van de reguliere budgetten voor onderwijshuisvesting. De jaarlijkse last van de lening valt weg tegen de huidige huur per jaar. Zoals aangegeven laat een doorrekening zien dat hier een aanzienlijk financieel voordeel voor de gemeente te behalen is van ruim €180.000/jaar.

Ook indien er over bijvoorbeeld 15 jaar serieuze investeringen nodig zijn voor een grondige renovatie van het gebouw (in het rekenvoorbeeld is uitgegaan van een renovatie-investering van 2 miljoen) dan nog is het financieel voordeel aanzienlijk omdat ook de huurkosten naar verwachting jaarlijks geïndexeerd worden verhoogd (uitgegaan is van 2% huurverhoging/jaar). Indien uw raad instemt met de aankoop en de wijze van financiering zal een lening worden afgesloten. Conform het treasurystatuut zullen we minimaal 2 offertes opvragen (bij de BNG en één of 2 andere banken).

Kanttekeningen

1.1 Aankoopbedrag is hoger dan de getaxeerde marktwaarde.

Er zijn twee taxaties gemaakt van de marktwaarde van het schoolgebouw. Deze marktwaarde wordt vooral bepaald door het onderliggend huurcontract van de gemeente. Gemiddeld was de taxatiewaarde €6.910.000,-, terwijl het aankoopbedrag nu is bepaald op €7.200.000,-. Er zijn echter voldoende redenen om een hoger aankoopbedrag te rechtvaardigen. Daarbij is er nog steeds een groot jaarlijks voordeel op de begroting. Ook wordt de aankoop gedaan van een woningstichting, een toegelaten instelling, en derhalve wordt dit bedrag ook maatschappelijk ingezet.

Kosten en dekking

Hiervoor is ingegaan op de financiële consequenties van het voorstel indien tot aankoop wordt besloten. Vooruitlopend op de werkelijke aankoop, waarvoor een lening wordt afgesloten, worden ook kosten gemaakt. Deze voorbereidingskosten (taxaties, kosten notaris etc.) kunnen laste worden gebracht van de post 'Onderwijs'. Binnen deze post zal er bij aankoop nl. een groot financieel voordeel zijn en dus ruimte om deze kosten te dekken.

Vervolgprocedure en planning

Indien u instemt met het voorstel zal de koopovereenkomst definitief worden gemaakt. De Raad van Commissarissen van Wooninc zal ook moeten instemmen met de voorgenomen verkoop. Deze komen bij elkaar voordat de behandeling van het voorstel in de besluitvormende raadsvergadering plaatsvindt.

Vervolgens dient de Autoriteit Wonen ook toestemming aan Wooninc te verlenen voor de verkoop.

Communicatie

De gebruikers van de Brede School zijn schriftelijk geïnformeerd over de voorgenomen koop door de gemeente.

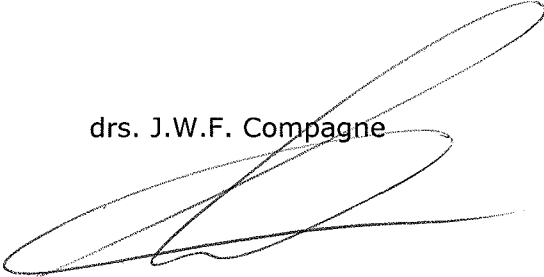
Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Aanbiedingsbrief Wooninc. d.d. 13 december 2016
- Financiële doorrekening

Bijlagen ter informatie

- Taxatierapport RSP
- Taxatierapport Zadelhof

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris, de burgemeester,


drs. J.W.F. Compagne


drs. J.W. Brenninkmeijer