

Investeringsbesluit Praktijkschool de Singel

Datum	14 juli 2015	Naam en telefoon	D. Meulenbroek, 5893
Afdeling	vastgoedbedrijf	Portefeuillehouder	K. van Geffen

Onderwerp: Investeringsbesluit Praktijkschool de Singel

Wat adviseer je te besluiten?

1. De gemeenteraad voor te leggen een aanvullend investeringskrediet van € 2.452.000 toe te kennen voor de realisatie van de praktijkschool de Singel door de aankoop en verbouwing van het pand, gelegen aan de Euterpehof 20 in Oss.
2. Voor de dekking van aanvullende investeringskrediet aan te wenden de vrijgekomen kapitaallasten door afboeking van de boekwaarde van de bestaande investering (€ 75.000) en de aanvullende structurele middelen (€60.000) uit de voorjaarsnota 2014.
3. Te besluiten het raadsadvies in te trekken indien de Raad van Toezicht van Carmel voor 8 oktober 2015 geen positief besluit heeft genomen.
4. Te besluiten zonodig in overleg te treden met de verkopende partij en stichting Carmel/Het Hooghuis over een verandering van de datum van 22 oktober in de ontbindende voorwaarde in de voorlopige koopovereenkomst, met als doel het pand op een later tijdstip aan te kopen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2009 heeft de gemeente Oss op basis van het externe advies van ICS Adviseurs in het IHP (het wettelijke Op Overeenstemming Gericht Overleg) erkend, dat de huisvesting van de Praktijkschool de Singel aandacht vraagt. Dit heeft geleid tot het opnemen van een bedrag van € 2,8 miljoen in de investeringsagenda van het vorige college voor renovatie en uitbreiding op de huidige locatie.

Nader onderzoek leidde tot de conclusie, dat renovatie op de huidige locatie een investering vergt vergelijkbaar met nieuwbouw. Daarnaast is renovatie van de huidige locatie zowel onderwijsinhoudelijk als stedelijk een suboptimale oplossing. Vandaar dat gekozen is om het scenario renovatie niet verder uit te werken, maar te kiezen voor aanvullend onderzoek naar het scenario nieuwbouw of verbouw van een bestaand pand.

Op basis van dit besluit is een bedrag van € 60.000 structureel vrijgemaakt bij de voorjaarsnota van 2014. Uiteindelijk is gekozen om het scenario aankoop en verbouw verder uit te werken. Dit heeft op 23 maart 2015 geleid tot het tekenen van een voorlopige koopovereenkomst van een kantoorpand aan de Euterpehof 20 in Oss.

Welk resultaat willen we bereiken?

- Huisvesten van de Praktijkschool de Singel aan de Euterpehof 20.
- Vermijden van het risico dat het kantoorpand aan de Euterpehof 20 wordt aangekocht, maar de vergunning tot functiewijziging van kantoor naar school niet wordt verleend.
- Vermijden van het risico dat het kantoorpand aan de Euterpehof 20 wordt aangekocht, zonder akkoord van de Raad van Toezicht van stichting Carmel.
- Vermijden van het risico dat het kantoorpand aan de Euterpehof 20 wordt aangekocht, maar niet kan worden verbouwd binnen het daarvoor bestemde investeringskrediet van de gemeente en stichting Carmel/het Hooghuis.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Krediet is benodigd om de aankoop en verbouw te financieren

Voor de aankoop en verbouw van het pand is een bedrag van € 6,9 miljoen nodig. Stichting Carmel/Het Hooghuis is zelf bereid 1,6 miljoen euro te investeren. De investering voor de gemeente komt daarmee op € 5,3 miljoen. De raad heeft in de begroting van 2012-2015 al een investeringskrediet van € 2.848.000 beschikbaar gesteld. Aanvullend is daarom een krediet van € 2.452.000 nodig.

1.2. Aankoopvoordeel van het pand wordt toegekend aan stichting Carmel/Het Hooghuis

In de haalbaarheidsstudie van april 2014 is de totale investeringslast berekend op € 6,9 miljoen euro.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]

1.3. Aanvullend onderzoek leidt niet tot aanpassing van het haalbaarheidsonderzoek

Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst zijn nog vijf aanvullende onderzoeken verricht t.b.v. de functiewijziging en verbouwing. Dit waren drie geluidsonderzoeken en een bodem- en veiligheidsonderzoek i.v.m. de ligging in de spoorzone. De conclusies van deze onderzoeken zijn, dat een functiewijziging van kantoor tot school mogelijk is en dat de praktijkschool gerealiseerd kan worden binnen het investeringsbudget van € 6,9 miljoen.

2.1. Dekking van de kapitaallasten is beschikbaar

Op 16 september 2014 heeft B&W een besluit genomen, om bij de voorjaarsnota van 2014 aanvullend € 60.000 beschikbaar te stellen voor realisatie van de Praktijkschool. Daarnaast vallen er kapitaallasten vrij vanwege afboeking van de boekwaarde van de bestaande investering. Hiermee kunnen we de kapitaallasten van het aanvullende investeringskrediet afdekken.

3.1. Raadsbesluit investeringskrediet kan alleen met instemming Raad van Toezicht Carmel

De Raad van Toezicht van Carmel heeft nog geen besluit genomen over de realisatie van de Praktijkschool de Singel in het pand aan de Euterpehof 20 in Oss. Indien vóór de adviescommissie van 8 oktober 2015 geen positief besluit is genomen, zal het raadsadvies worden ingetrokken. Een gemeentebestuur kan namelijk een schoolbestuur niet dwingen een pand te betrekken.

4.1. Raadsbesluit is nodig vóór 22 oktober i.v.m. ontbindende voorwaarde koopovereenkomst

Indien het raadsadvies volgens beslispoint 3 wordt ingetrokken, zal tevens de datum van 22 oktober in de voorlopige koopovereenkomst moeten worden aangepast. Dit geldt ook, indien de commissie voorbehoud maakt en het advies in de raad wil bespreken.

5.1. Verwachting bestaat dat datum in voorlopige koopovereenkomst kan worden aangepast

Gedurende de onderhandelingen over de ontbindende voorwaarden in de voorlopige koopovereenkomst is de bereidheid naar elkaar uit gesproken om zo snel mogelijk de stappen te zetten die leiden tot een definitieve aankoop/verkoop. Maar er is ook uitgesproken dat de bereidheid bestaat om met elkaar in overleg te treden, mocht daar aanleiding toe zijn.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1. Gering risico bij onderhandelingen over nieuwe datum ontbindende voorwaarden

Gezien de huidige markt, is het risico dat de aankoop definitief van de baan is bij een onderhandeling over een nieuwe datum voor de laatste ontbindende voorwaarde geringer dan het risico van het aankopen van een pand, dat niet kan worden verbouwd tot een praktijkschool. Ingeschat wordt dat bij de verkopende partij de bereidheid bestaat om een nieuwe datum van ontbinding te accepteren.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het bouwheerschap van de verbouwing zal worden uitgevoerd door Stichting Carmel/het Hooghuis, onder voorwaarde van rekening en risico van stichting Carmel/het Hooghuis en met rekening en verantwoording aan de gemeente achteraf.

Afgesproken is dat gemeente participeert in de projectgroep én een open uitnodiging voor de stuurgroep. Van de stuurgroep krijgt de gemeente agenda's, verslagen, besluiten en financiële overzichten over het totale project. In de rekening en verantwoording die stichting Carmel/het

Hooghuis wordt gevraagd aan te leveren, zal een uitsplitsing over het totale project worden gevraagd in categorieën:

1. Verbouwing van de opstal;
2. Inrichting en aanpassing buitenterrein;
3. Overige kosten.

Na het investeringsbesluit door de gemeenteraad voor het aankopen en het verbouwen van de Euterpehof 20 in Oss, zal een brief worden opgesteld met betaalschema van de betalingstermijnen aan stichting Carmel/het Hooghuis en de daarbij geldende voorwaarden. (zie bijlage 1).

Daarnaast zal een akte van overdracht worden opgesteld van levering van het pand aan de Euterpehof 20 Oss van de gemeente aan Stichting Carmel/het Hooghuis op basis van de Wet op het Voortgezet Onderwijs.

In deze akte van overdracht is opgenomen dat de gemeente economisch eigenaar blijft van het pand aan de Euterpehof 20 in Oss en dat het juridische eigendom berust bij de stichting Carmel/Het Hooghuis. Omdat de stichting zelf een bedrag investeert van € 1,6 miljoen, zullen hiervoor aanvullende clausules worden opgenomen.

b. Communicatie

De inhoud van dit advies zal gedeeld worden met de project- en stuurgroep Praktijkschool de Singel en alle betrokken ambtenaren en worden gepubliceerd.

c. Uitvoering

De afdeling vastgoed is verantwoordelijk voor de uitvoering, zoals vermeld onder a. Financiën en b. communicatie.

d. Overlegd met

Afdeling SSO, Handhaving en Financiën & Control.

Bijlage

Bijlage: brief toekenning investeringskrediet aan stichting het Hooghuis (in cc aan bestuur van stichting Carmel in Enschede)