

Raadsplein besluitvormend

Datum 5 oktober 2015

onderwerp Verruimen krediet renovatie Zwartewaterallee 8
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Ackerman, RF (Ronald) 2414
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

- 1 In te stemmen een verruiming van het reeds door de raad bij besluit d.d. 2 maart 2015 met nummer OW2015.RFA-01.02 (bijlage 1) beschikbaar gestelde krediet met een bedrag zoals opgenomen in de financiële bijlage (bijlage 2)
- 2 De verruiming van het benodigde krediet te dekken door de investering te activeren (annuïtair, afschrijvingstermijn 15 jaar en 3,5% rente), deze extra kapitaallasten wordt door de huurder voldaan, naast de reguliere huurkosten.

Beslisnota voor de raad

Datum 21 september 2015
Nummer OW2015.RFA-01.04

Voorstel openbaar

Onderwerp Verruimen krediet renovatie Zwartewaterallee 8
Versienummer 1

Portefeuillehouder René de Heer

Informant Ronald Ackerman
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWV
Telefoon (038) 498 2414
Email R.Ackerman@zwolle.nl

Bijlagen 1. Raadbesluit "Verhuur en beschikbaar stellen krediet renovatie Zwartewaterallee 8"
2. Vertrouwelijke financiële bijlage (kenmerk OWV2015.RFA.01.05)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met een verruiming van het reeds door de raad bij besluit d.d. 2 maart 2015 met nummer OW2015.RFA-01.02 (bijlage 1) beschikbaar gestelde krediet met een bedrag zoals opgenomen in de financiële bijlage (bijlage 2)
- 2 De verruiming van het benodigde krediet te dekken door de investering te activeren (annuïtair, afschrijvingstermijn 15 jaar en 3,5% rente), deze extra kapitaallasten worden door de huurder voldaan, naast de reguliere huurkosten.

Datum 21 september 2015
Nummer OW2015.RFA-01.04

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het Cibap is een toonaangevende vakschool, waar talentvolle studenten worden uitgedaagd uit te blinken als toekomstig beroepsbeoefenaar. Het Cibap kent een praktische leeromgeving waardoor studenten gestimuleerd worden zelfstandig te denken en te handelen. Binnen het onderwijs aanbod van Zwolle neemt het Cibap daarmee een belangrijke plaats in.

Al geruime tijd is het Cibap gevestigd aan Zwartewaterallee 10. Als gevolg van een grotere toestroom van leerlingen is een vraag naar extra ruimte ontstaan. Als gevolg van het vertrek van het Deltion College uit Zwartewaterallee 8 per 1 augustus 2015, is door het Cibap een verzoek gedaan tot huur met de optie tot koop van Zwartewaterallee 8.

De raad heeft bij besluit d.d. 2 maart 2015 met nummer OW2015.RFA-01.02 (bijlage 1) ingestemd met de verhuur met de optie tot koop tezamen met het verlenen van een krediet ten behoeve van de uitvoer van de door het Cibap uit te voeren renovatie van Zwartewaterallee 8.

Het Cibap is op dit moment bezig haar verbouwplannen voor Zwartewaterallee 8 verder te concretiseren. Uit de laatste ramingen blijkt echter dat het reeds eerder verstrekte krediet tezamen met de investering door het Cibap ontoereikend zijn voor de gehele renovatie.

Investering

Het pand Zwartewaterallee 8 is al geruime tijd in gebruik als onderwijsgebouw. De levensduur van een aantal essentiële onderdelen, zowel bouwkundig als installatietechnisch, is inmiddels verstreken. Om het pand duurzaam te kunnen blijven gebruiken is een aanzienlijke investering (A) noodzakelijk ten behoeve van bouwkundige en technische maatregelen. Daarnaast is er ten behoeve van het gewenste gebruik een aanvullende gebruikersinvestering (B) noodzakelijk. Beide investeringen worden uiteindelijk door het Cibap bekostigd.

De gemeente heeft aan het Cibap een krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de uitvoer van de benodigde investering. Dit krediet wordt omgezet in een lening welke wordt doorbelast aan huurder. Deze lening zal in de vorm van annuïteiten binnen de looptijd (15 jaar) van de huurovereenkomst volledig door het Cibap worden voldaan. Investering B zal door het Cibap rechtstreeks uit eigen middelen worden voldaan. Voor de bij dit besluit gevraagde extra krediet gelden dezelfde uitgangspunten.

De annuïtaire lening zal zodanig worden vastgelegd dat deze altijd volledig opeisbaar blijft. In het geval van tussentijds aankoop, wat een duidelijke wens is van het Cibap, zal naast de koopsom de resterende annuïteiten moeten worden voldaan.

Beoogd effect

Verhuur met de optie tot koop en het mogelijk maken van de renovatie van Zwartewaterallee 8, om zodoende te kunnen voorzien in voldoende en efficiënte capaciteit voor onderwijshuisvesting door en van het Cibap.

Datum 21 september 2015
Nummer OW2015.RFA-01.04

Argumenten

1.1 In te stemmen een verruiming van het reeds door de raad bij besluit d.d. 2 maart 2015 met nummer OW2015.RFA-01.02 (bijlage 1) beschikbaar gestelde krediet.

Het Cibap kan gedeeltelijk zelf voorzien in een incidentele hogere investering. Voor een groot deel is zij echter niet in staat de benodigde investering incidenteel te dragen. Wel is het Cibap in staat de jaarlasten voorvloeiend uit het totale beschikbaar te stellen krediet structureel te dragen.

Met het verruimen van het krediet wordt mogelijk gemaakt dat Zwartewaterallee 8 gerenoveerd kan worden op een wijze welke voldoet aan de eisen van deze tijd en de gebruikerswensen van het Cibap.

2.1 Dekking krediet d.m.v. annuïteit.

Het krediet dat beschikbaar wordt gesteld zal door het Cibap worden gedragen op basis van een jaarlijks door het Cibap te betalen annuïteit. Uitgangspunten voor deze annuïteit zijn een rente percentage van 3,5% en een looptijd van 15 jaar. Indien binnen de looptijd tot aankoop wordt overgegaan worden de nog te betalen annuïteiten ineens door het Cibap voldaan.

Risico's

Tussentijdse contractbreuk. Ondanks dat hier contractueel geen mogelijkheid toe is, zou in het geval van bijvoorbeeld een faillissement een dergelijke situatie zich voor kunnen doen. Resterende annuïteiten kunnen dan niet meer worden voldaan. Dit risico is beperkt doordat het pand als gevolg van de gedane investeringen (A en B) kwalitatief sterk is verbeterd en aanzienlijk in waarde zal zijn gestegen. In onderhavig geval komt het pand vrij voor verhuur/verkoop aan een nieuwe partij.

Financiën

In de vertrouwelijke financiële bijlage zijn de exacte financiële consequenties van de renovatie en de huurconstructie met het Cibap geduid. In deze passage zijn de hoofdlijnen van de huurconstructie opgenomen.

- De gemeente verhuurt het gebouw aan de Zwartewaterallee 8 voor een periode van 15 jaar aan het Cibap.
- Het Cibap betaalt een huurprijs afgestemd op de huidige staat en gebruiksmogelijkheden van het pand.
- Het Cibap kan in de loop van de periode van 15 jaar Zwartewaterallee kopen tegen een vooraf afgesproken koopprijs.
- De investeringssom (A) wordt op basis van annuïteiten geactiveerd tegen 3,5% voor een periode van 15 jaar. Het Cibap betaalt deze annuïteit jaarlijks. Bij tussentijdse aankoop zal het Cibap de alsdan nog resterende annuïteiten ineens voldoen.

Communicatie

Bespreken van het raadsbesluit met het Cibap.

Vervolg

- Definitief maken van de huurovereenkomst met het Cibap.
- Uitvoering renovatie door het Cibap.

Datum 21 september 2015
Nummer OW2015.RFA-01.04

Openbaarheid

Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het belang van de wederpartij, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g geheimhouding op te leggen ten aanzien van de vertrouwelijke financiële bijlage 1.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Verruimen krediet renovatie Zwartewaterallee 8

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 22-09-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 oktober 2015,

de voorzitter,

de griffier,