

**Raadsvoorstel**

Registratienummer:	Portefeuillehouder:	L.R.E.P Smit
Van afdeling:	OVS	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:
Behandelend ambtenaar:	mr. H.Th. van der Vlerk	• Realisatieovereenkomst IJsselmeerstraat conceptversie nr. 014, d.d. 20 februari 2008 (vertrouwelijk).
Telefoonnummer:	0223 67 12 00	
E-mail adres:	hvdvlerk@denhelder.nl	
Onderwerp:	Afrondende Besluitvorming Project IJsselmeerstraat.	

Gevraagd besluit:

1. de realisatieovereenkomst IJsselmeerstraat conceptversie nr. 014, d.d. 20 februari 2008 voor kennisgeving aan te nemen;
2. een krediet ad. € 1.134.977 ter beschikking te stellen voor de (financiële) afronding van het Project IJsselmeerstraat en dit krediet ten laste te brengen van de reserve doordecentralisatie onderwijshuisvesting respectievelijk de reserve nieuwbouw Duynvaerder;
3. in te stemmen met de garantstelling richting Woningstichting Den Helder voor huur en de bijkomende leveringen en diensten voor een periode van 25 jaar voor de gebruikers Meerwerk, Kopwerk, DSO en INKA en verder in te stemmen met een garantstelling richting DSO voor het inkomstenverlies (huur) als gevolg van het mogelijk wegvallen van Esdége Reigersdaal als medegebruiker na een periode van 15 jaar (16 t/m 25 jaar).

Inleiding en aanleiding

Het project IJsselmeerstraat is voor de gemeente het resultaat van de eerste aanzet in de Nota Dakplan. In deze nota is de aanzet voor de benodigde nieuwbouw voor obs De Duynvaerder en pcbs De Fontein gegeven. Onderhavig besluit is het vervolg op het besluit van 25 juni 2002.

Het project is gerealiseerd voor rekening en risico van Woningstichting Den Helder. Woningstichting Den Helder is eigenaar. Voor de nieuwbouw is met Woningstichting Den Helder een scheiding gemaakt in het gebouw in de voor- en achterkant. De exploitatie van de voorkant is volledig voor risico van Woningstichting Den Helder, terwijl de achterkant wordt gehuurd door diverse functies/gebruikers waarvoor de gemeente een garantstelling afgeeft voor de huur en de bijkomende leveringen en diensten. Liquiditeitsproblemen bij deze gebruikers en het daarmee samenhangende leegstandsrisico voor deze ruimten rust derhalve bij de gemeente. Reden voor de garantstelling is het feit dat Woningstichting Den Helder voor de overeengekomen huurprijzen dergelijke ruimten (denk aan scholen, gymzaal e.d.) niet had gerealiseerd.

Garantstellingen gemeente

De verantwoordelijkheid voor leegstand bij scholen voor de gemeente vloeit reeds voort uit (in dit geval) de Wet op het primair onderwijs en levert derhalve voor de gemeente geen groot extra risico op.

Bij de garantstelling voor DSO en INKA richting Woningstichting Den Helder gaat het om een jaarhuur ad. € 8.550 + bijkomende leveringen en diensten respectievelijk een jaarhuur ad. € 425 + bijkomende leveringen en diensten. De garantstelling richting DSO voor het inkomstenverlies als gevolg van het mogelijk wegvallen van Esdége Reigersdaal als medegebruiker na een periode van 15 jaar (jaar 16 t/m 25) betreft een jaarhuur ad. 4.950 (prijsspeil heden). Gelet op de hoogte van de bedragen en omdat het mogelijk moet zijn om zonodig andere gebruikers te vinden gaat het om een aanvaardbaar risico.

De verdeling van de functies is als volgt.

Voorkant gebouw:

- appartementen in twee torens;
- appartementen op de verdieping tussen de torens voor starters en wordt tevens gebruikt om de krimp en groei van het onderwijs op te vangen;
- Internationaal Vrouwencentrum;

- Stichting Kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang;
- 200 m2 nog nader in te vullen ruimte.

Achterkant gebouw:

- pcbs De Fontein (bevoegd gezag: Stichting Kopwerk);
- obs De Duynvaerder (bevoegd gezag Meerwerf Basisscholen);
- dubbele gymzaal t.b.v. onderwijs en verenigingen;
- scoutinggroep INKA (meisjes);
- handbalvereniging DSO

Het gebouw is per 1 maart 2008 grotendeels in gebruik genomen.

Realisatieovereenkomst Bouwplan 'IJsselmeerstraat / Korvetstraat' (realisatieovereenkomst) en incidentele kosten Project IJsselmeerstraat

Over de tekst en de bedragen van de realisatieovereenkomst (bijlage) bestaat consensus tussen Woningstichting Den Helder en de gemeente.

Na de vaststelling kan de realisatieovereenkomst worden getekend en kan de afwikkeling plaatsvinden. Deze afwikkeling ziet met name op door de gemeente te leveren en nog met Woningstichting Den Helder af te rekenen grond. Daarnaast dienen een aantal gemeentelijke bijdragen aan Woningstichting Den Helder te worden betaald.

Deze gemeentelijke bijdragen betreffen:

1. een bijdrage ad. € 130.000 in de infrastructuur;
2. een aanvullende bijdrage ad. € 409.302 (als gevolg van deze bijdrage wordt de huur structureel verlaagd) (vermeerderd met 0,32% per maand vanaf 1 januari 2007 tot het moment van betaalbaarstelling).

Er zijn nog gesprekken tussen Woningstichting Den Helder en de gemeente over een verruiming van de plangrens. Deze verruiming van de plangrens brengt meerkosten met zich mee. Afgesproken is dat Woningstichting Den Helder deze kosten raamt (o.b.v. sober en doelmatig) en beoordeelt of deze kosten onderdeel kunnen uitmaken van de bestaande begroting bouw- en woonrijpmaken. Richting Woningstichting Den Helder is bestuurlijk toegezegd dat als deze meerkosten niet of niet geheel binnen deze begroting passen de gemeente zich dan zal inspannen om aan haar zijde financiële dekking te vinden. Het betreft hier een bedrag van maximaal ca. € 60.000. In dekking zal alsdan worden voorzien.

Naast bovengenoemde kosten dienen er nog diverse incidentele kosten t.b.v. het project IJsselmeerstraat welke voor rekening van de gemeente komen, al dan niet intern, te worden voldaan. Het betreft hier onder meer: inrichting speelgebied, levering en plaatsing containers, inrichting gymzaal (zie verder onder financiële consequenties).

Huurovereenkomsten scholen

Obs De Duynvaerder en pcbs De Fontein ()*

Voor de huur van de scholen wordt door het desbetreffende schoolbestuur een huurovereenkomst gesloten met Woningstichting Den Helder voor een periode van 25 jaar. De gemeente staat garant voor de huur en de bijkomende leveringen en diensten.

(*)

De huurovereenkomst voor De Fontein omvat tevens de huur van de dubbele gymzaal.

De huur voor de beide scholen is opgedeeld in een gemeentelijke bijdrage en een eigen bijdrage van de schoolbesturen. De bijdrage van de gemeente vloeit voort uit de wet en de verordening. De bijdrage van het schoolbestuur is gebaseerd op de zgn. VELO-vergoeding die de schoolbesturen van het rijk krijgen en waarvan een deel bestemd is voor huisvesting + een component welke het gevolg is van de realisatie van bovennormatieve m2's, die op verzoek van de schoolbesturen zijn gerealiseerd. Deze m2's zijn voor rekening van het desbetreffende schoolbestuur.

Huur Duynvaerder	
Bijdrage gemeente	€ 88.983
Bijdrage schoolbestuur	€ 11.419

Totaal jaarhuur	€ 100.402
Huur Fontein (incl. dubbele gymzaal)	
Bijdrage gemeente	€ 178.012
Bijdrage gemeente t.b.v. gymzaal	€ 24.000
Bijdrage schoolbestuur	<u>€ 23.961</u>
Totaal jaarhuur	€ 225.973

De huur wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van een door de minister van VROM vast te stellen percentage trendmatige huurverhoging voor woningwetwoningen.

Met de gemeentelijke huurbijdragen en de huurvergoeding voor de dubbele gymzaal is rekening gehouden in 'Samen voor kwaliteit' en zijn gedekt in meerjarenbegroting 2009-2011 op 476 onderwijshuisvesting.

De huurconstructie wijkt af van de gebruikelijke situatie bij onderwijshuisvesting. Normaal gesproken is het schoolbestuur bouwheer en financiert de gemeente de nieuwbouw. Het schoolbestuur wordt juridisch eigenaar en de gemeente economisch eigenaar. De gemeentelijke verantwoordelijkheid in deze volgt uit de Wet op het primair onderwijs en is verder vastgelegd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Den Helder.

Gelet op het bepaalde in de Wet op het primair onderwijs en de verordening kunnen partijen van bovenstaande afwijken indien daar overeenstemming over is. Partijen (gemeente + schoolbesturen) zijn van mening dat de belangen van het onderwijs, gelet op het kwaliteitsniveau van het project, met de huurconstructie het beste worden gediend. In plaats van rechtstreekse financiering van nieuwbouw geeft de gemeente een financiële bijdrage in de huur. Overigens is met de huur ook het onderhoud van het gebouw voor lange termijn geregeld. Het college maakt hierbij gebruik van haar afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 40 van de verordening. Verder blijft het bepaalde in de verordening, voor zover daarvan niet wordt afgeweken van kracht.

Beoogd resultaat

In de gemeentelijke nota voor onderwijs- en welzijnsaccommodaties 'Samen voor kwaliteit' is als beleidsdoelstelling opgenomen waar mogelijk uit te gaan van clustering van maatschappelijke voorzieningen. Met de realisatie van de brede school aan de IJsselmeerstraat wordt hieraan voldaan. De combinatie van woningbouw, 2 scholen, een kinderdagverblijf, een dubbele gymzaal 'helderse norm' en overige maatschappelijke functies biedt een hoogwaardige voorziening in de wijk.

Kader

Op grond van de Wet op het primair onderwijs is de gemeente verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting van de op het grondgebied van de gemeente gevestigde scholen. In de gebruikelijke situatie is een schoolbestuur bouwheer en wordt juridisch eigenaar van het gebouw inclusief de grond. De gemeente stelt de financiële middelen voor de bouw van de school beschikbaar. Indien een schoolbestuur daarmee instemt kan hiervan worden afgeweken. De huurconstructie voor het project IJsselmeerstraat heeft de realisatie van een 'brede school' mogelijk gemaakt die anders financieel niet haalbaar was geweest. Op deze afspraken en de verdere uitwerking/vastlegging daarvan is het bepaalde in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Den Helder van overeenkomstige toepassing, voor zover daarvan niet is afgeweken. Het college maakt hierbij gebruik van haar afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 40 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Den Helder.

Argumenten / alternatieven

n.v.t.

Financiële consequenties

Garantstellingen gemeente

De verantwoordelijkheid voor leegstand bij scholen voor de gemeente vloeit reeds voort uit (in dit geval) de Wet op het primair onderwijs en levert derhalve voor de gemeente geen groot extra risico op.

Bij de garantstelling voor DSO en INKA richting Woningstichting Den Helder gaat het om een jaarhuur ad. € 8.550 + bijkomende leveringen en diensten respectievelijk een jaarhuur ad. € 425 + bijkomende leveringen en diensten. De garantstelling richting DSO voor het inkomstenverlies als gevolg van het mogelijk wegvallen van Esdége Reigersdaal als medegebruiker na een periode van 15 jaar betreft een jaarhuur ad. 4.950 (prijsspeil heden). Gelet op de hoogte van de bedragen en omdat het mogelijk moet zijn om zonodig andere gebruikers te vinden gaat het om een aanvaardbaar risico.

Financiële afwikkeling realisatieovereenkomst en incidentele kosten project IJsselmeerstraat

Afwikkeling incidentele kosten

De totale incidentele kosten van het project bedragen € 1.134.977 en worden conform de kaders van de Nota Samen voor Kwaliteit gedekt door de bestemmingsreserves die zijn ingesteld voor onderwijshuisvesting.

Zie onderstaande tabel voor uitsplitsing van de kosten en de financiële dekking binnen de reserves:

Incidentele kosten project IJsselmeerstraat

Bijdrage infrastructuur	€ 130.000
Aankoop en plaatsing ondergrondse containers	€ 70.000
Sportmateriaal dubbele gymzaal	€ 42.813
Inrichting speelgebied	€ 35.000
Verhuiskosten Scholen	€ 19.814
Afboeken boekwaarde Duynvaerder / Fontein per 1-1-2008 (*)	€ 326.608
Afboeken boekwaarde gymzaal Korvetstraat per 1-1-2008 (*)	€ 21.097
Meerwerk gymzaal	€ 11.800
Meerwerk gymzaal, banken en wandbekleding	€ 28.430
Bijdrage aan wsdh t.b.v. verlaging huur (**)	€ 428.025
Bijdrage databekabeling scholen	€ 37.945
Meerwerk DSO	€ 1.885
Verhuiskosten DSO	€ 2.800
Onvoorzien	€ 20.000
Bijdrage t.b.v. INKA (***)	€ -41.240
Totaal incidentele kosten	€ 1.134.977

Dekking Incidentele kosten

Decentralisatiereserve onderwijshuisvesting	€ 862.935
Reserve Nieuwbouw Duynvaerder	€ 272.042
Totaal	€ 1.134.977

(*) boekwaarde schoolgebouwen.

Het beleid is dat op het moment dat gebouwen worden gesloopt of afgestoten, de boekwaarde van het gebouw wordt afgewaardeerd. Voor dit project gaat het om een afwaardering van € 347.705:

Duynvaerder / Fontein	€ 326.608
Gymzaal Korvetstraat	€ 21.097

(**) Bijdrage aan wsdh t.b.v. structurele verlaging huur.

Betreft uitwerking van de overeengekomen afspraken in de realisatieovereenkomst. De bijdrage is inclusief een rentevergoeding van 0.32% rente per maand rente voor de periode 1 januari 2007 tot 1 maart 2008).

(***) Bijdrage in het project t.b.v. INKA

De bijdrage in het project t.b.v. INKA bedraagt in totaal € 41.420 bestaande uit een eigen bijdrage van INKA van € 23.740 en daarnaast een bijdrage van de gemeente van € 17.500 vanuit het budget initiatieven jeugdonderkomens.

Jaarhuur Duynvaerder en Fontein

Met de gemeentelijke huurbijdragen en de huurvergoeding voor de dubbele gymzaal is rekening gehouden in 'Samen voor kwaliteit' en zijn gedekt in meerjarenbegroting 2009-2011 op 476.7320 onderwijshuisvesting.

Gemeentelijke bijdrage Duynvaerder:	€ 88.983
Gemeentelijke bijdrage Fontein:	€ 178.012
Huur dubbele gymzaal:	<u>€ 24.000</u>
Totaal:	€ 290.995

De gemeentelijke bijdrage in de huur zal halfjaarlijks (in januari en juni) ter beschikking worden gesteld aan de schoolbesturen.

Juridische consequenties

De huurconstructie wijkt af van de gebruikelijke situatie bij onderwijshuisvesting. Normaal gesproken is het schoolbestuur bouwheer en financiert de gemeente de nieuwbouw. Het schoolbestuur wordt juridisch eigenaar en de gemeente economisch eigenaar. De gemeentelijke verantwoordelijkheid in deze volgt uit de Wet op het primair onderwijs en is verder vastgelegd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Den Helder.

Gelet op het bepaalde in de Wet op het primair onderwijs en de verordening kunnen partijen van bovenstaande afwijken indien daar overeenstemming over is. Partijen (gemeente + schoolbesturen) zijn van mening dat de belangen van het onderwijs, gelet op het kwaliteitsniveau van het project, met de huurconstructie het beste worden gediend. In plaats van rechtstreekse financiering van nieuwbouw financiert geeft de gemeente een financiële bijdrage in de huur. Overigens is met de huur ook het onderhoud van het gebouw voor lange termijn geregeld. Het college maakt hierbij gebruik van haar afwijkingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 40 van de verordening. Verder blijft het bepaalde in de verordening, voor zover daarvan niet wordt afgeweken van kracht.

Communicatie

n.v.t.

Aanpak / uitvoering

Na raadsbesluit ondertekening realisatieovereenkomst + afwikkeling (financiële) acties zoals omschreven in advies.

Den Helder,

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman , burgemeester

H. Raasing , secretaris

Raadsvergadering d.d.: 10 maart 2008

Besluit nummer:

Onderwerp: Afrondende besluitvorming project IJsselmeerstraat

De raad van de Gemeente Den Helder,

Gelezen het voorstel nummer van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 maart 2008.

Kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering 3 maart 2008.

Besluit:

1. de realisatieovereenkomst IJsselmeerstraat conceptversie nr. 014, d.d. 20 februari 2008 voor kennisgeving aan te nemen;
2. een krediet ad. € 1.134.977 ter beschikking te stellen voor de (financiële) afronding van het Project IJsselmeerstraat en dit krediet ten laste te brengen van de reserve doordecentralisatie onderwijshuisvesting respectievelijk de reserve nieuwbouw Duynvaerder;
3. in te stemmen met de garantstelling richting Woningstichting Den Helder voor huur en de bijkomende leveringen en diensten voor een periode van 25 jaar voor de gebruikers Meerwerf, Kopwerk, DSO en INKA en verder in te stemmen met een garantstelling richting DSO voor het inkomstenverlies (huur) als gevolg van het mogelijk wegvallen van Esdêge Reigersdaal als medegebruiker na een periode van 15 jaar (16 t/m 25 jaar).

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 maart 2008.

S. Hulman , voorzitter

mr. drs. M. Huisman , griffier