

EMBARGO TOT 28 JANUARI 2019

Contactpersoon: dhr. K.J. van Leeuwen
Afdeling/Team: Regie & Ontwikkeling 2
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij19-020
Zaaknummer: Cbb180604

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief expertisecentrum passend onderwijs

Heerhugowaard, 24 januari 2019

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Heliomare, Aloysius en Stichting Maatschappelijk Vastgoed voor het realiseren van het expertisecentrum passend onderwijs.

Inleiding

Zoals u weet zijn we al geruime tijd bezig om samen met Heliomare en Aloysius te komen tot een expertisecentrum passend onderwijs in De Vaandel-Zuid. Dat is niet eenvoudig gebleken. Vooral het financieel haalbaar krijgen ervan was telkenmale een (te) groot struikelblok.

Om nog even het geheugen op te frissen: het expertisecentrum is een instelling voor speciaal onderwijs die gericht is op leerlingen, voornamelijk in de basisschoolleeftijd, met een extra ondersteuningsbehoefte. Heliomare heeft kinderen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Zij wil haar 2 vestigingen in Bergen en Alkmaar naar Heerhugowaard verplaatsen. Aloysius richt zich op kinderen met psychische en gedragsproblemen. Zij doet dit vanuit de al in Heerhugowaard gevestigde scholen Nexus en Antonius. Samen willen zij in het expertisecentrum intensief samenwerken door hun kennis en expertise te bundelen om daarmee uit te kunnen gaan van de vraag van het kind en niet vanuit het aanbod van één organisatie. Daarnaast is er uiteraard samenwerking met andere onderwijsorganisaties en zorgpartijen. Het onderwijs en de hulp aan de kinderen met een extra ondersteuningsbehoefte kan plaats vinden in het expertisecentrum zelf, maar ook in de vorm van ambulante begeleiding op bijvoorbeeld de basisschool.

In het voorjaar van 2018 hebben we u met een raadsinformatiebrief (Bij18-240) laten weten dat we in gesprek waren gekomen met de Stichting Maatschappelijk Vastgoed (SMV). Deze partij heeft een concept genaamd 'Huren als eigenaar', waarmee men huisvesting op maat ontwikkelt

specifiek voor overheden, onderwijsinstellingen en zorgpartijen. SMV ontwikkelt, financiert en exploiteert de huisvesting en treedt op als verhuurder. Daarbij worden gemeenten en instellingen ontzorgd op het gebied van beheer en onderhoud.

Na de eerste gesprekken hebben we in april 2018 als 3 partijen met SMV een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of met het model 'Huren als eigenaar' de realisatie van het expertisecentrum financieel haalbaar kan worden gemaakt en of ook de overige voorgehouden pluspunten van het model bewaarheid kunnen worden.

Kernboodschap

Het onderzoek heeft een zodanig positief resultaat opgeleverd, dat we een samenwerkingsovereenkomst kunnen aangaan met Heliomare, Aloysius en SMV.

Met het model van SMV kunnen we het gebouw realiseren binnen de financiële randvoorwaarden van de bestaande begroting, inclusief het bedrag van € 301.000 dat u al bij de Voorjaarsnota 2017 structureel beschikbaar heeft gesteld voor realisatie van het expertisecentrum. Daarnaast hebben we goede afspraken met elkaar gemaakt over de wijze waarop we de huisvesting gaan realiseren en exploiteren.

De hoofdlijnen van de uitkomst van het onderzoek zijn als volgt:

1. De huisvesting

De accommodatie krijgt een oppervlakte van 7191 m2 bvo, waarvan 5426 m2 onderwijs, 1365 m2 sport (3 zalen) en 400 m2 zorg (voor eigen rekening Heliomare). Het wordt een hoogwaardige accommodatie, die gasloos en volledig energieneutraal is met veel aandacht voor het binnenklimaat. De totale kavel is 16.471 m2 groot, waarbij ook de buitenruimte door SMV wordt ingericht.

2. Organisatie, rollen en verantwoordelijkheden

Het bouwheerschap en de financiering ligt bij SMV, die ook eigenaar blijft van het pand na realisatie. In het ontwikkelproces is er een grote inbreng van Heliomare, Aloysius en gemeente, binnen de afgesproken kaders van budget, kwaliteit en tijd. Na realisatie huren Heliomare en Aloysius het gebouw vervolgens van SMV. Een beheersstichting zorgt voor de exploitatie. De gemeente stelt de kavel bouwrijp ter beschikking aan SMV middels een opstalrecht zonder retributies en vergoedt de huur aan Heliomare en Aloysius. Na 40 jaar vervalt het opstalrecht en komt de accommodatie in eigendom van de gemeente.

3. De huurlasten

De huurlasten zijn afhankelijk van het uiteindelijke aanbestedingsresultaat voor de bouw van de school en van de rente op de door SMV af te sluiten annuïtaire lening (40-jaar rentevast). Op basis van een reële inschatting van de huidige (bouw- en financiële-) markt is het resulterend huurniveau passend binnen het financieel kader.

Consequenties

Het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst betekent nog geen definitief besluit tot de bouw van het expertisecentrum.

Allereerst hebben de Raden van Toezicht van Heliomare en Aloysius nog tot 31 maart a.s, om hun formele instemming te geven met de samenwerkingsovereenkomst. Zij zijn echter in het lopende proces meegenomen en er hebben al meerdere afstemmingsmomenten plaats gevonden, zodat we vertrouwen kunnen hebben in een positief besluit.

Vervolgens zullen na elke vervolgfase in het ontwikkelproces (programmafase, aanbestedingsfase en ontwikkelingsfase) de uitgangspunten opnieuw worden getoetst en waar nodig bijgesteld. De stuurgroep neemt na elke fase een besluit of kan worden overgegaan naar de volgende fase. Indien we bijvoorbeeld door zodanige verandering van marktomstandigheden niet meer binnen het financieel kader blijven, kunnen we het proces stopzetten. We zullen u na elke fase informeren over de voortgang van het proces.

Een consequentie van het tekenen van de overeenkomst is dat we vanaf nu kosten gaan maken. In principe maken alle voorbereidingskosten deel uit van de totale stichtingskosten en zijn opgenomen in de huursom. Indien we echter tussentijds besluiten om het proces stop te zetten, dienen de tot dan toe gemaakte kosten met SMV te worden afgerekend. Het maximale risico voor ons bedraagt € 900.000. Om deze kosten af te kunnen dekken willen we, zoals al in de laatste burap aangegeven, een reserve instellen. In deze reserve storten we in 2019 een bedrag van € 602.000 (het in 2018 niet bestede en het voor 2019 beschikbare bedrag van € 301.000) en volgend jaar het structurele beschikbare bedrag van € 301.000.

Wij zullen u hiervoor een voorstel doen in het kader van het integrale raadsvoorstel voor de besteding van het rekeningresultaat 2018.

Communicatie

We hebben met onze partners afgesproken om de ondertekening van de overeenkomst op 28 januari a.s. aan te grijpen voor een persmoment. Om die reden rust er een embargo op de raadsinformatiebrief tot 28 januari a.s..

Vervolg

De planning van de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

Initiatiefase (afgerond)	Van 05-2018 tot 01-2019	Eindigend met een besluit tot samenwerking
Programmafase	Van 01-2019 tot 06-2019	Eindigend met een aanbestedingsbesluit
Aanbestedingsfase	Van 06-2019 tot 02-2020	Eindigend met een gunningsbesluit
Ontwikkelingsfase	Van 02-2020 tot 06-2020	Eindigend met een investeringsbesluit
Realisatiefase	Van 06-2020 tot 01-2022	Eindigend met een opleveringsbesluit

De totale doorlooptijd voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw bedraagt daarmee ongeveer 3 jaar, gerekend van af het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst. Alle besluiten worden genomen door de stuurgroep.

Besluitvorming in de raad

Het afsluiten van de ontwikkelingsfase is een belangrijke stap. Het investeringsbesluit, dat aan het einde hiervan wordt genomen, is een onomkeerbaar besluit. Dit voorgenomen besluit zullen we dan ook aan u als raad voorleggen. We kunnen u op dat ogenblik een definitief financieel kader voorleggen, omdat het resultaat van de aanbesteding en het renteniveau van de lening bekend zijn. Een ander belangrijk element van het voorstel zal zijn de door ons af te geven Garantie- en Koopverklaring (GKV), die voor SMV nodig is om de lening te verkrijgen van de BNG. De GKV komt neer op een verklaring dat de gemeente bij continuïteitsproblemen van de beheerstichting de opstallen overneemt tegen de restschuld en daarbij tevens de lening en de leningsverplichtingen overneemt.

Bijlage(n)

Bij18-240 Raadsinformatiebrief expertisecentrum passend onderwijs april 2018.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris, de burgemeester,

A.S. Meijer

A.B. Blase