

3 NOVEMBER 2021

FINANCIERING NIEUWBOUW IKC IJMOND

GEMEENTE BEVERWIJK

Referentie:

Boo2251/01092021/SvR/ISO:RN/CK

BRINK

INHOUDSOPGAVE

Management samenvatting	1
01 Achtergrond en aanleiding onderzoek	3
01.01 Huisvesting IKC IJmond te Beverwijk voldoet niet meer	3
01.02 Gemeente onderkent huisvestingsprobleem IKC IJmond	3
01.03 Toetsing haalbaarheid nieuwbouw IKC is noodzakelijk	4
01.04 Hoofd- en deelvragen onderzoek	4
01.05 Leeswijzer	4
02 Governance structuur	6
02.01 Feedback uit interviewronde	6
02.02 Governance constructies	7
02.03 Voor- en nadelen	9
02.04 Conclusie	10
03 Business case Nieuwbouw IKC IJmond	11
03.01 Gymzaal	11
03.02 Ruimtestaat	11
03.03 Uitgangspunten business case	12
03.04 Meerjarenprognose	14
03.05 Kostprijsdekkende huur	15
03.06 Opbrengsten	16

03.07	Resultaat	17
04	Optimalisaties	20
05	Financieel-juridische aspecten	22
06	Samenvatting en vervolg	24
06.01	Conclusies	24
06.02	Aanbevelingen	25
07	Bijlagen	26

MANAGEMENT SAMENVATTING

Aanleiding

In het Integraal Kind Centrum (IKC) IJmond, locatie Beverwijk, hebben de scholen voor speciaal onderwijs De Zeearend en De Antoniuschool (beiden onderdeel van de Aloysius Stichting) en de jeugdhulp- en zorgverleningsorganisaties Kenter Jeugdhulp en De Hartekamp Groep de handen ineen geslagen voor kwetsbare kinderen in de regio IJmond. Onder één dak wordt vanuit een gedeelde visie intensief samengewerkt om kinderen van 0 tot 13 jaar met specifieke ondersteuningsbehoeften een passende onderwijsplek, behandeling, begeleiding en zorg op maat te bieden.

Het huidige pand aan De Dalen 1 in Beverwijk voldoet echter niet aan de huisvestingsbehoefte van de gebruikers. Het gebouw is sterk verouderd en er worden regelmatig technische gebreken geconstateerd. Om verandering te brengen in de slechte huisvestingssituatie hebben de gebruikers de gemeente verzocht om vervangende nieuwbouw te realiseren voor het IKC.

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) van de gemeente stelt dat vervangende nieuwbouw het gewenste en economisch meest optimale toekomstscenario is. Voor verbetering van de huisvesting in het IKC heeft de gemeente vooralsnog een krediet van € 3,5 miljoen gereserveerd. Eerder onderzoek toont aan dat dit budget ontoereikend is voor volledige nieuwbouw (de investeringskosten bedragen ca. € 9 mln.). De gemeenteraad heeft het College van B&W daarom verzocht onderzoek te (laten) doen naar externe financieringsmogelijkheden en bijbehorende juridische constructies ten behoeve van een nieuw IKC.

Vraagstelling

De gemeente Beverwijk heeft de volgende vraag aan Brink gesteld:

“Help ons om tot een gedegen beoordeling en afweging te komen van externe financieringsmogelijkheden en bijbehorende juridische constructies voor de ontwikkeling en exploitatie van vervangende nieuwbouw voor het IKC IJmond te Beverwijk.”

Brink heeft diverse gesprekken gevoerd met de gemeente, Aloysius, Kenter Jeugdhulp en de Hartekamp Groep over de ruimtebehoefte, de (on)mogelijkheden en voor- en nadelen van diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast heeft Brink met andere partijen gesproken die zich bezighouden met de ontwikkeling en exploitatie van onderwijs- en maatschappelijk vastgoed.

Governance structuur

Uit het onderzoek blijkt dat het oprichten van een separate beheerstichting in deze casus het meest kansrijk is. In deze variant is een beheerstichting zonder winstoogmerk verantwoordelijk voor de ontwikkeling en exploitatie van het gebouw. De beheerstichting treedt op als bouwheer. Aloysius en beide zorgpartijen huren van deze beheerstichting. De gemeente stelt haar onderwijshuisvestingsbudget beschikbaar in de vorm van een periodieke bijdrage aan de beheerstichting. De beheerstichting trekt vervolgens een projectfinanciering aan met behulp van een garantstelling door de gemeente. Hiermee is sprake van een ‘off-balance’ financiering waarbij de financiering dus buiten de boeken van de gemeente om wordt geregeld. Hierdoor ontstaat de

mogelijkheid om de nieuwbouw te financieren tegen een lagere, marktconforme rente in plaats van de hoge gemeentelijke rekenrente van 5,0%. Dit vergroot de investeringsruimte aanzienlijk. Het niet kunnen of willen verstrekken van een gemeentegarantie leidt tot een duurder project. Er zijn namelijk geen marktpartijen en/of financiers in de markt actief die voor een lager rendement lange termijn verplichtingen kunnen en/of willen aangaan.

Na de exploitatieperiode van 40 jaar komt de grondpositie en de opstallen terug bij de gemeente, inclusief. Ook het resterende geld van de op dat moment te liquideren beheerstichting valt toe aan de gemeente.

Business case

Brink heeft de financiële meerjarenexploitatie van de beheerstichting in beeld gebracht. De opbrengsten bestaan uit de kapitaalslasten passend bij de gemeentelijk kredietreservering van € 3,5 mln., een kostprijsdekkende huur te betalen door de zorgpartijen en de Materiële Instandhouding (MI) vergoeding van Aloysius. De kosten bestaan naast de initiële investering van € 9 mln. onder andere uit onderhoud, verbruikskosten, verzekering, zakelijke lasten, rente, etc. Op basis van deze uitgangspunten ontstaat – ondanks de goedkope projectfinanciering – geen haalbare business case.

Noodzakelijke optimalisaties

Om het financiële tekort op de business case op te lossen zijn diverse optimalisaties berekend:

- Een ruimtebesparing van 100 m² bvo (50%/50% verdeeld over onderwijs en zorgpartijen);
- Hogere bijdrage van materiële instandhoudingsvergoeding vanuit de onderwijsfunctie;
- Een hogere (marktconforme) huur voor de zorgpartijen;
- Lager rentepercentage.

Op basis van deze optimalisaties lijkt het mogelijk om binnen de omschreven kaders een nieuw IKC te realiseren. Het resterende tekort (dus ná optimalisaties) kan worden gecompenseerd met een verhoging van de kredietreservering van de gemeente van € 3,5 mln. naar circa € 4,0 mln. De omvang van het tekort (en het oordeel over de haalbaarheid) hangt natuurlijk in belangrijke mate af van de verdere plantonwikkeling en de risico's die kunnen optreden, maar ook de afspraken die partijen onderling met elkaar moeten maken inzake dit project.

Gymzaal

Een gymzaal is een noodzakelijke voorziening voor het onderwijs maar het heeft ook een functie voor de sport. In deze business case is de investering vooralsnog niet meegenomen. Bij een vervolgstap dient nader bekeken te worden hoe de financiering van de gymzaal het beste past in deze business case.

Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek geeft Brink de volgende aanbevelingen:

- Er zijn verschillende partijen in de markt actief die een constructie aanbieden middels een separate beheerstichting. Wij bevelen aan om - bij een positieve grondhouding van de betrokken partijen over deze constructie - een kennismaking te organiseren met deze partijen waarin zij hun concept pitchten. De betrokken partijen kunnen vervolgens met één van deze partijen een intentieovereenkomst sluiten waarin de samenwerking en propositie nader wordt uitgewerkt.
- Onderdeel van deze nadere uitwerking moet ook gaan over de locatiekeuze. In samenspraak met de gemeente is vooralsnog uitgegaan dat een geschikt en bouwrijp kavel beschikbaar is. Eventuele grondkosten, verwerving, eventueel benodigde tijdelijke huisvesting voor de betrokken partijen, etc. zijn derhalve niet meegenomen.

01 ACHTERGROND EN AANLEIDING ONDERZOEK

01.01 Huisvesting IKC IJmond te Beverwijk voldoet niet meer

In het Integraal Kind Centrum (IKC) IJmond, locatie Beverwijk, hebben de scholen voor speciaal onderwijs De Zeearend en De Antoniusschool en de jeugdhulp- en zorgverleningsorganisaties Kenter Jeugdhulp en De Hartekamp Groep de handen ineen geslagen voor kwetsbare kinderen in de regio IJmond. Onder één dak wordt vanuit een gedeelde visie intensief samengewerkt om kinderen van 0 tot 13 jaar met specifieke ondersteuningsbehoeften een passende onderwijsplek, behandeling, begeleiding en zorg op maat te bieden. Met als doel: een zo optimaal mogelijke ontwikkeling van het kind.

Hoewel de samenwerking tussen partijen zowel inhoudelijk als organisatorisch tot stand is gebracht, ondersteunt de huidige huisvesting van het IKC aan De Dalen 1, in Beverwijk de integrale, multidisciplinaire aanpak nauwelijks. Het gebouw, dat in 1976 is gerealiseerd en in 2016 is uitgebreid met twee noodlokalen, en in 2018 nog eens met vijf, is sterk verouderd en er worden regelmatig technische gebreken geconstateerd. Daarnaast voldoet het niet aan de functionele wensen vanuit het speciaal (basis) onderwijs. Door de uitbreidingen en interne aanpassingen kent het gebouw een onlogische structuur. De ruimten zijn niet passend voor de doelgroep en de veiligheid komt in het geding. Ook is er sprake van een ruimtetekort, dat momenteel met tijdelijke huisvesting wordt opgelost. Omdat het de verwachting is dat het aantal leerlingen/ cliënten (nu: ca 195 leerlingen in het onderwijs en ca 40 kinderen in de zorg) in de komende jaren stabiel blijft, zal het ruimtetekort blijven bestaan.

Om verandering te brengen in de slechte huisvestingssituatie heeft het schoolbestuur van De Zeearend en De Antoniusschool (De Aloysius Stichting) de gemeente verzocht om vervangende nieuwbouw te realiseren voor het IKC.

In mei 2020 heeft GAJVBW Architecten in haar onderzoek geconcludeerd dat nieuwbouw de economische beste keuze is om de geconstateerde problematiek het hoofd te bieden.

01.02 Gemeente onderkent huisvestingsprobleem IKC IJmond

Gemeente Beverwijk heeft in haar collegeprogramma als doelstelling benoemd dat “goed onderwijs plaatsvindt in schone, veilige, comfortabele en duurzame schoolgebouwen met uitdagende schoolpleinen die spel stimuleren”.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2020-2030 van de gemeente (rapport ICS Adviseurs van 31 augustus 2020), dat in het najaar van 2020 is behandeld in de gemeenteraad, wordt onderkend dat de huidige huisvesting van het IKC IJmond in dat opzicht niet meer voldoet. Zowel in kwalitatieve als in functionele zin schiet het gebouw tekort als huisvesting voor kinderen in het speciaal (basis)onderwijs. Het IHP stelt dat vervangende nieuwbouw het gewenste en economisch meest optimale toekomstscenario is, maar ook dat vervolgonderzoek moet plaatsvinden om te bepalen op welke wijze tot een passende en betaalbare oplossing kan worden gekomen voor vernieuwing van

de huisvesting van het speciaal (basis-)onderwijs (inclusief bewegingsonderwijs) en de jeugdhulp- en zorgverleningsactiviteiten van het IKC IJmond.

01.03 Toetsing haalbaarheid nieuwbouw IKC is noodzakelijk

In het vervolgonderzoek vormt de bekostiging van de ontwikkeling een belangrijk aandachtspunt. De gemeente signaleert dat benodigde ingrepen in onderwijshuisvesting (niet alleen die in het IKC!) jaarlijks een groot beslag leggen op de vrij besteedbare financiële ruimte van de gemeente. Voor verbetering van de huisvesting van het speciaal onderwijs in het IKC heeft de gemeente vooralsnog een krediet van € 3,5 miljoen gereserveerd. De investering voor een volledig nieuw gebouw, dat onderdak biedt aan zowel de onderwijs- als de zorgactiviteiten van het IKC, is in 2020 door GAJVBW geraamd op € 10 miljoen, op basis van het destijds uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek. Hoewel ook in beeld moet worden gebracht wat de onderwijs- en zorgorganisaties van het IKC financieel zouden kunnen bijdragen, kan gesteld worden dat er sprake is van een significant verschil, waarvoor een oplossing moet worden gezocht. De gemeenteraad heeft het college van B&W daarom verzocht onderzoek te (laten) doen naar externe financieringsmogelijkheden en bijbehorende juridische constructies met als doel de vervangende nieuwbouw voor het IKC te bewerkstelligen.

Voorliggend rapport vormt het resultaat van dit onderzoek, dat in de periode mei t/m september 2021 is uitgevoerd door Brink Management/ Advies in opdracht van Gemeente Beverwijk.

01.04 Hoofd- en deelvragen onderzoek

In nauwe samenspraak met de gemeente en de betrokken onderwijs- en zorgorganisaties is de volgende **hoofdvraag** voor het onderzoek vastgesteld:

Help ons om tot een gedegen beoordeling en afweging te komen van externe financieringsmogelijkheden en bijbehorende juridische constructies voor de ontwikkeling en exploitatie van vervangende nieuwbouw voor het IKC IJmond te Beverwijk.

Ter beantwoording van de hoofdvraag zijn de volgende **deelvragen** geformuleerd:

- 1 Tot welke globale stichtingskosten leidt vervangende nieuwbouw van het IKC? Welke jaarlasten levert dit op?
- 2 Van welke *Total Cost of Ownership* (TCO) gedurende de gehele exploitatieperiode is sprake?
- 3 Welke financiële middelen kunnen/ willen de belanghebbende partijen inbrengen (eenmalig en structureel)?
- 4 Welke opties zijn er als het gaat om eigendomsverhoudingen tussen partijen? Wat heeft hierbij de voorkeur van de belanghebbende partijen (onderwijs, zorg en gemeente)?
- 5 Welke externe financieringsconstructies heeft de markt te bieden en welke partijen bieden deze aan?
- 6 Welke financierings- en juridische constructie is realistisch/ haalbaar en heeft de voorkeur.

Beantwoording van deze vragen moet de voor het project geformeerde Stuurgroep de nodige onderbouwing geven om tot een gedegen principebesluit te komen over een passende financierings- en juridische structuur voor de ontwikkeling en exploitatie van het IKC IJmond.

01.05 Leeswijzer

Hoofdstuk 02 belicht welke mogelijkheden er zijn voor wat betreft de governance/ organisatie structuren. In hoofdstuk 03 wordt ingegaan op de business case van de ontwikkeling en langjarige exploitatie van een nieuw IKC IJmond. In hoofdstuk 4 worden op basis van de eerste resultaten van de business case diverse optimalisatiemogelijkheden toegelicht. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 5 het beoogde financieringsconstruct van de ontwikkeling nader toegelicht, inclusief de consequenties

die elke variant met zich meebrengt. Tot slot wordt afgesloten met conclusies en adviezen voor wat betreft het vervolgtraject.

02 GOVERNANCE STRUCTUUR

Om de nieuwbouw voor het IKC IJmond te realiseren is financiering nodig om de benodigde investering te kunnen doen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de governance structuur en de consequenties die elk van deze mogelijkheden met zich meebrengt.

Bij een reguliere vastgoedfinanciering wordt veelal eigen vermogen gecombineerd met de inbreng van een vreemd vermogen (c.q. een lening). In deze casus gaat het echter om maatschappelijk vastgoed, met het primair onderwijs als belangrijke en grootste gebruiker. De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Ook bij ander maatschappelijk vastgoed speelt de gemeente vaak een belangrijke rol in de financiering. De gemeente financiert bij maatschappelijk vastgoed veelal met eigen en/of vreemd vermogen de benodigde investering en ontvangt huur van partijen waarvoor zij wettelijk gezien geen huisvesting hoeft te verzorgen (zoals zorgpartijen).

In deze casus kan de gemeente voorzien in een gedeelte van de financieringsbehoefte. Daarom is onderzocht welke alternatieve financieringsvormen (of combinaties daarvan) bijdragen aan een haalbare business case en welke juridische constructie hierbij passen. De volgende vragen staan hierbij centraal:

- Wie kan en wil eigenaar worden van het nieuwe IKC? Wie geeft er de voorkeur aan huisvesting te huren? (borging van eigenaarschap)
- Wie neemt de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling op zich, en wil 'bouwheer' zijn (borging van opdrachtgeverschap)?
- Welke zekerheden of garanties kan de gemeente verstrekken?
- Is doordecentralisatie naar een separate partij een mogelijkheid?
- Welke kansen, aandachtspunten en bedreigingen/ risico's brengen de verschillende mogelijke financieringsvormen met zich mee?

02.01 Feedback uit interviewronde

Brink heeft het antwoord op bovenstaande vragen onderzocht door gesprekken te voeren met de betrokken partijen, inbreng van kennis en expertise op basis van ervaring met vergelijkbare projecten en door potentiële aanbieders van maatschappelijke financieringen te benaderen.

Uit de gesprekken zijn de volgende (kern)punten naar voren gekomen:

- Beide **zorgpartijen** zijn voornemens om te huren en willen geen eigendom.
- **Aloysius** is bij voorkeur geen eigenaar en/of verhuurder, maar juridisch eigendom is indien noodzakelijk onder voorwaarden bespreekbaar (risico's omtrent verhuur aan zorgpartijen). Aangezien de gemeente een zorgplicht heeft voor wat betreft het onderwijs is het geen probleem om langjarige huurovereenkomsten te sluiten.
- **Doordecentralisatie** (bijv. eigendom en beheer onderbrengen in een stichting) geniet niet per sé de voorkeur van **gemeente Beverwijk**. Deze constructie wordt niet veelvuldig toegepast. Echter, de gemeente ziet in dat dit wel een mogelijke oplossing kan zijn. Het bouwheerschap ligt dan bij het schoolbestuur, danwel een stichting,
- Risicoprofiel zorgpartijen: (het risico van) zorgaanbestedingen bemoeilijkt het aangaan van **lange huurovereenkomsten**. De toekomstige aanbesteding vanaf 2023 gaat over een periode van 9 jaar.

- De **gemeente** heeft een **interne rekenrente van 5%**. Dat is aanzienlijk hoger dan wanneer met projectfinanciering wordt gewerkt, of middels financiering met borging door gemeente via een separate entiteit.
- De gemeente heeft een **budget van € 3,5 mln.** beschikbaar, grofweg als volgt verdeeld:
 - € 2,5 mln. bedoeld om de noodlokalen te vervangen voor permanente huisvesting; en
 - € 1,0 mln. om het huidige gebouw te optimaliseren.
- De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting, maar niet voor de zorgfunctie. Indien de gemeente Beverwijk eigenaar wordt van het IKC is zij dus verplicht om een **marktconforme maatschappelijke huur** te vragen voor de **zorgfunctie** (indicatief € 100-120,-/m² bvo). In geval van een beheerstichting kan worden gestuurd op een **kostprijsdekkende huur**, afhankelijk van de afspraken en rolverdeling tussen gemeente en beheerstichting (in het kader van staatssteun en oneerlijke concurrentie).
- **Aloysius** is bereid om (een deel van) haar structurele Materiële Instandhoudingsvergoeding in te brengen om bijv. tot een ENG-gebouw te komen. Dit is immers goedkoper in de exploitatie.

Alle partijen erkennen de noodzaak van nieuwbouw. Het (lange termijn) continueren van de huidige situatie is financieel, publiekrechtelijk en praktisch onverantwoord, en tevens onhoudbaar. Het renoveren / in stand houden van de huidige situatie wordt zowel qua vastgoed als financieel onverantwoord en (sociaal) onveilig geacht. Dit leidt slechts tot het uitstellen van een structurele oplossing, en daarmee kapitaalvernietiging. Dit is eerder ook op vergelijkbare wijze geconcludeerd in het onderzoek van GAJVBW uit 2020. Daarbij geldt dat het continueren van de huidige situatie publiekrechtelijk gezien niet mogelijk is vanwege de tijdelijkheid van de noodlokalen (10 jaar) in het bestemmingsplan. De tijdelijke bestemming voor noodlokalen vervalt namelijk in 2027.

Alle partijen concluderen dat er geen realistisch alternatief is voor nieuwbouw. De inhoudelijke samenwerking op één locatie wordt als waardevol beschouwd. De nieuwbouw wordt daarom noodzakelijk geacht. Bij de ontwikkeling van de nieuwe locatie bestaan nog verschillende obstakels:

- Een **overbruggingskrediet** om – ook in geval van nieuwbouw – noodzakelijk onderhoud uit te voeren aan het IKC voor de komende paar jaren.
- De “mismatch” in de termijn van de huurovereenkomsten voor zorgpartijen enerzijds, en de langjarige financieringsverplichting anderzijds, en het daarmee samenhangende **exploitatierisico**.
- **Financieringstekort** en gebrek aan structureel budget binnen de gemeente.
- **Garantstelling** door de gemeente voor aantrekken financiering.
- De nieuwe locatie is nog niet in beeld. Als geen nieuwe locatie beschikbaar is, ontstaat een tijdelijke huisvestingsbehoefte gedurende de bouwperiode en dus een grotere financieringsbehoefte.

02.02 Governance constructies

Aan de hand van bovenstaande vragen zijn vier potentiële governance/ eigenaarsstructuren (op hoofdlijnen) getoetst. De vier potentiële governance/ eigenaarsstructuren zijn:

- 1 **Schoolbestuur** wordt juridisch eigenaar waarbij de gemeente economisch claimrecht heeft. Zorgpartijen huren in dit geval van het schoolbestuur.
- 2 **Gemeente** wordt juridisch én economisch eigenaar, en verhuurt vervolgens *om niet* ruimte aan Aloysius. Zorgpartijen huren eveneens van gemeente (medegebruik).
- 3 Separate **beheerstichting** wordt juridisch eigenaar, waarbij de gemeente opnieuw economisch claimrecht geniet. In deze variant huren zowel Aloysius als beide zorgpartijen van de stichting (nieuwe entiteit). De gemeente staat garant voor (de marktconforme) financiering.

- 4 IKC wordt **bouwkundig gesplitst**, waarbij de zorgpartijen een recht van appartement vestigen en verantwoordelijk worden voor hun eigen huisvesting. Voor het onderwijs geldt dan optie #1 of #2.

Variant 1: eigendom schoolbestuur

Variant 1 is voor de onderwijsfunctie in principe de standaard samenwerking tussen de gemeente en de onderwijspartij. Dat betekent dat het schoolbestuur als juridisch eigenaar als verhuurder optreedt richting de zorgpartijen. De zorgpartijen betalen een vergoeding voor servicelasten aan het schoolbestuur en betalen een marktconforme kale huur aan de gemeente ter dekking van de kapitaallasten als gevolg van de investering door de gemeente.

Variant 2: eigendom gemeente

Deze variant lijkt op variant 1, met dien verstande dat de gemeente eigenaar blijft van het gebouw. Zij stelt (een deel van) het gebouw *om niet* ter beschikking aan Aloysius. Daarnaast verhuurt zij het zorggedeelte aan beide zorgpartijen.

Zowel variant 1 als variant 2 zijn vormen van traditionele financiering (*on-balance*) waarbij de investering op de gemeentelijke balans geactiveerd wordt. De gemeente draagt in dat geval dus zorg voor financiering. In het geval van gemeente Beverwijk is dit echter een relatief dure oplossing gezien de interne rekenrente van 5%.

Variant 3: doordecentralisatie middels een beheerstichting

In deze variant wordt een separate beheerstichting in het leven geroepen die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en exploitatie van het gebouw. Aloysius en beide zorgpartijen huren van deze stichting. De gemeente stelt haar huisvestingsbudget ook beschikbaar in de vorm van een periodieke bijdrage aan de stichting (i.p.v. kapitaallasten zoals in variant 1 en 2). De beheerstichting trekt financiering aan met behulp van een garantstelling door de gemeente. Hiermee is (in tegenstelling tot variant 1 en 2) sprake van *off-balance* financiering waarbij de financiering dus buiten de boeken van de gemeente om de financiering wordt geregeld. Na de exploitatieperiode van 40 jaar vallen de opstallen via natrekking (en dus zonder overdrachtsbelasting en zonder restschuld) terug aan de gemeente. Het batig saldo van de op dat moment te liquideren beheerstichting valt eveneens toe aan de Gemeente Beverwijk.

Variant 4: bouwkundige splitsing Zorg en onderwijs

In deze variant wordt het project (zowel ontwikkeling als exploitatie) gesplitst tussen de zorgpartijen en het onderwijs. Dit betekent een bouwkundige splitsing, maar naar verwachting wel met een eigenaarsvereniging (VvE) voor het onderhoud van eventuele gedeelde voorzieningen (dak, gevel, etc.). Alle partijen zijn afzonderlijk verantwoordelijk voor het arrangeren van de benodigde financiering.

02.03 Voor- en nadelen

In Tabel 1 zijn de voor- en nadelen van de vier varianten inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van dit kader zijn de verschillende varianten getoetst en beoordeeld. Op deze manier wordt op heldere en transparante wijze zichtbaar welke juridische constructie voor de ontwikkeling en exploitatie van een nieuw IKC IJmond het meest passend lijkt.

VARIANT →	1. Schoolbestuur eigenaar	2. Gemeente Eigenaar	3. Beheerstichting	4. Bouwkundige splitsing
Financiering	'duur geld' (rekenrente van 5% i.p.v. marktconform)		'Goedkoop' geld (marktconforme rentetarieven)	- 'duur geld' - Onwenselijk voor zorgpartijen (eigendom i.p.v. huren)
Juridisch eigendom	Onwenselijk voor zorgfunctie, maar bespreekbaar voor Aloysius.		Ligt volledig bij beheerstichting	- VvE constructie, want 2 eigenaren. - Onwenselijk voor zorgpartijen (eigendom i.p.v. huren)
Economisch eigendom / Garantstelling	Gemeente is economisch eigenaar.		- Gemeente is economisch eigenaar. - Garantie- en koopverplichting gemeente, ook voor zorgdeel.	Gemeente én zorgpartijen zijn economisch eigenaar.
Leegstandsrisico zorgpartijen	Gemeente draagt leegstandsrisico voor zorgpartijen.			Zorgpartijen dragen eigen langjarige vastgoedrisico's.
Huurders	'kortlopende' zorgcontracten t.o.v. een langdurige exploitatie leidt tot onzekerheid.			Geen huurders, maar wel eigendom voor zorgpartijen
	Zorgpartijen moeten huren tegen tenminste marktconforme (maatschappelijke) huurtarieven		Mogelijkheid tot kostprijsdekkende huur voor alle partijen (voorbehoud Wet Markt en Overheid)	
Beheer	Aloysius wordt beheerder: voor zorgfunctie is dat niet persé logisch.	Beheerder voor zorgfunctie. Onwenselijk voor gemeente	Stichting is beheerder, geen andere stakeholders	Exploitatie en beheer gesplitst tussen onderwijs en zorg (VvE)
Bouwheerschap	Aloysius wordt bouwheer: voor zorgfunctie is dat niet persé logisch.	Onwenselijk voor gemeente	Mogelijkheid tot uitbesteden.	Onwenselijk: in potentie twee bouwheren

Tabel 1 - Voor- en nadelen per variant

02.04 Conclusie

Uit het bovenstaande komt naar voren dat variant 3 (doordecentralisatie naar beheerstichting) in deze casus naar verwachting het kansrijkst is. Een separate beheerstichting geniet de voorkeur om de volgende redenen:

- Een externe (marktconforme) projectfinanciering kan worden aangegaan (0,90% – 1,25% rente) i.p.v. een geldlening van de gemeente waarbij een rekenrente van 5% gehanteerd wordt;
- Bouwheerschap wordt ondergebracht in de stichting (en dus niet bij gemeente of schoolbestuur);
- Eigendom van het gebouw wordt ondergebracht in een externe entiteit, en dus niet bij onderwijs- of zorgpartijen.

In het volgende hoofdstuk wordt de business case van de nieuwbouw uitgewerkt conform dit model.

03 BUSINESS CASE

NIEUWBOUW IKC IJMOND

Om mogelijke financieringsconstructies in kaart te kunnen brengen is het allereerst zaak helder te krijgen waarvóór nu precies financiering benodigd is. Hiervoor dient inzicht te worden verkregen in de gewenste ruimtestaat, de business case van de ontwikkeling en langjarige exploitatie van een nieuw IKC IJmond. Allereerst wordt in paragraaf 03.02 stilgestaan bij de totstandkoming van de gewenste ruimtestaat. Vervolgens worden in paragraaf 03.02 de uitgangspunten van de business case behandeld. Hierna wordt het resultaat van een doorrekening en beoordeling van de business case belicht. Tot slot wordt stilgestaan bij mogelijke optimalisaties.

03.01 Gymzaal

Een gymzaal is een noodzakelijke voorziening voor het onderwijs maar het heeft ook een functie voor de sport. De stichting Sportaccommodaties Beverwijk exploiteert alle sportaccommodaties in de gemeente Beverwijk. Of dit daarmee ook betekent dat de gymzaal van het IKC IJmond in eigendom en beheer komt bij deze stichting is echter de vraag. Dit hangt in belangrijke mate af van de uiteindelijke governance structuur.

Voor de scope van de business case betekent dit dat de financieringsbehoefte wordt bepaald op grond van de investeringskosten behorende bij de onderwijsfunctie en beide zorgfuncties. Bij een vervolgstap dient nader bekeken te worden hoe de financiering van de gymzaal het beste past in deze business case.

03.02 Ruimtestaat

De ruimtestaat van het beoogde IKC vormt input voor de totstandkoming van de investeringskosten. De ruimtestaat uit het onderzoek van GAJ|VBW architecten (mei 2020) dient als vertrekpunt voor de huidige ruimtestaat. Op basis van nieuwe input, inzichten en interviews met alle stakeholders is de ruimtestaat gewijzigd.

Voor wat betreft de onderwijsfunctie wordt uitgegaan van de normen voor speciaal onderwijs (conform 'Model Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs (2020)'), aangevuld met een extra budget voor een speellokaal. In de opgave wordt rekening gehouden met een oppervlakte van 1.426 m² bruto vloeroppervlakte (verder: bvo) voor SO Antonius, 801 m² bvo voor SBO de Zeearend, aangevuld met 90 m² bvo speellokaal (gezamenlijk gebruik). Het onderwijsmetrage bedraagt daarmee 2.317 m² bvo.

RUIMTESTAAT IKC BEVERWIJK	vaste voet	m ² bvo / ll	ll	m ² NVO	m ² BVO
Onderwijs (cf. normering)				1700	2317
SBO - de Zeearend	250	7,35	75		801
SO - Antonius	370	8,8	120		1426
Speellokaal					90
Zorg				517	723
HKG			14	240	335
de Kenter			16	277	388
(Sportaccommodatie (hal: 14m * 22m))				434	499
Totaal (m ²) IKC incl. sportaccommodatie				2651	3539
Totaal (m ²) IKC excl. sportaccommodatie				2217	3040

Tabel 2 - Ruimtestaat IKC IJmond

03.03 Uitgangspunten business case

Op basis van documentenstudie aangevuld met gesprekken met de bij het IKC betrokken partijen is een inventarisatie gemaakt van de belangrijkste financiële kaders en uitgangspunten (op hoofdlijnen) voor de ontwikkeling én exploitatie van een nieuw IKC IJmond. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de kosten- en de batenzijde van de business case:

- kostenzijde: de scope en omvang van de opgave en de kosten die het dientengevolge in de tijd met zich meebrengt, zowel in de ontwikkelings- als in de exploitatiefase;
- batenzijde: de dekking van deze kosten, in de vorm van eenmalige en structurele financiële bijdragen van betrokken partijen.

Investeringskosten

Gedurende het proces zijn er verschillende inzichten verkregen voor wat betreft de investeringskosten. GAJ|VBW heeft eerder een kostenraming gemaakt. Daarna heeft ook een kostendeskundige van Brink de investeringskosten geraamd. Ook wordt het vergelijk gemaakt met de normbedragen conform 'Model Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs' ook wel de VNG normkosten genoemd. Deze normkosten worden ook gehanteerd door gemeente Beverwijk. De onderstaande tabel toont een overzicht van de verschillende investeringskosten per m² bvo.

Investeringskostenraming (incl. btw)	Functie Integraal KindeCentrum	
	Investeringskosten (in € per m ² bvo)	Prijspeil
GAJVBW	€ 2.661	Mei 2021
Brink	€ 2.711	Juni 2021
Normbedragen gem. Beverwijk	€ 2.705	Januari 2021

Tabel 3 - investeringskosten in euro per m² bvo

Uitgangspunten bij bovenstaande investeringskosten zijn:

- Nieuwbouw
- BENG
- Frisse scholen label B
- Inclusief voorbereidingskosten
- Inclusief BTW.
- Voor de zorgfuncties gelden dezelfde kosten per m² bvo als voor de onderwijsfunctie.

Er bestaat een risico dat het IKC IJmond niet binnen de hierboven genoemde investeringskosten gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld vanwege nieuwe (bouw)eisen, marktontwikkelingen of

ontwerpkeuzes. Gelet op de beperkte verschillen tussen de verschillende ramingen, wordt de kostenraming van Brink als uitgangspunt gekozen.

De investeringskosten zijn inclusief BTW en bijkomende kosten, doch zonder grondkosten, zoals aankoop grond, kosten bouwrijp maken, sloopkosten, kosten tijdelijke huisvesting, kosten losse inrichting, ICT kosten, infrastructurele kosten voor Kiss&Ride en parkeren. Deze reeks kosten zijn ook niet vervat in de VNG normen.

De kostenraming heeft prijspeil 2021. De raming dient daarom geïndexeerd te worden tot start bouw. In deze casus wordt uitgegaan van een versimpelde fasering waarin contractvorming in 2022 plaatsvindt, de bouw in 2023 en start exploitatie in 2024. Daarom wordt rekening gehouden met de volgende kostenindexatie:

- 2022: 6%
- 2023: 3%

Exploitatiekosten

Voor de haalbaarheidsstudie is een exploitatieperiode van 40 jaar met winst- en verliesrekening (c.q. exploitatieresultaat), kasstroomoverzicht en balansen doorgerekend. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

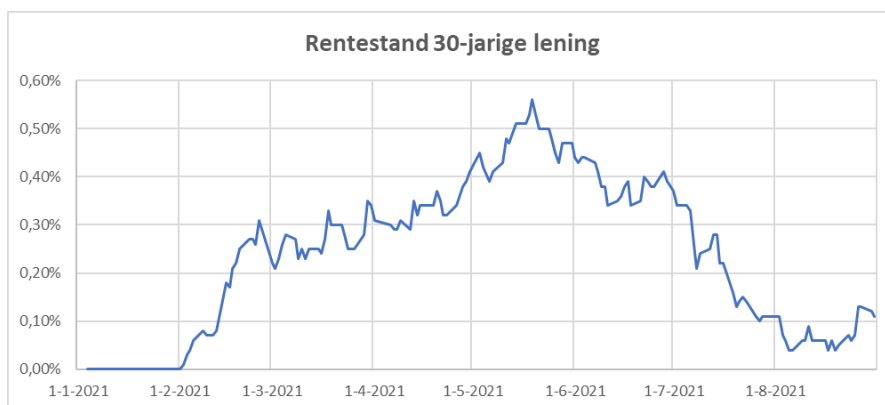
■ Regulier onderhoud:	€ 9,- per m² bvo per jaar (excl. btw)
■ Preventief onderhoud	€1,50 per m ² bvo per jaar
■ Correctief onderhoud	€1,50 per m ² bvo per jaar
■ Contractonderhoud	€6,00 per m ² bvo per jaar
■ Groot onderhoud	€22,00 per m² bvo per jaar (excl. btw)
■ Herinvestering na 20 jaar	€ 1.500.000,- excl. btw
■ Herinvestering na 30 jaar	€ 1.200.000,- excl. btw
■ Overige exploitatielasten:	€ 12,- per m² bvo per jaar (excl. btw)
■ Waterverbruik	€1,50 / m ² bvo / jaar
■ Elektra	€4,00 / m ² bvo / jaar
■ Opstalverzekering	€3,00 / m ² bvo / jaar
■ Overig	€1,00 / m ² bvo / jaar
■ Beveiliging	voor rekening gebruikers
■ Schoonmaakkosten	voor rekening gebruikers
■ Property management / administratief	€ 2,50 per m ² bvo per jaar (= 2 uur/week x 50 weken x € 75,-/uur)
■ Zakelijke lasten	€ 3,- per m² bvo per jaar
■ OZB – eigenarendeel	voor rekening gemeente
■ OZB – gebruikersdeel	voor rekening gebruikers/huurders
■ Overige zakelijke lasten (riool, afval, etc)	€ 3,00 / m ² bvo / jaar
■ Overige uitgangspunten	
■ Index exploitatiekosten	+2% per jaar (langjarig)
■ Afschrijving	
■ Casco	40 jaar (45% van investering)
■ Installaties	15 jaar (30% van investering)
■ Overig	10 jaar (25% van investering)
■ Herinvestering na 20 jaar	15 jaar
■ Herinvestering na 30 jaar	10 jaar
■ BTW compensatie	Niet van toepassing
■ Restwaarde opstal	Geen, het opstal is na 40 jaar afgeschreven.

- Restwaarde grond

Geen, de grondwaarde is ook niet opgenomen in de investeringskosten.

Financiering

Bij de financiering is het uitgangspunt dat een separate entiteit met een gemeentegarantie de benodigde projectfinanciering aantrekt. Daarmee is het risico voor de financier nihil en dat resulteert in een laag rentepercentage (vergelijkbaar met staatsobligaties). In het figuur hieronder is de rente weergegeven voor een 30-jarige lening rentevast. De rente was voor 2021 0% (of zelfs negatief). In het afgelopen jaar is de rente toegenomen tot circa 0,5%, maar na het hoogste punt in mei is deze weer afgenomen tot 0,1%.



Figuur 1: Rentestand 30-jarige lening decentrale overheden (bron: www.dsta.nl)

Brink hanteert het uitgangspunt dat de gemeente voor haar garantstelling een risico opslag verlangt van 0,50 tot 0,75%. Deze opslag gaat om een bedrag van indicatief € 30.000,- per jaar. Dit is ter dekking van:

- De structurele kosten die gemoeid zijn met de garantstelling (verslaglegging, monitoring); en
- De opbouw van een risicoreservering voor de situatie dat de garantie wordt aangesproken.

Voor de financiering worden derhalve de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| ■ Omvang lening | 100% van investeringsbedrag |
| ■ Rentepercentage | 1,00% |
| ■ Looptijd | 40 jaar |
| ■ Type | Lineair |

03.04 Meerjarenprognose

In dit hoofdstuk zijn de kaders en uitgangspunten voor de business case Nieuwbouw IKC IJmond beschreven. Op basis hiervan is een financiële meerjarenprognose (*Discounted Cash Flow*) opgesteld. Deze is hieronder weergegeven voor de eerste tien jaar.

Exploitatiekosten	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Onderhoud	€ -	€ -29.038	€ -29.619	€ -30.211	€ -30.815	€ -31.432	€ -32.060	€ -32.701	€ -33.356	€ -34.023	€ -34.703
Waterverbruik	€ -	€ -4.840	€ -4.936	€ -5.035	€ -5.136	€ -5.239	€ -5.343	€ -5.450	€ -5.559	€ -5.670	€ -5.784
Elektra	€ -	€ -12.905	€ -13.169	€ -13.427	€ -13.686	€ -13.970	€ -14.249	€ -14.534	€ -14.825	€ -15.121	€ -15.424
Zakelijke lasten	€ -	€ -9.679	€ -9.873	€ -10.070	€ -10.272	€ -10.477	€ -10.687	€ -10.900	€ -11.119	€ -11.341	€ -11.568
Verzekering (opstal)	€ -	€ -10.028	€ -10.229	€ -10.434	€ -10.642	€ -10.855	€ -11.072	€ -11.294	€ -11.519	€ -11.750	€ -11.985
Overige variabele lasten	€ -	€ -3.226	€ -3.291	€ -3.357	€ -3.424	€ -3.492	€ -3.562	€ -3.633	€ -3.706	€ -3.780	€ -3.856
Schoonmaak	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beveiliging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten	€ -	€ -8.065	€ -8.227	€ -8.392	€ -8.560	€ -8.731	€ -8.906	€ -9.084	€ -9.265	€ -9.451	€ -9.640
Niet compensabele BTW	€ -	€ -12.027	€ -12.268	€ -12.513	€ -12.763	€ -13.019	€ -13.279	€ -13.545	€ -13.816	€ -14.092	€ -14.374
Subtotaal Exploitatiekosten	€ -	€ -89.811	€ -91.607	€ -93.439	€ -95.308	€ -97.214	€ -99.159	€ -101.142	€ -103.165	€ -105.228	€ -107.332
Kapitaalkosten											
Afschrijving	€ -	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253
Rente	€ -	€ -90.001	€ -87.751	€ -85.501	€ -83.251	€ -81.000	€ -78.750	€ -76.500	€ -74.250	€ -72.000	€ -69.750
Subtotaal Kapitaalkosten	€ -	€ -596.254	€ -594.004	€ -591.754	€ -589.504	€ -587.254	€ -585.004	€ -582.754	€ -580.504	€ -578.253	€ -576.003
Exploitatieresultaat	€ -	€ -686.065	€ -685.611	€ -685.193	€ -684.812	€ -684.468	€ -684.162	€ -683.895	€ -683.668	€ -683.481	€ -683.336
Kasstroomoverzicht	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kasstroom uit operaties	€ -	€ -179.812	€ -179.358	€ -178.940	€ -178.559	€ -178.215	€ -177.909	€ -177.642	€ -177.415	€ -177.228	€ -177.083
- Exploitatieresultaat	€ -	€ -686.065	€ -685.611	€ -685.193	€ -684.812	€ -684.468	€ -684.162	€ -683.895	€ -683.668	€ -683.481	€ -683.336
- Afschrijving	€ -	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253
Kasstroom uit investeringen	€ -9.000.054	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Aankoop + investering (eenmalig)	€ -9.000.054	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Groot onderhoud (periodiek)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstroom uit financiering	€ 9.000.054	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001
- Opname financiering	€ 9.000.054	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Aflossing financiering	€ -	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001
Cash mutatie	€ -	€ -404.813	€ -404.359	€ -403.941	€ -403.560	€ -403.216	€ -402.910	€ -402.644	€ -402.416	€ -402.230	€ -402.084
BALANS (ultimo)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ACTIVA	€ 9.000.054	€ 8.088.988	€ 7.178.376	€ 6.268.182	€ 5.358.369	€ 4.448.900	€ 3.539.736	€ 2.630.839	€ 1.722.170	€ 813.687	€ -94.650
- Liquide middelen	€ -	€ -404.813	€ -809.172	€ -1.213.113	€ -1.616.673	€ -2.019.889	€ -2.422.800	€ -2.825.444	€ -3.227.860	€ -3.630.090	€ -4.032.174
- MVA	€ 9.000.054	€ 8.493.801	€ 7.987.548	€ 7.481.295	€ 6.975.042	€ 6.468.789	€ 5.962.536	€ 5.456.283	€ 4.950.030	€ 4.443.777	€ 3.937.524
PASSIVA	€ 9.000.054	€ 8.088.988	€ 7.178.376	€ 6.268.182	€ 5.358.369	€ 4.448.900	€ 3.539.736	€ 2.630.839	€ 1.722.170	€ 813.687	€ -94.650
- Eigen vermogen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Eindbalans gerealiseerde winsten/(-verliezen)	€ -	€ -686.065	€ -1.371.675	€ -2.056.868	€ -2.741.680	€ -3.426.148	€ -4.110.310	€ -4.794.205	€ -5.477.874	€ -6.161.355	€ -6.844.691
- Vreemd vermogen	€ 9.000.054	€ 8.775.053	€ 8.550.052	€ 8.325.050	€ 8.100.049	€ 7.875.048	€ 7.650.046	€ 7.425.045	€ 7.200.043	€ 6.975.042	€ 6.750.041

Figuur 2: Meerjarenprognose business case IKC IJmond excl. opbrengsten (periode 2023-2033)

Het meerjarenoverzicht laat zien dat het exploitatieresultaat in deze periode circa € 680.000,- tot € 690.000,- negatief is. Een groot deel van dit resultaat ontstaat door de afschrijvingslasten van het opstal. In het overzicht onderaan is ook weergegeven wat de impact is op de kasstromen als niet gekeken wordt naar de afschrijvingslast, maar naar de financieringslast. Zo ontstaat een tekort op de liquide middelen van circa € 400.000,- op jaarbasis in deze periode.

03.05 Kostprijsdekkende huur

De vraag is wat de kostprijsdekkende huur is op basis van deze uitgangspunten. Die waarde geeft immers aan of het huidige beschikbare investeringsbudget van de gemeente voor de onderwijsfunctie volstaat, en of zorgpartijen in staat zijn om te huren voor dat bedrag.

De kostprijsdekkende huur is hieronder weergegeven:

Kostprijsdekkende huur bij 1,00% rente	m2 bvo	€ / m2 bvo	huur (p.p. bij oplevering)
- Aloysius	2.317	€ 122	€ 283.000
- Hartekampgroep	335	€ 122	€ 41.000
- Kenter Jeugdhulp	388	€ 122	€ 47.000
Totaal	3.040	€ 122	€ 371.000

Tabel 4 - Kostprijsdekkende huur in euro per m² bvo (prijspeil bij oplevering in 2024)

Dit bedrag betreft een all-in huurprijs, dus inclusief verbruikskosten (elektra, water) en huurdersonderhoud. De schoonmaak en beveiliging is wel voor eigen rekening. Deze huur moet elk jaar met 2,0% geïndexeerd worden om op termijn alle kosten te kunnen dekken. Een lagere indexatie zorgt voor een hogere kostprijsdekkende huur.

De kostprijsdekkende huur is een manier om in beeld te brengen wat de kosten zijn gedurende de volledige 40 jarige exploitatie. Door een variërende liquiditeitsbehoefte als gevolg van grotere, eenmalige herinvesteringen kan het daadwerkelijke huurniveau gedurende de exploitatieperiode

anders zijn, zodat de beheerstichting op elk moment voldoende liquiditeit tot haar beschikking heeft.

<i>Het is van belang om te benoemen dat bij een kostprijsdekkende huur de zorgpartijen een voordeel genieten. Immers, door de in deze business case veronderstelde gemeentegarantie liggen de financieringslasten lager dan bij een reguliere verhuurder. Hier ligt in het kader van staatssteun en oneerlijke concurrentie een belangrijk aandachtspunt. Indien een hoger, marktconform rentepercentage wordt doorbelast voor de zorgpartij, neemt de huur circa € 50,- per m² toe tot € 170,- per m² bvo. Binnen de staatssteunregels, is de “de-minimisuitzondering” mogelijk een uitkomst. Deze uitzondering houdt in dat er géén sprake is van staatssteun wanneer het totale bedrag aan steun dat aan een onderneming wordt verleend, niet meer bedraagt dan € 200.000,- over een periode van drie belastingjaren. Op basis van de huidige ruimtebehoefte zou het voordeel circa € 15.000,- (Hartekampgroep) tot € 22.000,- (Kenter Jeugdhulp) per jaar zijn. Opgeteld voor een periode van drie jaren is dit minder dan € 200.000,-.</i>
<i>Als deze uitzondering van toepassing is, zijn de staatssteunregels niet van toepassing, maar wél de Wet Markt en Overheid (onderdeel van de Mededingingswet). In dat geval moeten de gedragsregels worden toegepast. Die gedragsstellen stellen onder andere dat overheden verplicht zijn om bij het aanbieden van een product of dienst de <u>integrale kostprijs</u> door te rekenen en dat overheden hun <u>eigen overheidsbedrijf niet mogen bevoordelen</u> boven andere bedrijven. Door het verstrekken van een garantie aan de beheerstichting wordt geen overheidsbedrijf bevoordeeld. Gemeenten kunnen overigens besluiten om activiteiten met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloedssfeer van de Wet Markt en Overheid, met een zogenaamd Algemeen Belang Besluit.</i>
<i>Voor nu wordt uitgegaan van de kostprijsdekkende huur voor zorgpartijen. Of deze aanname juridisch houdbaar is, dient nader onderzocht te worden. Dit staat overigens los van de discussie die de gemeente en zorgpartijen onderling moeten voeren over de hoogte van de huur en andere huurvoorwaarden, zelfs als de kostprijsdekkende huur toegestaan is.</i>

03.06 Opbrengsten

Behalve de kosten die de ontwikkeling en exploitatie van een nieuw IKC IJmond met zich meebrengt, is essentieel welke financiële bijdragen de betrokken partijen eenmalig en structureel (bijvoorbeeld in de vorm van een huurbetaling) kunnen en willen leveren, ter dekking van de kosten. Om inzicht hierin te krijgen heeft het projectteam van Brink gesprekken gevoerd met betrokkenen van de gemeente en de drie onderwijs- en zorgpartijen. Hierin is niet alleen stilgestaan bij de financiële middelen die zij kunnen en willen bijdragen, maar ook bij de kaders en randvoorwaarden die zij hierbij stellen.

Bijdrage schoolbestuur Aloysius

Aloysius is bereid om (een deel van) haar structurele Materiële Instandhoudingsvergoeding (MI) in te brengen om bijv. tot een ENG-gebouw (Energie neutraal Gebouw) te komen. Dit is immers goedkoper in de exploitatie. Voor nu wordt door Brink uitgegaan van een bijdrage van € 35,-/m² bvo voor 2.317 m² bvo onderwijsfunctie, oftewel een bedrag van circa € 80.000,- per jaar, met daarnaast een jaarlijkse index van 2%.

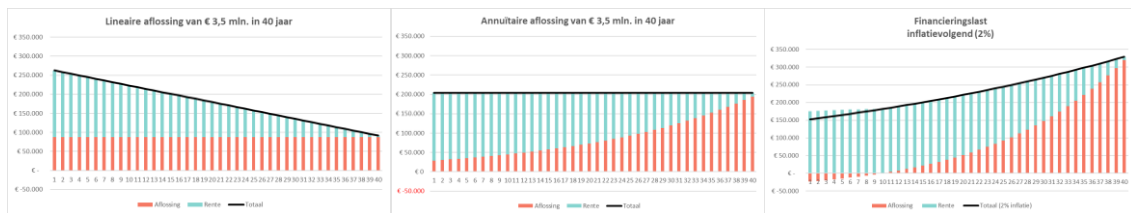
Bijdrage zorgpartijen

De beide zorgpartijen betalen een kostprijsdekkende huur voor het door hun te huren metrage. Dit komt neer op een bedrag van € 122,- per m² bvo voor 723 m² bvo, oftewel circa € 88.000,- per jaar, met daarnaast een jaarlijkse index van 2%. Dit bedrag betreft een all-in huurprijs, dus inclusief verbruikskosten (elektra, water) en huurdersonderhoud. De schoonmaak en beveiliging is wel voor eigen rekening.

Bijdrage gemeente Beverwijk

De gemeente heeft een budget beschikbaar van € 3,5 mln. Het is op dit moment niet bekend hoe dit budget verdeeld wordt over de verschillende jaarschijven. Hieronder worden drie opties uitgewerkt om te laten zien hoe een investeringsbudget van € 3,5 mln. vertaald kan worden naar structurele lasten t.b.v. de begroting op basis van de interne rekenrente van 5%.

- Lineaire aflossing (links)
- Annuïtaire aflossing (midden)
- Inflatievolgende financieringslast (rechts)



Figuur 3: Structurele exploitatielasten bij een investeringsbudget van € 3,5 mln.

In de bovenstaande grafieken is het oranje deel de aflossing. Deze staafjes bedragen in totaal € 3,5 mln. De groene staafjes is de rentecomponent. Anders gezegd: om eenmalig € 3,5 mln. te kunnen investeren, moet de gemeente 40 jaar lang rente en aflossing (eigenlijk afschrijving) dragen voor dit bedrag.

De gemeente hanteert normaal gesproken een lineair activeringsschema. Dat betekent dat de jaarlasten in het begin relatief hoog zijn (€ 262.500,-) en daarna afnemen. Bij een annuïtair aflossingsschema blijven de jaarlijkse lasten gelijk (€ 204.000,-), dat is in het middelste figuur weergegeven. Om een beter vergelijk te kunnen maken met de stijgende kostprijsdekkende huur is ook een inflatievolgende financieringslast berekend. Deze bedraagt in jaar 1 circa € 152.000,- en neemt daarna met 2% per jaar toe tot € 329.000 na 40 jaar. In dit scenario wordt in de eerste paar jaren nog aanvullend financiering verstrekt om dit schema mogelijk te maken.

Voor de volledigheid: dit betekent dat de gemeente gedurende de looptijd van 40 jaar meer bijdraagt dan enkel de € 3,5 mln. Bij een lineair aflossingsschema is de totale bijdrage van de gemeente gedurende 40 jaar circa € 7,1 mln.

De vraag is nu welk bekostigingsschema het beste aansluit bij de liquiditeitsbehoefte van de beheerstichting. Daarbij kan ook de keuze voor de financieringsvorm (bijv. lineair of annuïtair) van belang zijn, die bepaalt immers ook (de ontwikkeling van) de liquiditeitsbehoefte. Voor nu wordt uitgegaan van een lineair aflossingsschema, zowel voor de bekostigingssystematiek van de gemeente als voor de externe (project)financiering. Dit sluit het beste aan bij de gemeentelijke systematiek en is ook de meest gebruikelijke leningvorm bij non-residentieel vastgoed.

03.07 Resultaat

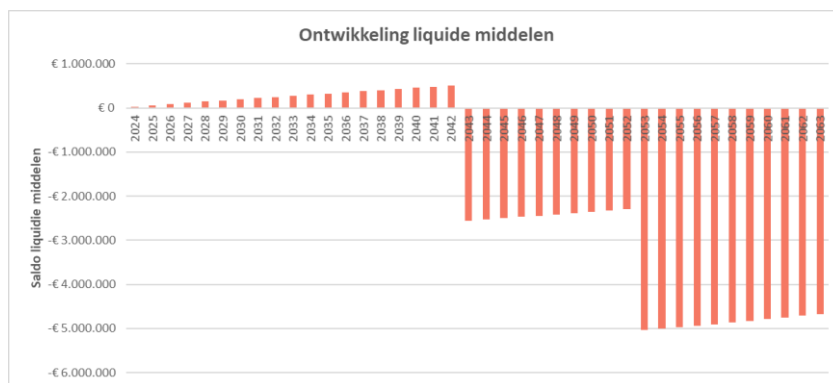
In deze paragraaf wordt het uiteindelijke resultaat getoond van de business case. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Lineaire bekostiging door gemeente
- Kostprijsdekkende huur voor zorgpartijen
- Financiering met lineaire aflosschema

Winst en verliesrekening	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Opbrengsten											
Gemeentelijke bekostiging	€ -	€ 262.500	€ 258.125	€ 253.750	€ 249.375	€ 245.000	€ 240.625	€ 236.250	€ 231.875	€ 227.500	€ 223.125
Materiële Instandhoudingsvergoeding	€ -	€ 86.068	€ 87.789	€ 89.545	€ 91.336	€ 93.163	€ 95.026	€ 96.926	€ 98.865	€ 100.842	€ 102.859
Huuropbrengst Hartelkampgroep	€ -	€ 39.565	€ 40.357	€ 41.164	€ 41.987	€ 42.827	€ 43.683	€ 44.557	€ 45.448	€ 46.357	€ 47.284
Huuropbrengst Kenter Jeugdhulp	€ -	€ 45.760	€ 46.676	€ 47.609	€ 48.561	€ 49.533	€ 50.523	€ 51.534	€ 52.564	€ 53.616	€ 54.688
Subtotaal Opbrengsten	€ -	€ 433.894	€ 432.947	€ 432.068	€ 431.259	€ 430.522	€ 429.858	€ 429.267	€ 428.753	€ 428.315	€ 427.956
Exploitatiekosten											
Onderhoud	€ -	€ -29.038	€ -29.619	€ -30.211	€ -30.815	€ -31.432	€ -32.060	€ -32.701	€ -33.356	€ -34.023	€ -34.703
Waterverbruik	€ -	€ -4.840	€ -4.936	€ -5.035	€ -5.136	€ -5.239	€ -5.343	€ -5.450	€ -5.559	€ -5.670	€ -5.784
Elektra	€ -	€ -12.906	€ -13.164	€ -13.427	€ -13.696	€ -13.970	€ -14.249	€ -14.534	€ -14.825	€ -15.121	€ -15.424
Zakelijke lasten	€ -	€ -9.679	€ -9.873	€ -10.070	€ -10.272	€ -10.477	€ -10.687	€ -10.900	€ -11.119	€ -11.341	€ -11.568
Verzekering (opstal)	€ -	€ -10.028	€ -10.229	€ -10.434	€ -10.642	€ -10.855	€ -11.072	€ -11.294	€ -11.519	€ -11.750	€ -11.985
Overige variabele lasten	€ -	€ -3.226	€ -3.291	€ -3.357	€ -3.424	€ -3.492	€ -3.562	€ -3.633	€ -3.706	€ -3.780	€ -3.856
Schoonmaak	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beveiliging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten	€ -	€ -8.066	€ -8.227	€ -8.392	€ -8.560	€ -8.731	€ -8.906	€ -9.084	€ -9.265	€ -9.451	€ -9.640
Niet compensabele BTW	€ -	€ -12.027	€ -12.268	€ -12.513	€ -12.763	€ -13.019	€ -13.279	€ -13.545	€ -13.816	€ -14.092	€ -14.374
Subtotaal Exploitatiekosten	€ -	€ -89.811	€ -91.607	€ -93.439	€ -95.308	€ -97.214	€ -99.159	€ -101.142	€ -103.165	€ -105.228	€ -107.332
Kapitaalkosten											
Afschrijving	€ -	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253	€ -506.253
Rente	€ -	€ -90.001	€ -87.751	€ -85.501	€ -83.251	€ -81.000	€ -78.750	€ -76.500	€ -74.250	€ -72.000	€ -69.750
Subtotaal Kapitaalkosten	€ -	€ -596.254	€ -594.004	€ -591.754	€ -589.504	€ -587.254	€ -585.004	€ -582.754	€ -580.504	€ -578.253	€ -576.003
Exploitatieresultaat	€ -	€ -252.171	€ -252.664	€ -253.125	€ -253.552	€ -253.946	€ -254.305	€ -254.628	€ -254.916	€ -255.166	€ -255.380
Kasstroomoverzicht											
Kasstromen uit operaties	€ -	€ 254.082	€ 253.589	€ 253.128	€ 252.701	€ 252.307	€ 251.948	€ 251.625	€ 251.337	€ 251.087	€ 250.873
- Exploitatieresultaat	€ -	€ -252.171	€ -252.664	€ -253.125	€ -253.552	€ -253.946	€ -254.305	€ -254.628	€ -254.916	€ -255.166	€ -255.380
- Afschrijving	€ -	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253	€ 506.253
Kasstromen uit investeringen	€ -9.000.054	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Aankoop + investering (eenmalig)	€ -9.000.054	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Groot onderhoud (periodiek)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstromen uit financiering	€ 9.000.054	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001
- Opname financiering	€ 9.000.054	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Aflossing financiering	€ -	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001	€ -225.001
Cash mutatie	€ -	€ 29.081	€ 28.588	€ 28.127	€ 27.699	€ 27.306	€ 26.947	€ 26.624	€ 26.336	€ 26.085	€ 25.872

Figuur 4: Meerjarenprognose business case IKC IJmond (periode 2023-2033)

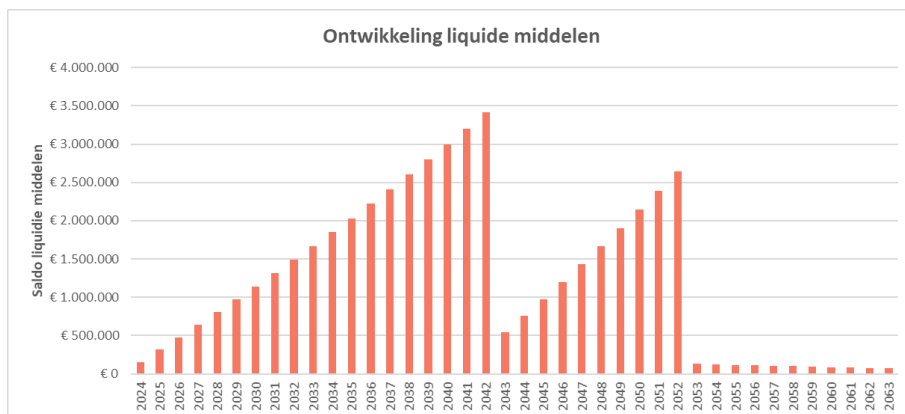
De meerjarenprognose laat de eerste 20 jaar een klein overschot zien op de liquide middelen van circa € 25 tot 30.000,- per jaar. In jaar 20 van de exploitatie (en ook in jaar 30) is verondersteld dat groot onderhoud uitgevoerd moet worden, waarvoor op dat moment onvoldoende liquide middelen beschikbaar zijn. Dat laat het onderstaande figuur zien met een toename van het tekort in 2043 en 2053.



Figuur 5: Ontwikkeling saldo liquide middelen business case IKC IJmond

Dat betekent dat in de periode van nu tot jaar 30 (2024-2054) een extra budget noodzakelijk is van circa € 120.000,- per jaar (p.p. heden, nominaal), en dat in de laatste 10 jaar (2054-2064) juist een € 20.000,- lager budget benodigd is.

Het onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de liquide middelen zien op de lange termijn indien deze extra, structurele financiële middelen ter beschikking worden gesteld aan de beheerstichting. Dit is eigenlijk de gewenste situatie, waarbij op elk moment gedurende de exploitatieperiode voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, én op het eind van de exploitatieperiode niet teveel liquide middelen bij de stichting op de balans staan.



Figuur 6: Ontwikkeling saldo liquide middelen business case IKC IJmond inclusief extra bijdrage

Om deze situatie te kunnen bereiken zijn echter diverse optimalisaties nodig in de planvorming. Hoofdstuk 4 omschrijft een aantal van deze optimalisaties en laat zien welke impact deze voorstellen hebben op de financiële meerjarenexploitatie.

04 OPTIMALISATIES

Om het financiële tekort op de business case op te lossen, is samen met de betrokken partijen naar optimalisatiemogelijkheden gezocht.

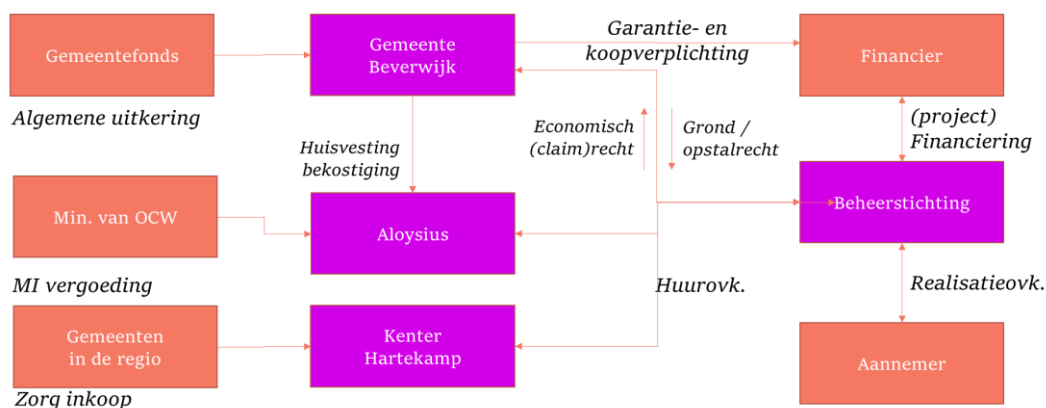
- Bezuinigen op het afwerkingsniveau is tot op zekere hoogte een mogelijkheid. Het aandachtspunt is wel dat dit niet de exploitatiekosten moet verhogen. In dat geval leidt het tot een averechts effect. Juist het investeren in duurzaamheid wordt vaak gestimuleerd omdat dit de exploitatielasten drukt.
- Een kleinere onderwijsfunctie bouwen behoort tot de mogelijkheden. De ruimtebehoefte is bepaald conform de normering van de VNG. Een substantieel kleiner programma lijkt daarom onrealistisch, omdat in dat geval afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en de functionaliteit van de onderwijsfunctie. Voor nu wordt aangenomen dat een ruimtebesparing van 100 m² bvo mogelijk is, waarbij de helft voor de onderwijsfunctie de helft voor de zorgfunctie.
- Een minder groot oppervlakte voor de zorgfunctie biedt ook geen soelaas omdat deze partijen in elk geval een kostprijsdekkende huur moeten betalen. Dat heeft daarmee geen direct effect op de financiële exploitatie voor dat gedeelte van het gebouw. Een kleinere zorgfunctie beperkt natuurlijk wel het risico op eventuele leegstand gedurende de exploitatie.
- Hogere materiële instandhoudingsvergoeding voor de onderwijsfunctie. Afhankelijk van de omvang van de exploitatiekosten waar het schoolbestuur nog verantwoordelijk voor is, bestaat mogelijk ruimte voor afdracht van een hogere MI-vergoeding. In deze optimalisatie wordt rekening gehouden met een afdracht van € 45,- per m² bvo (i.p.v. € 35,-/m² bvo).
- Een hogere huur voor de zorgpartijen. Gelet op de discussie rondom mogelijke staatssteun en het risico wat per saldo de gemeente loopt met deze constructie, is een hogere bijdrage van de zorgpartijen een optie om te verkennen. Enerzijds doet dit recht aan de regels omtrent staatssteun en het voordeel wat de zorgpartijen hebben, anderzijds verkleint dit het financiële tekort voor de gemeente. In deze optimalisatie wordt rekening gehouden met een opslag van € 40,- per m² bvo.
- Lager rentepercentage. Dit kan bijvoorbeeld door een kortere rentevast periode voor de financiering. Daarentegen ontstaat zo wel eerder een renterisico. De restschuld is echter een stuk kleiner dan bij de start van de exploitatie. De impact van een rentestijging is dan ook minder groot. Bovendien zou tegen die tijd ook gekozen kunnen worden voor een (nog) kortere rentevaste periode, waardoor de tarieven weer naar beneden worden gedrukt. Het renterisico is derhalve tot op zekere hoogte beheersbaar en er is tijd om hierop te anticiperen. Voor nu wordt uitgegaan van 0,7% rente (i.p.v. 1,0%).

Op basis van deze optimalisaties lijkt het mogelijk om binnen de in dit hoofdstuk omschreven kaders nieuwbouw te realiseren voor het IKC IJmond. Het resterende tekort in de eerste 30 jaar bedraagt dan nog circa € 50.000,- op jaarbasis (nominaal, p.p. heden), waarbij in de laatste 10 jaar juist een overschot ontstaat van circa € 50.000,-. Ter vergelijking, dit komt neer op een verhoging van de kredietreservering van € 3,5 mln. naar circa € 4,0 mln. Let op: zoals eerder toegelicht is in dit resultaat nog geen rekening gehouden met onder andere de grondkosten, eventueel benodigde tijdelijke huisvesting, parkeervoorzieningen en de gymzaal.

De omvang van het tekort (en het oordeel over de haalbaarheid) hangt natuurlijk in belangrijke mate af van de verdere plantonwikkeling en de risico's die kunnen optreden, maar ook de afspraken die partijen onderling met elkaar moeten maken inzake dit project.

05 FINANCIËEL-JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk geeft een nadere beschrijving van de financieel-juridische aspecten van de oplossing met een separate beheerstichting.

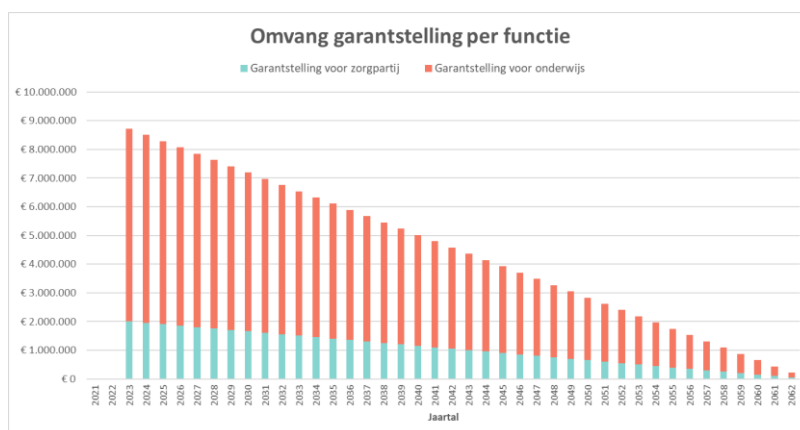


Figuur 7: Structuur IKC IJmond via aan beheerstichting

De eigenschappen van het samenwerking- en financieringsconstruct worden hieronder nader toegelicht.

- De beheerstichting is de spil in de samenwerking. De stichting is verantwoording verschuldigd aan de gemeente en de betreffende schoolbesturen. Voor nieuwbouw geldt dat de stichting op basis van door de gemeente en schoolbestuur geformuleerde specificaties het vastgoed ontwikkelt en in beheer en onderhoud neemt. De stichting is daarmee bouwheer van de ontwikkeling.
- De gemeente stelt grond “om niet” in bouwrijpe staat ter beschikking middels een opstalrecht met een looptijd van 40 jaar. Er zijn geen jaarlijkse retributies, net zo min als onderwijsinstellingen de gemeente betalen voor de grond in de gebruikelijke verhoudingen van juridisch eigendom.
- Na de exploitatieperiode van 40 jaar vallen de opstallen via natrekking (en dus zonder overdrachtsbelasting en zonder restschuld) terug aan de gemeente. Het batig saldo van de op dat moment te liquideren beheerstichting valt eveneens toe aan de gemeente.
- De beheerstichting gaat een lening aan bij een financier. De gemeente verstrekt hiervoor aan de bank een garantstelling conform de standaard akte van borgtocht van de betreffende financier. Met dit instrument kan goedkoop worden gefinancierd. De financiering wordt op de balans van de stichting geplaatst en wordt daar eveneens afgeschreven en onderhouden.
- De gemeente of het schoolbestuur huurt onder nader vast te stellen huurvoorwaarden het schoolgebouw van de stichting. De gemeente betaalt aan de verhuurder of vergoedt aan het schoolbestuur het aandeel huisvestingslasten, zoals bedoeld in de onderwijswetgeving (kapitaallasten, schadeherstel of verzekering en onroerendezaakbelasting).

- Het schoolbestuur draagt de exploitatievergoeding (materiele instandhouding) af op nader te bepalen onderdelen van de instandhouding van het gebouw.
- De zorgpartijen gaan een langjarige huurovereenkomst aan met de stichting onder standaard ROZ-huurvoorwaarden. In deze specifieke casus kan de looptijd gelijk geschakeld worden met de resterende looptijd van de huidige aanbestedingsovereenkomst. Na afloop van het huidige contract kan de gemeente bij een nieuwe aanbesteding aan zorgpartijen verplichten om de zorgprestaties uit te voeren in het IKC IJmond, waarbij alle mogelijke zorgaanbieders dezelfde huurvoorwaarden krijgen. Het risico op leegstand wordt hiermee verkleind. Om dit mogelijk te maken moet de gemeente wel na afloop van het huurcontract met zorgpartijen het leegstandsrisico afdekken totdat een nieuwe zorgpartij gehuisvest is.
- De stichting mag niets met de grond doen, anders dan de nieuwbouw realiseren en/of instandhouden ten behoeve van de onderwijs- en zorgdoeleinden. De stichting mag de opstallen niet aanwenden voor andere bestemmingen. Dit moet contractueel zo worden vastgelegd.
- De stichting stelt in samenwerking met partijen, en geholpen door een architect, het voorlopig ontwerp op. De stichting zoekt via een selectieprocedure een marktpartij om het ontwerp constructief en installatietechnisch verder uit te werken tot een volwaardig ontwerp, en dit vervolgens af te prijzen en te realiseren. De definitieve huurprijzen en bekostiging hangen daarmee af van de resultaten van de aanbesteding en van de actuele markttrente.
- De gemeente heeft uitiem het risico op de ontwikkeling en exploitatie van het gebouw. Voor de onderwijsfunctie is dat in de reguliere situatie ook al grotendeels het geval (behoudens de gebruikerslasten). Voor de huisvesting van zorgpartijen loopt de gemeente normaal gesproken echter geen risico. Maar als de zorgpartijen in dit construct om wat voor reden dan ook, de huurovereenkomst niet meer (kunnen) nakomen, en de beheerstichting als gevolg daarvan niet meer in staat is om aan haar verplichtingen bij de bank te voldoen, maakt de bank aanspraak op de garantieverplichting, en is de gemeente verantwoordelijk aflossing van de restschuld. In ruil krijgt de gemeente een gebouw terug wat zij voor wat betreft de onderwijsfunctie kan exploiteren. Voor de mogelijke leestand bij de zorgfuncties draagt zij dan ook de risico's.
- De omvang van de uitstaande lening (en derhalve ook het risico voor de gemeente) is in onderstaand figuur weergegeven. Het figuur laat zien dat het maximale risico voor de gemeente op basis van deze uitgangspunten circa € 2 mln. bedraagt bij de start van de exploitatieperiode. Dit risico wordt gedurende de looptijd van de exploitatie verminderd door aflossing op de hoofdsom.



Figuur 8: Omvang lening (naar rato van m² verdeeld tussen onderwijs en zorg)

06 SAMENVATTING EN VERVOLG

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor het vervolg gegeven.

06.01 Conclusies

- Alle betrokken partijen erkennen de noodzaak van nieuwbouw. Het (lange termijn) continueren van de huidige situatie is financieel, publiekrechtelijk en praktisch onverantwoord, en tevens onhoudbaar.
- Door de relatief hoge interne rekenrente (5%) van de gemeente Beverwijk zijn traditionele vormen van (*on-balance*) financiering waarbij de investering op de gemeentelijke balans geactiveerd wordt, niet passend. Door te werken met *off-balance* financiering kan gebruik worden gemaakt van lage, marktconforme financieringsstarieven.
- Geen van de partijen heeft een voorkeur om bouwheer of verhuurder te zijn van vastgoed als dat niet hun wettelijke verantwoordelijkheid is. Dat wil zeggen dat zowel het schoolbestuur als de gemeente het onwenselijk acht om als bouwheer en/of verhuurder op te treden voor de zorgpartijen.
- Daarom heeft een separate beheerstichting de voorkeur als constructie om nieuwbouw IKC IJmond mogelijk te maken:
 - Deze entiteit kan middels een gemeentegarantie middels een laag tarief gefinancierd worden.
 - De ontwikkeling en de exploitatie van het gebouw wordt ondergebracht in een externe entiteit, en ligt dus niet bij de onderwijs- of zorgpartijen.
- Er zijn geen marktpartijen en/of financiers in de markt actief die zelfstandig voor dergelijke lage rendementen lange termijn verplichtingen kunnen en willen aangaan. Het niet kunnen of willen verstrekken van een gemeentegarantie leidt daarmee per definitie tot een duurder project.
- De investeringskosten voor de nieuwbouw bedragen circa € 8,3 mln. incl. btw, p.p. heden. Dit is gebaseerd op een totale ruimtebehoefte van 3.045 m² bvo voor zowel de onderwijs- als zorgfunctie. Het gaat in dit geval om een BENG-gebouw, Frisse scholen label B en de voorbereidingskosten zijn inbegrepen.
- Niet meegenomen in de investeringskosten is de verwerving van grond, het bouwrijp maken, sloopkosten, kosten tijdelijke huisvesting, kosten losse inrichting, ICT kosten, infrastructurele kosten voor Kiss & Ride en parkeren. Dit vormt daarmee een belangrijk aandachtspunt in de verdere planvorming en onderzoek naar de haalbaarheid.
- Een gymzaal is een noodzakelijke voorziening voor het onderwijs maar het heeft ook een functie voor de sport. In deze business case is de investering vooralsnog niet meegenomen. Bij een vervolgstap dient nader bekeken te worden hoe de financiering van de gymzaal het beste past in deze business case.
- De integraal kostprijsdekkende huur bedraagt circa € 120,-/m² bvo als de investerings- en exploitatiekosten gelijkmatig worden verdeeld naar rato van de ruimtebehoefte van de afzonderlijke partijen.
- De opbrengsten bestaan uit de huur die zorgpartijen betalen, de afdracht van de MI-vergoeding van Aloysius (€ 35,-/m² bvo) en de jaarlijkse kapitaallasten behorende bij een investeringsruimte van € 3,5 mln. door de gemeente.

- Het resultaat van de business case laat een tekort zien van circa € 120.000,- per jaar (nominaal, p.p. heden) in de periode t/m jaar 30 van de exploitatie. De periode van jaar 30 t/m jaar 40 laat juist een overschot zien.
- Verschillende optimalisaties verkleinen het tekort tot circa € 50.000,- op jaarbasis voor de eerste 30 jaar, met een overschot van € 50.000,- per jaar voor de laatste 10 jaar van de exploitatie. Met een verhoging van de kredietreservering door de gemeente van € 3,5 mln. naar circa € 4,0 mln. wordt het probleem van dit tekort in grote mate opgelost.
- Op basis van dit resultaat lijkt het in principe mogelijk nieuwbouw te realiseren voor het IKC IJmond. De omvang van het tekort (en het oordeel over de haalbaarheid) hangt natuurlijk in belangrijke mate af van de verdere plantonwikkeling en de risico's die kunnen optreden, maar ook de afspraken die partijen onderling met elkaar moeten maken inzake dit project.

06.02 Aanbevelingen

- Er zijn verschillende partijen in de markt actief die een constructie aanbieden middels een separate beheerstichting. Op basis van ons onderzoek komt een partij als Stichting Maatschappelijk Vastgoed, maar ook Maatschappelijk Financieren naar voren. Beide partijen helpen gemeenten bij het arrangeren van financiering en “bemensen” stichtingen die belast zijn met meerjarenexploitaties van maatschappelijk vastgoed. Zij treden hierbij op als maatschappelijk verhuurder. Eventuele winsten vloeien terug naar gebruikers, danwel gemeente. Zij treden op als bouwheer, en partneren daarvoor (indien noodzakelijk) met derden.
- Wij bevelen aan om bij een positieve grondhouding van de betrokken partijen over deze constructie, een kennismaking te organiseren met partijen die een dergelijk construct kunnen aanbieden (bijv. de hierboven genoemde partijen) waarin gevraagd wordt om een pitch van het concept en de partij zelf, en waarbij referentieprojecten worden toegelicht.
- De betrokken partijen kunnen vervolgens met één van deze partijen een intentieovereenkomst sluiten waarin de samenwerking en propositie nader wordt uitgewerkt. Hiervoor is – naast de tijdsbesteding van de betrokken partijen – naar verwachting een budget van € 25.000 tot 50.000,- nodig. In de initiatieffase wordt een ontwikkelingsplan opgesteld en de haalbaarheid getoetst. Bij positieve besluitvorming gaan partijen daarna een samenwerkingsovereenkomst aan waarin onder meer een programma van eisen en voorlopig ontwerp wordt opgesteld.
- Onderdeel van deze nadere uitwerking moet ook gaan over de locatie. In samenspraak met de gemeente is vooralsnog uitgegaan dat een geschikt en bouwrijp kavel beschikbaar is. Eventuele grondkosten, verwerving, eventueel benodigde tijdelijke huisvesting voor de betrokken partijen, etc. zijn derhalve niet meegenomen.
- Onderzoek of de huisvesting van zorgpartijen middels een separate beheerstichting met een gemeentegarantie in aanmerking komt voor een “*de-minimisuitzondering*”. Zo ja, onderzoek vervolgens wat de gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid betekenen voor deze casus.

07 BIJLAGEN

07.01 Geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de volgende documenten geraadpleegd:

- *“Rapportage onderzoek ver-nieuwbouw opties IKC IJmond te Beverwijk”* door GAJVBW Architecten, mei 2020.
- *“Integraal huisvestingsplan: Een toekomstbestendig perspectief voor de scholen in de gemeente Beverwijk”* door ICS adviseurs, augustus 2021
- *“Samenvatting IKC Masterplan”* door BMC, 2017
- *“Financiële verordening gemeente Beverwijk 2021, Documentnummer INT-2 0-57 817”* door gemeente Beverwijk

07.02 Ruimtestaat onderwijsfunctie

RUIMTESTAAT IKC BEVERWIJK	vaste voet	m² bvo / ll	ll	m² NVO	m² BVO
Onderwijs (cf. normering)				1700	2317
SBO - de Zeearend	250	7,35	75		801
SO - Antonius	370	8,8	120		1426
Speellokaal					90

07.03 Ruimtestaat zorgfunctie

ZORG	m² / eenheid	aantal	KENTER	HARTEKAMP	
			JEUGDHULP	P- GROEP	
Lokaal, standaard Hartekamp	50 m²	2		100 m²	100 m²
Slaapkamer Hartekamp	12 m²	1		12 m²	12 m²
Royake universele behandelkamer (2 kamers)	19,5 m²	3	39 m²	19,5 m²	58,5 m²
Lokaal, standaard KJH	40 m²	2	80 m²		80 m²
Lokaal, voor nieuwe groep HKG	30 m²	1	15 m²	15 m²	30 m²
OnderwijsZorgKlas kleuters / behandelgroepen kenter - 3	50 m²	1	25 m²	25 m²	50 m²
Spreekkamers zorg	12 m²	1	6 m²	6 m²	12 m²
Leerplein/speellokaal zorg	45 m²	1	22,5 m²	22,5 m²	45 m²
Berging t.b.v. speellokaal ZORG	8 m²	0	4 m²	4 m²	8 m²
Gemeenschappelijke ruimte	20 m²	1	10 m²	10 m²	20 m²
Directiekamer	10 m²	1	5 m²	5 m²	10 m²
Teamkamer	15 m²	1	7,5 m²	7,5 m²	15 m²
Bergingen	10 m²	2	10 m²	10 m²	20 m²
Flexplekken (kantoortuin)	50 m²	1	50 m²		50 m²
Badkamer	6 m²	1	3 m²	3 m²	6 m²
Toiletten	in Tarra				in Tarra
Werkkasten	in Tarra				in Tarra
Installatie ruimte	in Tarra				in Tarra
Gangen	in Tarra				in Tarra
Entree	in Tarra				in Tarra
Totaal NETTO vloeroppervlak nieuw (exclusief binnen- & buitenwanden)			277 m²	240 m²	517 m²
Tarra oppervlakte vormfactor		0,40	110,8	95,8	206,6 0,71
Totaal m² Bruto Vloeroppervlak (BVO)			388 m²	335 m²	723 m²

Resultaat business case zonder optimalisaties

Inzet en verspreiding		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Opbrengsten																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Gemeentelijke belastingen	€	-	-	20.135	21.750	24.975	26.000	24.685	23.250	21.875	20.500	19.125	17.750	16.375	15.000	13.625	12.250	10.875	9.500	8.125	6.750	5.375	4.000	2.625	1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Landbouwbelastingvermindering	€	-	-	86.008	87.779	88.543	91.336	93.140	95.026	96.936	98.865	100.812	102.778	104.764	106.770	108.796	110.842	112.908	114.995	117.103	119.233	121.386	123.562	125.760	127.980	130.222	132.486	134.763	137.053	139.356	141.672	143.999	146.337	148.685	151.044	153.413	155.792	158.181	160.580	162.989	165.408	167.837	170.276	172.724	175.181	177.647	180.122	182.606	185.099																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Maatschappelijke belastingen	€	-	-	26.500	20.435	14.164	41.987	42.827	43.683	44.548	45.427	46.317	47.220	48.135	49.062	50.000	50.948	51.906	52.874	53.851	54.838	55.834	56.839	57.854	58.878	59.910	60.951	61.999	63.056	64.121	65.194	66.274	67.361	68.454	69.553	70.657	71.766	72.880	73.998	75.120	76.246	77.376	78.509	79.646	80.786	81.929	83.074	84.221																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Maatschappelijke belastingen	€	-	-	45.760	46.676	47.609	48.561	49.531	50.512	51.514	52.564	53.616	54.688	55.769	56.859	57.957	59.063	60.176	61.296	62.422	63.554	64.691	65.838	66.994	68.159	69.333	70.515	71.696	72.885	74.082	75.286	76.497	77.714	78.937	80.166	81.399	82.637	83.875	85.117	86.363	87.613	88.866	90.122	91.380	92.640	93.902	95.166																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Subtotale Opbrengsten	€	-	-	413.884	412.947	412.068	411.259	409.522	407.858	406.267	404.763	403.315	401.918	400.569	399.267	398.012	396.801	395.634	394.511	393.431	392.394	391.400	390.448	389.538	388.669	387.831	387.024	386.246	385.496	384.773	384.076	383.404	382.756	382.131	381.528	380.946	380.384	379.842	379.319	378.815	378.329	377.861	377.411	376.968	376.541	376.127	375.726	375.337	374.950																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Exploitatieskosten	€	-	-	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Ordningskosten	€	-	-	-29.038	-26.618	-30.211	-30.815	-14.341	-32.060	-32.701	-33.356	-34.033	-34.703	-35.397	-36.105	-36.827	-37.564	-38.315	-39.081	-39.863	-40.660	-41.473	-42.303	-43.149	-44.012	-44.892	-45.790	-46.706	-47.640	-48.593	-49.565	-50.556	-51.567	-52.598	-53.650	-54.723	-55.818	-56.934	-58.073	-59.234	-60.419	-61.627	-62.860	-64.117	-65.398																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Beleidskosten	€	-	-	-4.840	-4.938	-5.137	-5.138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Resultaat business case met optimalisaties

[illegible]

Referentie: B002251/01092021/SvR/ISO:RN/CK

Resultaat business case met optimalisaties en extra bijdrage jaar 1 t/m 30

Opbrengsten		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	
Demografische bevolking		262.500	258.125	253.750	249.375	245.000	240.625	236.250	231.875	227.500	223.125	218.750	214.375	210.000	205.625	201.250	196.875	192.500	188.125	183.750	179.375	175.000	170.625	166.250	161.875	157.500	153.125	148.750	144.375	140.000	135.625	131.250	126.875	122.500	118.125	113.750	109.375	105.000	100.625	96.250	91.875	
Materialie inlandsverbruikvergoeding		108.274	104.888	101.645	98.584	95.608	92.716	89.900	87.166	84.503	81.912	79.394	76.949	74.586	72.305	70.106	67.988	65.941	63.965	62.060	60.226	58.463	56.771	55.150	53.600	52.121	50.713	49.375	48.106	46.905	45.772	44.706	43.706	42.771	41.900	41.091	40.343	39.656	39.029	38.461	37.942	37.471
Huizenprijzen		46.787	45.783	44.826	43.918	43.056	42.238	41.460	40.722	40.024	39.365	38.745	38.163	37.619	37.075	36.571	36.106	35.680	35.292	34.941	34.626	34.345	34.097	33.881	33.696	33.531	33.386	33.260	33.152	33.061	32.986	32.927	32.884	32.856	32.833	32.815	32.800	32.788	32.779	32.772	32.767	32.763
Wettelijke veranderingen		11.000	54.122	15.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.412	64.680	65.974	67.293	68.639	70.012	71.412	72.841	74.297	75.783	77.299	78.845	80.422	82.030	83.657	85.304	86.971	88.658	90.365	92.092	93.839	95.606	97.393	99.200	101.027	102.874	104.741	106.628	108.535	110.462	112.409	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Extrajudiciële veranderingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																							

**KLOPPEND HART
VAN BOUW,
INFRA EN
VASTGOED.**



BRINK