



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 6
Voorstelnr.: RB2015138
Onderwerp: aankoop Umbriëllaan 6 voor onderwijshuisvesting
Programma: 4. Sociale samenhang

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 1 december 2015

Probleemstelling

Het pand Umbriëllaan 6 is aangekocht voor onderwijsdoeleinden vanuit de strategische reserve. Nu dient het pand te worden overgeboekt naar het product openbaar voortgezet onderwijs. U dient als raad een krediet te voteren om dat mogelijk te maken.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

In de raad van 22 september 2015 bent u door wethouder Dickhoff geïnformeerd over de voorgenomen aankoop van het pand Umbriëllaan 6 ten behoeve van het onderwijs. De aankoop is op 30 oktober 2015 geëffectueerd.

De achtergrond van de aankoop is gelegen in de groei van het beroepsgericht vmbo van het Huygens College in het schoolgebouw Focus, Umbriëllaan 3. Bij het ontwerp en de bouw van de school werd uitgegaan van een aantal van 205 leerlingen, dat dit type onderwijs van het Huygens College maximaal zou gaan huisvesten. Inmiddels is dat opgelopen tot 295 leerlingen. De groei wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren:

- Een regionale verschuiving in de belangstelling voor de verschillende richtingen beroepsgericht vmbo;
- De aantrekkelijkheid van een kleinschalig schoolconcept, dat in schoolgebouw Focus wordt aangeboden;
- Het aannamebeleid bij het Trinitas College, waardoor er meer leerlingen instromen bij andere scholen.

Het is onze wettelijke verantwoordelijkheid om in aanvullende huisvesting te voorzien voor het toegenomen aantal leerlingen. Samen met het schoolbestuur van het Huygens College, de SOVON, hebben we gekeken naar een goede oplossing voor het huisvestingsprobleem. Het pand Umbriëllaan 6 biedt de school een ideale kantoorsetting voor de richting Handel en Administratie, op een zeer korte afstand van het hoofdgebouw. Voor ons als gemeente is de aankoop van het pand financieel aantrekkelijker dan een investering in nieuwbouw. Daarnaast is er sprake van een kavel, die strategisch gelegen is in het te herontwikkelen Stationsgebied.

In eerste instantie is het pand vanaf 1 juli van dit jaar in goed overleg tussen gemeente en schoolbestuur SOVON gehuurd van eigenaar Woonwaard. Op grond van de optieovereenkomst tot koop mocht bij aankoop vóór 1 november 2015 de huur voor de periode 1 juli t/m 31 oktober 2015 (totaal € 11.000) worden afgetrokken van de overeengekomen koopsom van € 325.000. Met SOVON is vervolgens afgesproken dat:

- SOVON de huur in eerste instantie voorschiet en krijgt terugbetaald na aankoop van het pand;
- SOVON een bedrag van € 25.000 van ons ontvangt als bijdrage in de renovatie/aanpassing van het pand waarmee het pand voor langere tijd geschikt is voor onderwijsdoeleinden.

Bij elkaar komen deze kosten uit op een bedrag van € 350.000 k.k.. Nu het transport heeft plaats gevonden is duidelijk geworden dat de kosten koper € 2000 bedragen. De totaalkosten bedragen daarmee € 352.000.

Oplossingsrichtingen

De aankoop vanuit de strategische reserve is een tussenstap, die nodig was om snelheid te maken, het pand tijdig aan te kunnen kopen en maximale huurteruggave te bewerkstelligen. Nu dient een definitieve oplossing te worden gekozen om het pand naar het product onderwijs over te hevelen.

Wij zien daarin twee mogelijkheden:

1. Wachten op een positieve uitkomst van de gesprekken met het onderwijsveld over doordecentralisatie om vervolgens het eigendom van Umbriëllaan 6 tegen boekwaarde over te dragen aan de SOVON.
2. Binnen de begroting onderwijshuisvesting ruimte vinden om de bij de boekwaarde behorende lasten te dekken en het pand overzetten naar het product openbaar voortgezet onderwijs.

De gesprekken met het veld over doordecentralisatie zijn nog gaande. Op zijn vroegst zal in het tweede kwartaal van 2016 duidelijk worden of een doordecentralisatie van de schoolgebouwen daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Wij willen daar niet op wachten en kiezen voor optie 2. Daarmee worden de lasten van de investering ook duidelijk in de onderwijsbegroting en zijn zij beter in beeld in de gesprekken met het veld over doordecentralisatie.

Om optie 2 mogelijk te maken dient u als raad een krediet te voteren.

Juridische gevolgen:

Niet van toepassing

Financiële gevolgen:

De totale kosten van het pand Umbriëllaan 6 groot € 352.000 vallen uiteen in 3 componenten:

1. Een aankoopbedrag van € 316.000 (inclusief kosten koper);
2. Een tegemoetkoming in de renovatie/aanpassingskosten van € 25.000;
3. Een huurbedrag over de periode juli t/m oktober 2015 van € 11.000.

De componenten 1 en 2 worden samengevoegd en geactiveerd. Het totaalbedrag van € 341.000 dient vervolgens te worden uitgesplitst in een grondcomponent en een gebouwelijke component, omdat op de grond niet wordt afgeschreven.

Op grond van de nota grondprijnsbeleid deel III kan als waarde aan de grond een bedrag van € 112,- per m² (maatschappelijk tarief) worden toegekend. Het perceel is groot 1057 m². Daarmee wordt de waarde van de grond vastgesteld op (1057 x 112 =) € 118.384. De waarde van het gebouw komt vervolgens op (341.000 – 118.384 =) € 222.616. Het gebouwelijk deel wordt afgeschreven in 20 jaar, wat gebruikelijk is bij een levensduurverlengende renovatie.

Bij een lineaire afschrijving over 20 jaar (gebouw) en de te hanteren interne rekenrente van 3,6% komen de kapitaalslasten uit op € 23.407 (1^e jaar).

Deze lasten kunnen vanaf 2016 jaarlijks gedekt worden uit het budget exploitatie schoolgebouw Focus.

Component 3, het huurbedrag over het jaar 2015, is reeds ten laste gebracht van het budget exploitatie schoolgebouw Focus 2015. Daarbij aangetekend dat dit budget in 2015 te maken heeft gehad met een overschrijding, als gevolg van een inhaalslag op het gebied van onderhoud. De afgelopen jaren zijn de onderhoudsmiddelen zeer beperkt aangesproken en zijn de resterende middelen in de gemeentelijke exploitatie teruggevloeid. Dit in afwachting van het sluiten van een meerjarig prestatie-onderhoudscontract voor de installaties met Schouten Techniek. Dat is helaas niet gelukt. In plaats daarvan is nu een regulier onderhoudscontract gesloten met Cofely. Het uitgestelde onderhoud over de jaren 2013 en 2014 is in 2015 uitgevoerd. Na de inhaalslag kan de komende jaren met een lager investeringsbedrag een verantwoord onderhoudsniveau worden gerealiseerd. Daarmee komt de ruimte vrij om de structurele lasten van het aankoopbedrag te dekken. Een nadere verantwoording van het exploitatiebudget schoolgebouw Focus vindt plaats in de Jaarrekening 2015.

Communicatie:

Niet van toepassing

Monitoring/Evaluatie

Niet van toepassing

Samenvatting

Met de aankoop van het pand Umbriëllaan 6 wordt voorzien in de toenemende huisvestingsbehoefte van het beroepsgericht vmbo van het Huygens College. De lasten van de aankoop kan worden gedekt uit het exploitatiebudget voor schoolgebouw Focus.

Voorstel / besluit:

1. Voor de aankoop van het pand Umbriëllaan 6 ten behoeve van het beroepsgericht vmbo van het Huygens College een krediet beschikbaar te stellen van totaal € 341.000;
2. De jaarlijkse kapitaalslasten, die bij de afschrijvingstermijn van 20 jaar € 23.407 (1^e jaar) bedragen, te dekken uit het budget exploitatie schoolgebouw Focus.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
-	

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Maatschappelijke Ontwikkeling d.d. 7 januari 2016
RB2015138 aankoop Umbriëllaan 6 voor onderwijshuisvesting:

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2015138

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 2015;

gelet op het advies van de commissie Maatschappelijke ontwikkeling d.d. 7 januari 2016;

gelet op de Gemeentewet artikel 189;

gelet op de Wet op het Voortgezet Onderwijs, artikel 76;

b e s l u i t

1. Voor de aankoop van het pand Umbriëllaan 6 ten behoeve van het beroepsgericht vmbo van het Huygens College een krediet beschikbaar te stellen van totaal € 341.000;
2. De jaarlijkse kapitaalslasten, die bij de afschrijvingstermijn van 20 jaar 23.407 (1^e jaar) bedragen, te dekken uit het budget exploitatie schoolgebouw Focus.

Heerhugowaard, 26 januari 2016

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,