

## **Bijlage**

### **Haalbaarheid Onderwijs in Greswarenfabriek**

- 0. Inleiding**
- 1. Ontwikkelingen ná het raadsbesluit van 18 mei 2015**
- 2. Behoud van cultuurhistorie / voorkeursvariant 3 muren+**
- 3. Realisatieovereenkomst Gemeente - SOML**
- 4. Strategisch perspectief onderwijs in de lokale gemeenschap**
- 5. Financieel kader**
- 6. Historische kosten**
- 7. Kansen en risico's**
- 8. Voorstel**

## 0. Inleiding

Op 18 mei 2015 heeft uw raad het financiële kader van € 4,6 miljoen vastgesteld onder voorwaarden. Op 30 januari 2017 hebben wij uw raad geïnformeerd over de vier modellen voor het behoud van onderwijs, namelijk: een sloop/nieuwbouw-variant, twee varianten met volledig behoud van de Greswarenfabriek in hoge kwaliteit (beschreven als een '9') en redelijk tot goede kwaliteit (beschreven als een '7') en ten slotte een variant die uitgaat van behoud van drie muren van de fabriek en behoud van de ruimte troggewelven. Alle varianten zijn doorgerekend op stichtingskosten. De variant behoud van drie muren en de ruimte+ is de minst dure variant vergt een extra bedrag van € 1,235 miljoen.

## 1. Ontwikkelingen ná het raadsbesluit van 18 mei 2015

### *Eigendomswissel Rendiz – SOML oktober 2016*

In de periode mei 2015 tot en met september 2016 was Rendiz initiatiefnemer om de haalbaarheid onderwijs in de Greswarenfabriek te realiseren. In deze periode is een projectgroep opgericht met in- en externe partners als Rendiz, SOML, PSW, Proteion, Bibliotheek en Architect. Op basis van het Programma van Eisen (PvE) van SOML is gewerkt aan een uitwerking middels een vlekkenplan, waarbij ruimten (oppervlakten conform het PvE) en logische verbindingen (welke ruimten hebben een functionele verbinding) uitgangspunt zijn. De gemeente heeft niet geparticipeerd in de projectgroep omdat in deze periode nog sprake was van strijdigheid met staatsteunactiviteiten.

In oktober 2016 heeft Rendiz aangegeven dat aankoop van de fabriek een te groot financieel risico vormde voor de eigen organisatie en dat zij afziet van het verwerven van het eigendom van de Greswarenfabriek. SOML heeft hierna de intentie uitgesproken om door te gaan in het belang van onderwijs op deze locatie en zij heeft de vervolgactiviteiten overgenomen.

### *Vervallen voorwaarden en aandachtspunten naar aanleiding van het raadsbesluit 18 mei 2015*

De eigendomswissel heeft gevolgen voor de volgende voorwaarden en komen te vervallen:

- Beoordeling financiële positie Rendiz
- SOML en Rendiz richten een VvE op
- Uitwerken aanneemovereenkomst SOML-Rendiz
- Uitwerken gebruikersovereenkomst Rendiz en ESCo
- Uitwerken lening overeenkomst met Rendiz
- Uitwerken verkoopvoorwaarden tussen gemeente en Rendiz
- Uitwerken erfpachtregeling
- Erfdienstbaarheid vastleggen
- Maximale investering € 7,3 miljoen
- Rendiz heeft aandacht voor substantieel groter project
- Inbedding activiteiten Rendiz in 3D's
- Gemeente heeft leningenbeleid, voorgestelde lening is maatwerk
- Hypothecaire lening geeft gemeente een positie, dekt niet alle risico's af

De eigendomswissel heeft gevolgen voor het volgende aandachtspunt en komt te vervallen

- Bewaken bestuurlijke toezegging revolverende lening

### *Haalbaarheidsonderzoek Hevo in opdracht van SOML, december 2016*

Met het terugtrekken van Rendiz als initiatiefnemer is een nieuwe situatie ontstaan. Hevo heeft in opdracht van SOML en in samenwerking met de belangrijkste partners de risico's, kansen en voorwaarden in beeld gebracht wanneer SOML als bouwheer het project continueert.

Hevo heeft een aantal relevante conclusies getrokken:

- Er zijn veel onderzoeken en rapportages, maar een besluitvormend karakter ontbreekt
- Er is veel gebeurd op basis van intenties, maar er zijn geen gesloten overeenkomsten
- Er is veel financieel gedreven onderzoek verricht, maar weinig onderzoek over de relevante kwaliteit
- Er zijn goede investeringsberekeningen gemaakt die echter nog geen aansluiting hebben bij een programma, vastgesteld eisenpakket en doorgerekende exploitatie/huurbijdrage.

De conclusies betekenen een breuk met de Kostenverdeelstaat mei 2015, als bijlage van het raadsbesluit, namelijk:

- De investering van de installatietechniek wordt onderdeel van de stichtingskosten en niet ondergebracht in een externe ESCo-partij. De energiekosten genereren een positief effect op de exploitatiekosten
- De verhouding van bruto vloeroppervlakte ten behoeve van onderwijs en bedrijvenschil wijzigt substantieel. De bedrijvenschil gaat terug van ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo (mei'15) naar ca. 400 m<sup>2</sup> bvo (dec'16)
- De leerlingenprognose was in 2015 477 leerlingen (de basis voor het raadsbesluit van 18 mei 2015). De leerlingenprognose is in 2017 458 leerlingen.

#### *Provinciaal overleg behoud subsidie € 0,8 miljoen, 15 maart 2017*

De vraag die voorlag bij de Provincie Limburg om de subsidie te behouden van € 0,8 miljoen, was gebaseerd op de variant '3 muren en behoud ruimte troggewelven'.

De Provincie heeft aangegeven dat de kosten van de restauratie in verhouding moeten staan tot de monumentensubsidie van € 0,5 miljoen. Aangezien voldaan wordt aan de voorwaarde blijft de monumentensubsidie behouden van € 0,5 miljoen.

De overige € 0,3 miljoen komt uit andere middelen bij de Provincie Limburg.

#### *Analyse Greswarenfabriek, 28 maart 2017*

Het overleg met de Provincie maakte duidelijk dat een aanvullende analyse met alle partijen noodzakelijk is om het rekenmodel van de stichtingskosten te kunnen opstellen. De betrokken partijen waren SOML, Hevo, BOEi, Monumentencommissie en ambtelijk.

De stichtingskosten zijn door Hevo en BOEi berekend op € 9,78 miljoen.

#### *Extra bijdrage Provincie Limburg, 28 maart 2017*

Met de Provincie Limburg heeft op 28 maart 2017 overleg plaatsgevonden over het tekort van de op dat moment bekende variant '3 muren'. De Provincie Limburg heeft € 1,0 miljoen extra toegezegd op basis van 5 beleidsthema's:

- Duurzaamheid
- Onderwijs (tweetalig)
- Stedenbouw
- Cultuur
- Herstructurering

## **2. Behoud van cultuurhistorie / voorkeursvariant 3 muren+**

De analyse van de Greswarenfabriek heeft één voorkeursvariant opgeleverd, namelijk '3 muren+' waarbij zoveel mogelijk cultuurhistorie van de Greswarenfabriek behouden blijft.

Gevolg is dat de originele staat van het gebouw en de oorspronkelijke structuur zichtbaar zal blijven:

- Troggewelven & behoud bestaande constructie
- Gedeelte (dak)spanten
- Dakpannen
- Gevels + gietijzeren kozijnen, ook binnenzijde gevels zichtbaar
- Maximalisatie hergebruik originele elementen (bijv. ovens)

Met betrekking tot duurzaamheid in de Greswarenfabriek zijn de volgende aspecten aan de orde:

- In de sloop- en saneringsopdracht, onder meer voor de aanbouw van de Greswarenfabriek, hebben wij rekening gehouden met hergebruik. Het slooppuin is vermalen tot menggranulaat dat wij hebben gebruikt als fundering onder de nieuwe wegen in het project en dadelijk ook zullen gebruiken onder de paden in het aan te leggen Park
- Tijdens het Flora en Fauna-onderzoek (Natuurwetenschappelijk Centrum) voor het Bestemmingsplan Oppe Brik hebben we onder andere een vleermuispopulatie aangetroffen in de Greswarenfabriek (gemeentelijk monument), waaronder een kraamkolonie. Omdat de vleermuis zich bevonden in een deel van de Greswarenfabriek dat geen herbestemming krijgt en inmiddels gesloopt is, hebben we ontheffing op grond van de Flora- en Fauna wet aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De ontheffing is verleend op 3 oktober 2016. We hebben een tweetal mitigerende maatregelen getroffen, namelijk de bouw van een vleermuisentoren en een (geleidende) bomenlaan. Tevens brengen we bij het bouwplan voor de herbestemming van de Greswarenfabriek, ten behoeve van onderwijs, voorzieningen aan die

- het gebouw geschikt maken met verblijfplaatsen voor vleermuizen. De vleermuizenpopulatie zullen we de komende vijf jaar monitoren
- In de realisatie van onderdelen van het parkontwerp werken we samen met BC Broekhin. In het park laten we geschikte elementen uitvoeren door leerlingen, zoals de realisatie van zitbankjes (waarbij gresbuizen worden gebruikt die verwijzen naar de historie van de plek), een bruggetje over de wadi etc.
  - Bij de restauratie van de Greswarenfabriek en de verbouwing voor onderwijs, treffen we de volgende energiebesparende maatregelen:
    - SOML investeert boven-programmatisch in de toepassing van PV panelen ten behoeve van reductie gebruik fossiele brandstoffen;
    - Er zal een vraaggestuurd installatieconcept komen, wat anticipeert op “lucht & licht” naar ruimte op basis van bezetting (met andere woorden geen aanwezigheid dan ook geen “lucht & licht” naar de ruimte);
    - Toepassen led verlichting (energiearm);
    - Toepassen van een warmtepomp;
    - Warmteterugwinning in de ventilatielucht;
    - Verbeteren van de gebouwschil door middel van isolatie dak en voorzetramen bij hergebruik gietijzeren kozijnen en HR++ glas bij nieuwe gevelopeningen
    - Beperken van het gasverbruik, alleen van toepassing voor het blijven gebruiken van de grootkeukeninstallatie (afkomstig uit de school in Swalmen)
    - Frisse scholen eis klasse A aan emissie apparatuur/(bouw)materialen;
    - Frisse scholen klasse B qua ventilatie, tenzij gebouwbepalend als;
      - ✓ Contactgeluid optimaliseren
      - ✓ Gebouwhoogte variërend
      - ✓ Brandwerendheid; compartimentering
      - ✓ Open leercentrum (weinig lokalen, meervoudig ruimtegebruik)
  - Bij de restauratie van de Greswarenfabriek en de verbouwing voor onderwijs, treffen we ook maatregelen om de toegankelijkheid te verbeteren. Het gebouw zal geschikt gemaakt worden voor minder valide mensen of mensen met een visuele en auditieve handicap. In het gebouw is ook een liftinstallatie opgenomen om de in pandighe toegankelijkheid te verbeteren.

#### Financieel resumé

De stichtingskosten van de voorkeursvariant ‘3 mu+’ betreffen € 9,78 miljoen.

Na verrekening van bijdragen en subsidies resteert een extra bedrag van € 1,235 miljoen.

### 3. Koop- en realisatieovereenkomst Gemeente - SOML

Dirkzwager heeft van de gemeente en SOML gezamenlijk de opdracht gekregen om de koop- en realisatieovereenkomst op te stellen.

In de koop- en realisatieovereenkomst nemen we op dat partijen met elkaar zijn overeengekomen:

*Dat de beoordeling financiële positie SOML heeft plaatsgevonden*

Het college stelt vast dat SOML uit de financiële toets door EY-Montesquieu uitstekend naar voren komt: solvabiliteit en liquiditeit zijn zeer goed te noemen en de exploitatie is langjarig op orde waarbij in voldoende mate rekening is gehouden met teruglopende leerlingenaantallen. Hiermee bestaat voldoende vertrouwen in het adequaat kunnen investeren in het nieuwe onderwijsconcept zoals SOML in haar visie beschrijft. De financiële analyse is hiermee toereikend en de rapportage van EY-Montesquieu stelt het college voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.

Risicoanalyse. Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat SOML de ruimtelijke invulling PvE bevestigt*

SOML committeert zich aan het taakstellende programmatische bruto oppervlak van ruim 4.900 m<sup>2</sup> waarvan ca. 400 m<sup>2</sup> “bedrijvenschil” door SOML te verhuren aan derden.

Het zonder toestemming van het college verhuren van een gebouw of terrein is nietig. Het college zal bij verhuur door SOML aan derden de voorwaarde stellen dat deze i) dient plaats te vinden binnen de kaders van onderwijs wet- en regelgeving, ii) een relatie dient te hebben met onderwijs en ii) dient te passen binnen het gebruik dat het bestemmingsplan toelaat (maatschappelijk, inclusief horeca). Het gebruik dient voorts te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de vigerende gemeentelijke APV (waarin opgenomen de voorwaarden die aan evenementen en horeca worden gesteld). Een maatschappelijk ondernemer als Rendiz dient aan deze voorwaarden te voldoen, ook bij eventuele onderverhuur door Rendiz aan derden.

Risicoanalyse. Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat SOML bevestigt contextrijke leeromgeving en relevante maatschappelijke opgave, evenals de uitbreiding onderwijs met onderbouw HAVO*

*Dat SOML de nieuwe onderwijsvisie bevestigt*

SOML bevestigt dat de toekomstige leeromgeving in de Greswarenfabriek past bij haar visie: "In een divers onderwijslandschap zijn meerdere activiteit-gerelateerde werkplekken voorzien, waarbinnen de leerlingen en andere deelnemers hun werkplek vinden. Ontmoeten en interactie op (vak)inhoud wordt daardoor uitgedaagd. Dit leer-, werk- en leefklimaat vraagt nieuwe indelingsprincipes. Hierdoor worden ruimten minder specifiek en worden deze meervoudig en daardoor intensiever benut<sup>1</sup>".

Risicoanalyse: Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat de gemeente opdracht heeft gegeven voor de leerlingenprognose komende 15 – 30 jaar*

Ontwikkeling leerlingenaantallen. Vanaf de start van de school zullen de vestigingen van Reuver en Swalmen worden samengevoegd in de Greswarenfabriek. De regio kent een krimp van het aantal leerlingen. Vanaf de start van de school in het nieuwe gebouw is de school voldoende groot om alle leerlingen een goede huisvesting aan te kunnen bieden.

Op basis van de prognoses wordt een lichte daling van het leerlingenaantal verwacht.

Een aantal factoren heeft een positieve invloed op de ontwikkeling van het leerlingenaantal:

- SOML biedt in Reuver een onderwijsconcept aan op basis van het Jenaplan principe, waarin de zorgstructuur voor de leerlingen centraal staat
- Onderwijs wordt vanuit een vakcollege-principe aangeboden: de leerlingen worden vertrouwd gemaakt met allerlei diverse vakken en technieken, ook worden vaardigheden aangeleerd die voor beroepsvorming inzetbaar zijn
- Naast de VMBO-afdeling zal het onderwijsaanbod worden uitgebreid met een (onderbouwafdeling) HAVO op de locatie in Reuver; het bestuur van SOML ontving hiervoor onlangs de benodigde licentie van het ministerie OC&W
- Tenslotte heeft een nieuwe school een aantrekkelijke werking op leerlingen uit de omgeving. Het bestuur van SOML verwacht samen met ons college dat deze inzet de basis zal zijn voor een schoolorganisatie die kan werken met een (vanuit de rijksvergoeding) kostendekkende begroting, zodat voor (tenminste) 30 jaar Voortgezet Onderwijs in de gemeente Beesel gewaarborgd is. Onafhankelijk onderzoeker Pronexus heeft de leerlingenprognose over een termijn van 15 jaar in beeld gebracht, namelijk 458 leerlingen. Dat is 19 leerlingen minder dan geprognoseerd in 2015. Het Programma van Eisen voor de huisvesting in de Greswarenfabriek voldoet aan het aantal leerlingen conform de prognose. SOML borgt over de periode van 15 jaar het aantal leerlingen.

Risicoanalyse: Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat SOML verantwoordelijk is voor het groot onderhoud*

SOML bevestigt dat, conform bepalingen uit de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO)<sup>2</sup>, zij verantwoordelijk is voor het plegen van het binnen-en buitenonderhoud met betrekking tot het in stand houden van haar pand.

Risicoanalyse: Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat het advies van de gemeente is om de grond over te dragen*

SOML koopt de grond met het opstal "om niet" van de gemeente, conform de WVO. SOML koopt 'as is, where is', waarbij de gemeente geen schone grond verklaring verstrekt voor de grond onder de Greswarenfabriek. Een bodemonderzoek van de directe omgeving zal aan de koop- en realisatieovereenkomst worden gehecht. De gemeente heeft de Greswarenfabriek gesaneerd van asbest. De gemeente garandeert aan SOML dat het gebouw vrij van asbest is.

Risicoanalyse: Indien er achteraf ondanks de sanering onverhoopt toch nog asbest in het gebouw zit, dan zal de gemeente de hiermee gemoede schade verhalen op de asbestsaneerder.

---

<sup>1</sup> Bron Visie op onderwijs & huisvesting SOML

<sup>2</sup> SOML is verplicht conform artikel 76q van de WVO het gebouw en terrein behoorlijk te gebruiken en te onderhouden.

*Dat SOML bouwheer wordt en zelf verantwoordelijk is voor afspraken bouwtermijn en zekerheidsstelling tijdens bouw*

Overeenkomstig artikel 76n van de WVO is SOML bouwheer. Dit betekent dat SOML zelf de ontwerp- en bouwopdracht geeft, de planning in acht houdt en verantwoordelijk is voor de besteding van het beschikbare bouwbudget.

Overigens dienen burgemeester en wethouders in te stemmen met de bouwplannen en de desbetreffende begrotingen (artikel 76o van de WVO).

Risicoanalyse. Het beschikbare bouwbudget is leidend voor de uitvoering van werkzaamheden. Overschrijding dient SOML zelf binnen het bouwbudget op te lossen. Overschrijding is extra budgetruimte voor SOML als bouwheer.

*Dat voor de gemeente geen afwijkend besluit noodzakelijk is op basis van de Gemeentelijke voorziening Huisvesting Onderwijs*

De plannen zijn in overleg met SOML (en afgeleid: de andere partners) tot stand gekomen. Over de bouwplannen, de exploitatie en het beheer van het gebouw bestaat overeenstemming.

Vanuit de Verordening Onderwijshuisvesting is aan de wettelijke zorgplicht van de gemeente voldaan: er wordt een school gerealiseerd die in overleg met het schoolbestuur is afgestemd.

Burgemeester en wethouder dienen nog toestemming te verlenen voor elke gebruiker die huurt, anders dan de school (artikel 76s WVO). Het zonder toestemming van burgemeester en wethouders verhuren van een gebouw of terrein is nietig (zie ook hiervoor).

*Dat SOML schriftelijk haar bijdrage bevestigt van € 1,3 miljoen + € 0,145 miljoen voor zonnepanelen*

SOML bevestigt hierbij dat zij € 1,3 miljoen inclusief btw aan financieringsmiddelen beschikbaar stelt voor het project. Tevens zal SOML nog een extra bijdrage van € 0,145 miljoen inclusief btw vrijmaken voor de toepassing van PV panelen ten behoeve van reductie gebruik fossiele brandstoffen.

Risicoanalyse: Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*SOML bevestigt onderwijshuisvesting over een periode van 30 jaar*

SOML bevestigt dat zij de locatie Greswarenfabriek, na ingebruikname medio 2019, voor een looptijd van 30 jaar zal gebruiken voor haar onderwijshuisvestingsdoeleinden.

Risicoanalyse. Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat SOML met De Schans afspraken maakt over doorlopende gebruik*

SOML blijft gebruik maken van De Schans zoals zij dit tot op heden heeft gedaan, echter in de toekomst met meer leerlingen. Er is dus sprake van een intensiever gebruik van De Schans.

Risicoanalyse. Het extra aantal uren bewegingsonderwijs voor meer leerlingen past naar verwachting in het activiteitschema van De Schans.

*Dat SOML de gemeentelijke bijdrage € 90.000,- /jr in drie jaren ontvangt en borgt dat max 8 trajecten per jaar door Rendiz worden gerealiseerd*

*Dat de gemeente de inzet middelen Participatiewet vastlegt*

*Dat in de driehoek gemeente-SOML-Rendiz slimme combinaties tussen zorg ondersteuning en werk gecreëerd worden*

In 2015 is in de notitie Haalbaarheid Onderwijs in de Greswarenfabriek aangegeven dat SOML voor de realisatie van haar onderwijsconcept ondernemers nodig heeft die de bedrijvigheid rondom de school invullen en zorgdragen voor een leeromgeving. Er zijn toen afspraken gemaakt door SOML met maatschappelijk ondernemer Rendiz.

Inmiddels is met SOML een andere vorm van samenwerking overeengekomen. SOML is de beoogde eigenaar van het pand en de gemeente maakt afspraken over het gebruik met SOML. SOML kan voor de uitvoering van de activiteiten een maatschappelijk ondernemer inzetten. De Greswarenfabriek biedt nog altijd voldoende kans om innoverend maatschappelijk ondernemerschap te combineren met voortgezet onderwijs.

Onderdeel van de afspraken is het garanderen van maatschappelijk/ commerciële bedrijfsactiviteiten. Te denken valt aan facilitaire ondersteuning van het onderwijs, horeca, werkplaats, atelier, dagbesteding voor mensen met een beperking of voor ouderen, groenvoorziening, recreatie, was- en strijkservice, multifunctioneel ruimtegebruik onderwijs (bijvoorbeeld als vergaderruimten) etc. De exacte invulling is afhankelijk van de beschikbare vierkante meters en de vraag uit de markt.

In 2015 is gesteld dat 3 jaar nodig is om de exploitatie op niveau te krijgen. De gemeente is bereid om de eerste drie jaar jaarlijks een bedrag van € 90.000,- vanuit participatiemiddelen in te zetten.

SOML kan de uitvoering van de maatschappelijk/ commerciële bedrijfsactiviteiten in handen geven van een maatschappelijk ondernemer (bijvoorbeeld Rendiz) maar blijft richting gemeente verantwoordelijk voor de invulling. De verbonden voorwaarden en consequenties bij het niet nakomen worden beschreven in de realisatieovereenkomst.

Belangrijkst uitgangspunt in onze gekantelde beleidsvisie op het sociaal domein (lokaal en regionaal) is uit te gaan van de vraag en niet aanbod gericht te werk gaan. De functionele invulling moet voortkomen vanuit de vraag uit de gemeenschap. Daarbij streven we op de eerste plaats naar invulling van deze vraag door voorzieningen die inwoners zelf organiseren en dragen. Daar spreken we onze gemeenschap op aan, waarbij we er op inzetten dat vitale gemeenschappen deze zorg samen gaan organiseren. Het professionele aanbod komt pas in een later stadium.

#### *Werk en inkomen (Participatiewet)*

Vanuit de Participatiewet staat het meedoen voorop. Het gaat dan om het beschikbaar stellen van werk voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Loonwaarde is leidend voor wat betreft het inzetten van instrumenten. Bij de inzet van onder andere loonkostensubsidie en beschut werk staat voorop dat er op termijn loon naar werken wordt geleverd. Niet alleen omdat er anders sprake is van verdringing op de arbeidsmarkt, maar ook omdat de gemeente financieel verantwoordelijk is voor de uitkeringen. Dit sluit aan op afspraken die zijn gemaakt met andere lokale ondernemers zoals Jalema.

Een bijdrage vanuit de Participatiewet stellen wij beschikbaar voor het begeleiden van 8 personen per jaar naar betaald werk, waarbij geldt dat deze personen dan minimaal 12 maanden niet meer afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering. Een ander trajectdoel kan, in overleg vooraf of tussentijds maar met instemming van de betrokken partijen.

Er worden handjes geleverd die productie leveren. De productie zal weliswaar niet tegen een loonwaarde van 100% plaatsvinden maar, uitgaande van een gemiddelde loonwaarde van rond 40% en een minimumloon van € 15.000,-, bedraagt de inbreng van de arbeid circa € 6.000,- per kandidaat per jaar, totaal € 48.000,-. Deze bijdrage zal dus niet in euro's beschikbaar worden gesteld maar door het leveren van arbeidskracht.

De werkbegeleiding/ aansturing en coaching ondersteunen we in overleg met de ondernemer. Welke ondersteuning nodig is, is op voorhand niet aan te geven en is ook afhankelijk van de klanten. Vanuit de participatiemiddelen is hiervoor € 42.000,- beschikbaar.

*Dat SOML exploitatieovereenkomst met Rendiz uitwerkt, waarbij géén goedkeuring van de gemeente noodzakelijk is. SOML stelt de exploitatieovereenkomst op*

De exploitatieovereenkomst is een verantwoordelijkheid tussen SOML en Rendiz voor de invulling van de bedrijvenschil. De gemeente heeft hier geen verantwoordelijkheid in, waarbij geen goedkeuring van de exploitatieovereenkomst noodzakelijk is. Wel behoeft de exploitatieovereenkomst de voorafgaande toestemming van het college. Risicoanalyse. Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Dat de Provincie Limburg haar bijdrage bevestigt en de gemeente als subsidieontvanger zal bewaken dat de middelen vrijkomen voor de bouwtermijnen tijdens de bouw*

Voor SOML is relevant dat de gemeente garant staat voor de daadwerkelijke toezegging van het subsidiebedrag. De subsidievoorwaarden van de Provincie leggen we één op één door naar SOML. De verantwoording voor de controleverklaring van de subsidietoekenning, op te stellen door de accountant, ligt bij SOML.

Risicoanalyse. De Provincie Limburg heeft mondeling toegezegd dat vóór 29 mei 2017 de subsidietoekenning wordt bevestigd. We informeren uw raad tijdens de raadsvergadering hierover. Indien het lager uitvallen van de toegezegde subsidies is toe te rekenen aan SOML, dan komt dit voor risico van SOML. SOML ontvangt dan een pro rata lagere bijdrage vanuit de gemeente.

*Dat SOML verantwoordelijk is om vooroverleg te plegen met Belastingdienst daar waar het gaat om verrekening van het BTW-voordeel op investeringskosten van de bedrijvenschil*

SOML bevestigt dat zij onderzoekt of-en op welke wijze een eventueel BTW voordeel is te behalen op de investeringskosten van de bedrijvenschil en zal hier in haar huurprijsbepalingen rekening mee houden. Het risico dat er geen of minder BTW-voordeel te behalen valt is voor SOML.



*Dat conform de onderwijswetgeving het juridisch eigendom overgaat naar SOML en het economisch eigendom bij de gemeente blijft*

*Partijen maken nadere afspraken over eventueel afstand nemen van het economische claimrecht*

Opgemerkt wordt nog dat in juridische zin geen sprake is van een economisch eigendom van de gemeente. Wel behoudt de gemeente het recht om de Greswarenfabriek om niet teruggeleverd te krijgen indien SOML het pand niet langer voor onderwijsdoeleinden gebruikt. Dit is in juridische zin het economisch claimrecht van de gemeente. In de volksmond wordt het verhuur- en bezwaarverbod zonder toestemming van de gemeente het economisch eigendomsrecht van een gemeente genoemd.

Om te voorkomen dat de gemeente na de looptijd van de koop- en realisatieovereenkomst van 30 jaar om niet eigenaar wordt van de Greswarenfabriek (met bijbehorende onderhoudsverplichtingen) zal de gemeente bij voorbaat over 30 jaar afstand doen van het economisch claimrecht.

In de situatie gedurende de eerste 30 jaar dat SOML stopt met onderwijs in de Greswarenfabriek of SOML in een faillissement terecht komt, dan legt de gemeente in de leveringsakte vast dat de gemeente de bevoegdheid heeft om het economisch claimrecht in te roepen.

Risicoanalyse. De huisvesting van onderwijs in de Greswarenfabriek wijkt niet af van wat gangbaar is tussen gemeenten en onderwijsinstellingen aangaande het juridisch en economisch eigendom.

#### Overige aandachtspunten.

*Compensatie GREX Oppe Brik vervallen woonwerkkavel in verband met aanlegparkeerplaatsen Openbare Ruimte*

Door de realisatie van de nieuwe school moeten we ook (openbare) parkeerplaatsen aanleggen. Door de aanleg van deze parkeerplaatsen is het niet meer mogelijk de oorspronkelijke woonwerkvilla te realiseren. Dit betekent dus een inkomstenderving voor de grondexploitatie (GREX) Oppe Brik.

Dit betekent dat we een bijdrage van € 100.000,- moeten doen die ten gunste komt van de GREX.

Risicoanalyse: Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

*Participatie-inbreng SOML bij inrichting park*

Op 7 december 2016 heeft een inspiratiesessie plaatsgevonden onder leiding van NL Greenlabel om te komen tot een parkontwerp met stakeholders in het schoolgebouw van BC Broekhin. Zowel leerlingen (in een eerdere fase van het proces) en docenten hebben in dit proces geparticipeerd.

Met de uitvoering van elementen in het park als de bouw van een bruggetje over een wadi, free run of het plaatsen van zitbanken zullen we zo veel mogelijk de leerlingen laten participeren.

Risicoanalyse: Hier is voor de gemeente geen risico aan verbonden.

#### **4. Strategisch perspectief onderwijs in de lokale gemeenschap**

Meerdere onderzoeken tonen ons aan dat ontmoetingsplaatsen in dorpen en kernen een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van de leefbaarheid en het maatschappelijke leven. Het is juist daarom nodig om te blijven investeren in de fysieke voorwaarden voor de leefbaarheid en sociale samenhang. Want er is geen economische structuurversterking zonder sociale structuurversterking. Door het revitaliseren van voormalige Greswarenfabriek werken we aan een sterkere sociale en economische structuur. Deze transformatie van fabrieksterrein naar wonen-werken-onderwijs maakt de Gemeente Beesel sterker voor de toekomst.

Door een aantal aanpassingen in het plan om het onderwijs te huisvesten in de Greswarenfabriek ontstaat de behoefte om het plan nogmaals te toetsen op het strategische beleid van de Gemeente Beesel.

Naast de toetsing op de bestaande kaders wordt dit plan ook getoetst aan de toekomstvisie van de gemeenschap en de gemeente Blij in Beesel en een aantal relevante sociale en maatschappelijke ontwikkelingen.

Het plan is in 2015 getoetst aan de toekomstvisie Beesel 2030, coalitieprogramma en bestuurskrachtonderzoek.

Ondanks de aanpassingen voldoet het plan nog steeds aan dit beleid: Collegeprogramma 2014-2018, Samen maken we het verschil, van gewoon anders naar gewoon samen

*Beesel is een bloeiende gemeenschap op alle gebieden (wonen, werken, recreëren), voor iedereen en met de voorzieningen die daarbij horen.*

*Opgaven én kansen gaan over grenzen heen. Over grenzen van de gemeentelijke organisatie. Het is nog nooit zo duidelijk geweest dat aanpak vanuit de hele gemeenschap moet komen. Ondernemers, onderwijs, organisaties en inwoners. Samen maken we het verschil.*

Het huisvesten van het onderwijs in de Grenswarenfabriek combineert meerdere aspecten bij dit coalitieprogramma.

Het gaat hier niet alleen om het verhuizen van een school, het onderwijs wordt nog betekenisvoller en contextrijker omdat dit samen met partners uit de praktijk, bedrijfsleven en de schoolomgeving wordt gevormd. Deze nieuwe en unieke onderwijsvorm volgt ook het advies van minister Bussemaker: "Het is belangrijk dat we de kansen van leerlingen in het gehele beroepsonderwijs verder vergroten door hen zo goed mogelijk voor te bereiden op hun toekomstige werkplek. Maatwerk, meer praktijk, en een betere aansluiting bij het regionale bedrijfsleven biedt scholen bovendien de kans om beter aan te sluiten bij de arbeidsmarktbehoefte."

Het plan biedt ook de ruimte voor de inzet vanuit de Participatiewet; de praktijkleerlingen gaan bijvoorbeeld de ervaringen doen met de mensen die een grote afstand tot arbeidsmarkt hebben en met cliënten van PSW die een dagbesteding hebben.

Daarnaast is deze school een belangrijk onderdeel van de nieuwe wijk Oppe Brik waarin duurzaam wonen, werken, onderwijs en ontmoeten de kernwaarden zijn die samen voor een levendige nieuwe woonwijk zorgen.

Al deze elementen: innovatieve combinatie van school, schil van bedrijfsleven, inzet vanuit de participatiewet, het behoud en verduurzamen van het industrieel erfgoed, en inbedden van het onderwijs in een bloeiende en duurzame gemeenschap volgen de richtlijnen uit het collegeprogramma. We doen het anders; vernieuwend maar ook met het respect voor onze erfgoed en we doen het samen.

### **Bestuurskrachtonderzoek**

*Uit dit onderzoek volgt: zet Beesel op de kaart, laat zien wat Beesel te bieden heeft. En verder: Beesel gewoon anders.*

Door de grotere voedingsbodem van de nieuwe school (vooral door de komst van twee nieuwe vakcolleges zorg en techniek) komen steeds meer mensen in contact met Beesel. Beesel wordt ook op deze manier op de kaart gezet. Daarnaast laat dit project ook zien dat de gemeente Beesel een vernieuwende gemeente is, met ruimte voor innoverende, brede projecten en samenwerkingsverbanden.

### **Blij in Beesel**

De raad heeft deze toekomstvisie vastgesteld. De belangen die tijdens de totstandkoming van deze visie naar voren zijn gekomen, volledig door de Beesels gemeenschap gedragen, vormen voor ons nu al een belangrijk, strategisch toetsingskader.

Onze inwoners geven aan, dat ze op de eerste plaats willen inzetten op het behouden van de mooie dingen die er nu al zijn; zaken als fijn wonen, voorzieningen, activiteiten, samenwerking, saamhorigheid, benaderbare gemeente, het zijn van een dorp. En inwoners willen blijven werken aan de gemeenschap op diezelfde onderwerpen, met specifieke aandacht voor jongeren.

We zetten onze kennis en verbindingskracht in, om te zorgen dat de juiste stakeholders elkaar vinden en we de belangen van onze inwoners horen.

### **Onderwijs en maatschappelijke trends**

#### *Relatie krimp- school- leefbaarheid*

De relatie tussen een school voor middelbaar onderwijs en leefbaarheid in een dorp is niet eenvoudig aantoonbaar. Er zijn al allerlei onderzoeken geweest over de relatie van leefbaarheid en een basisschool (in krimpdorpen) maar deze onderzoeken gingen met name over relatie tussen het sluiten van laatste basisschool in een krimpdorp en de leefbaarheid. Bij de sluiting van zulke basisscholen heerst altijd de vrees voor de teloorgang van het dorp: de krimp versterkt, het verenigingsleven lijdt er onder, de sociale samenhang wordt minder, jonge gezinnen trekken weg, etc. In de praktijk doen deze problemen zich eigenlijk niet of nauwelijks voor, zo blijkt uit diverse onderzoeken. Het teloor gaan van andere voorzieningen in een krimpdorp heeft in het algemeen weinig relatie met het verdwijnen van de school. Dat is een proces wat los daarvan plaatsvindt en zich vaak al voltrekt voordat de school is gesloten.

Maar wat hier zeer relevant is, is de waarde van de school als ontmoetingsplek. Als de basisschool in een dorp sluit, verdwijnt daarmee ook een ontmoetingsplek voor ouders en kinderen. Of dit gevolgen heeft voor de leefbaarheid in een dorp is afhankelijk van het feit of er in dorp nog andere

ontmoetingsplekken aanwezig zijn. Is dit niet het geval, dan zullen de gevolgen voor leefbaarheid groter zijn. Het bestaan van een ontmoetingsplaats is een voorwaarde voor leefbaarheid en sociale cohesie in een dorp.

Door in partnerschap de innovatieve combinatie van school, schil van bedrijfsleven, inzet vanuit de participatiewet te plaatsen in een bloeiende en duurzame wijk te realiseren, creëren we een nieuwe toekomstgerichte ontmoetingsplaats in onze gemeente. Juist deze integrale aanpak biedt de kans in strijd tegen krimp en versterkt de leefbaarheid in de gemeente.

### *Technologie*

Onze samenleving verandert razend snel. De technologische ontwikkelingen groeien exponentieel. Dit geeft ook de grote gevolgen voor de arbeidsmarkt. Innovatief onderwijs dat goed aansluit aan de behoeftes van de samenleving en bedrijven is de sleutelfactor voor het omgaan met deze veranderingen. Door de school in de gemeente te houden, blijft de afstand tussen onze samenleving, onze ondernemers en school klein. We kunnen dan samen inspelen op allerlei relevante ontwikkelingen. Door de komst van het vak-college zorg (aansluiten aan de steeds grotere groep oudere bevolking en steeds grotere vraag om zorg) en vak-college techniek (bedrijfsleven) versterken we ook de positie van onze jongeren in nieuwe arbeidsmarkt.

### *Tweedeling*

Gemeente Beesel is gekenmerkt door een groter aantal laagopgeleide dan landelijk gemiddelde. Daarnaast zijn de gemiddelde inkomens en vermogens ook onder het landelijke gemiddelde. Ook om die reden is investeren in een goed aanbod aan onderwijsvoorzieningen in onze gemeente enorm belangrijk. Doorgaande leerlijnen en aandacht voor overgangssituaties tussen primair- en voortgezet onderwijs, maar ook van voortgezet onderwijs naar MBO en naar hogere vormen van onderwijs zijn daarbij van cruciaal belang.

Daarnaast kan de school een belangrijke partner van de gemeente zijn, als het om de jeugdzorg gaat. Door de gezamenlijke inspanningen kunnen we bijvoorbeeld ook tegen het schoolverzuim in gaan; voorkomen dat jongeren uitvallen voordat zij een startkwalificatie hebben gehaald. En ook daarvoor is de samenwerking tussen de gemeente en school essentieel. Daarnaast is ook het Voortgezet Onderwijs, net als het basisonderwijs een belangrijke vindplaats van jongeren. De goede afstemming en samenwerking tussen basisonderwijs en gemeente trekken we ook graag in doorgaande lijn door met SOML als belangrijkste aanbieder van het Voortgezet Onderwijs in onze gemeente. Problematiek op school en in de thuissituatie gaan vaak samen, door als partners samen te werken en af te stemmen, ook in de preventie kunnen we echt werken aan een goed ondersteuningsaanbod. Daarmee is SOML een partner voor de gemeente in haar regierol en verantwoordelijkheid voor de jeugdzorg.

### *Conclusie*

We concluderen dat het plan om het onderwijs te huisvesten in de Greswarenfabriek als een belangrijk onderdeel van het project Oppe Brik voldoet aan meerdere strategische kaders van de Gemeente Beesel. Daarnaast onderstrepen we ook het belang van onderwijs in onze veranderende samenleving (technologie, vergrijzing-zorg, tweedeling).

We vinden wel dat het project onder twee voorwaarden gerealiseerd kan worden:

- a) het toekomstige aantal leerlingen, en dat heeft de leerlingenprognose laten zien voor 2017
- b) de samenwerkingsverbanden tussen school en de samenleving op zeer hoog niveau blijven (school als ontmoetingsplek)

### *Extra:*

- Het is ook niet onbelangrijk te noemen dat BC Broekhin kwalitatief een zeer goede school is. Dit is bevestigd in het rapport "kwaliteitsonderzoek in het kader van het onderwijsverslag 2016" Bisschoppelijk College Broekhin, locatie Swalmen/Reuver. BC Broekhin heeft in de categorie voortgezet onderwijs met het project 'Berlin' de tweejaarlijkse Onderwijsprijs Limburg gewonnen

## 5. Financieel kader

### *Investering bouw school.*

De totale investering bedraagt € 9.780.000 (inclusief btw).

### *Aanleg parkeervoorziening*

Om aan de parkeernorm te voldoen is een additionele strook grond (1.055 m<sup>2</sup>) toegevoegd aan het project, onderdeel van de kavels voor de werk-wooneenheden. De openbare parkeerplaatsen worden aangelegd door de gemeente. De gemeente is eigenaar van de grond van de parkeerplaatsen.

#### Kosten

- Aanleg parkeervoorziening	€	p.m
(onderdeel woon rijp maken GREX Oppe brik)		
- Vergoeding inkomstenderving GREX Oppe Brik	€	100.000
Totaal	€	100.000

### *Financiering bouw school*

De totale investering wordt als volgt gedekt:

- Bijdrage Provincie Limburg	€ 1.800.000
- Bijdrage gemeente Beesel	€ 5.835.000
- Bijdrage Soml	€ 1.445.000
- Bijdrage Rendiz (via huur)	€ 700.000
- Totaal	€ 9.780.000

#### Dekking

De kosten voor de gemeente Beesel bedragen op basis van dit voorstel:

Bijdrage bouw school	€ 5.835.000
Inkomstenderving GREX Oppe Brik	€ 100.000

We stellen voor het krediet voor de bouw van de school ad. € 5.835.000 te dekken uit de investeringsreserve via een bruteringsreserve.

De bijdrage aan de GREX Oppe Brik ad. € 100.000 dekken we ten laste van de investeringsreserve.

Op dit moment is de verwachte stand van de investeringsreserve per 31-12-2019 (incl. toekomstige vrijval van reserve belegde gelden ca. € 16,6 miljoen. Dit betreft uiteraard een momentopname, maar geeft een goed beeld van de financiële positie.

### *Meerkosten OZB en verzekering school*

De kosten voor ozb en verzekering komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn afhankelijk van het uiteindelijk vastgestelde verzekerde bedrag en de vastgestelde WOZ-waarde. Op dit moment kunnen we nog geen goede inschatting maken van deze bedragen.

De meerkosten (p.m.) nemen we op in onze meerjarenbegroting.

### *Overige bijkomende kosten*

Naast de kosten voor de bouw van de school maken we ter voorbereiding op de besluitvorming in 2017 en voor de begeleiding van het project nog kosten. Het betreft:

- Kosten projectleider toe te rekenen aan de school € 92.448
- Overige advieskosten p.m. (op dit moment € 8.395)

We stellen voor ook deze kosten te dekken ten laste van de investeringsreserve via een bruteringsreserve

#### Samenvatting financiering voor Beesel

	<b>T.I.v. investerings reserve</b>	<b>T.I.v. exploitatie</b>
Storting in bruteringsreserve tbv dekking kapitaallasten verbouwing onderwijslocatie	5.835.000	
Bijdrage inkomstenderving GREX Oppe Brik	100.000	
Meerkosten OZB en verzekering		PM
Overige bijkomende kosten - kosten projectleider - overige advieskosten	92.448 p.m.	
<b>Totaal</b>	<b>6.027.448</b>	<b>PM</b>

#### 6. Historische kosten

In de aanloop van dit project hebben een groot aantal kosten gemaakt. We hebben besloten de kosten die we tot en met 2016 hebben gemaakt ten laste te brengen van de jaarrekening 2016. Het gaat om een bedrag van € 398.412.

#### 7. Kansen en risico's

##### *Project 'Blijvend voorzien'*

De beschikbaarheid van ruimten biedt kansen voor een multifunctionaliteit.

Rendiz heeft de ambitie om in goed ondernemerschap de concurrentie aan te gaan met bestaande commerciële activiteiten. Het bestemmingsplan laat deze activiteiten toe. We beschouwen het als een kans dat de aantrekkelijke werking van activiteiten door Rendiz een spin-off zal creëren in onze gemeenschap.

##### *BTW*

De omzet die SOML met activiteiten als exploitatie horeca, verhuur kluisjes of verkoop van eigen producten behaald, is in beginsel aan de heffing van btw onderworpen. De btw-voorbelasting die toerekenbaar is aan btw-belaste activiteiten, komt voor aftrek in aanmerking. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de investeringskosten in de ruimten waarin belaste activiteiten plaatsvinden. Het btw-voordeel van de bedrijvenschil is verwerkt in de stichtingskosten. Eventuele wijziging van het btw-voordeel is voor rekening en risico van de bouwheer SOML.

#### 8. Voorstel

- A. Instemmen met het krediet ter beschikking stellen van € 5,835 miljoen als bouwbudget voor het realiseren van onderwijs in de Greswarenfabriek en dat dekken uit de investeringsreserve
- B. Instemmen met het krediet ter beschikking stellen van € 0,1 miljoen als bijdrage inkomstenderving GREX Oppe Brik en dat dekken uit de investeringsreserve
- C. Instemmen met het dekken van het budget voor de overige bijkomende kosten uit de investeringsreserve