gemeente beverwijk

Raadsmemo

Aan	: De gemeenteraad
Datum	: 1 oktober 2024
Onderwerp	: Informeren financieringsvorm IKC Beverwijk (voorheen genaamd IKC IJmond)
Van	: Het college
Openbaar	: Ja
Documentkenmerk	: D-126197
Zaakkenmerk	: Z-23-182854
Aantal bijlage(n)	: -

Aanleiding

In de Raadsvergadering van 03 februari 2022 heeft de Raad het volgende vastgesteld:

- Het rapport ‘financiering nieuwbouw IKC IJmond (INT-21-62366) voor kennisgeving aan te nemen;
- Te besluiten tot het verder uitwerken van de in het rapport benoemde financieringsvorm nieuwbouw IKC IJmond variant 3 (doorcentralisatie naar beheerstichting), daarbij inzichtelijk te maken hoe het nu precies met het verplichte onderwijsdeel en het niet voor de gemeente verplichte zorgdeel zit, teneinde de kosten en risico’s voor de gemeente in kaart te brengen;

Met deze raadsmemo informeren wij u over de afweging en het besluit dat het college genomen heeft tav de financieringsvorm voor het IKC Beverwijk.

Keuze voor gemeentelijke financiering

Het college kiest voor de traditionele vorm van financiering conform de ‘Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2020 gemeente Beverwijk’. In de navolgende paragraaf zal een toelichting gegeven worden op de overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen.

In antwoord op de vraag van de raad om de verhouding tussen het verplichte onderwijsdeel en het niet verplichte zorgdeel inzichtelijk te maken, alsmede de kosten en de risico’s ervan, kunnen wij het volgende melden:

Het verplichte onderwijsdeel is gebaseerd op de ‘Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs. De omvang wordt bepaald door het aantal leerlingen en vervolgens vertaald naar bruto vloeroppervlakte en stichtingskostennormering. Voor het IKC Beverwijk betreft de verhouding tussen de verplichte onderwijs m2 en de niet verplichte zorg m2 80-20 en is onafhankelijk van de financieringsvorm. Kosten van investeringen voor het zorgdeel worden gedekt door huurpenningen van zorgaanbieders.

Het risico op leegstand ligt zowel bij financiering middels een beheersstichting als de traditionele vorm bij de gemeente. In tegenstelling tot financiering via een beheersstichting is bij gemeentelijke financiering volledige controle over aan welke partij de ruimte verhuurd wordt. Daarnaast ligt borging van het IKC concept en het gemeentelijke beleid ook in gemeentelijke handen. Bovendien treffen we een mitigerende maatregel door in de her-aanbesteding van de zorgpartijen de verplichting op te nemen tot het mee- en overnemen van de huurafspraken uit de nu langlopende huurcontracten. Ook zal het ontwerp van het IKC bijdrage aan het flexibel in kunnen zetten van de m2 van het zorgdeel teneinde leegstand te voorkomen.

Nadere toelichting op het besluit voor traditionele financiering
In de periode februari 2022 tot heden hebben rente ontwikkelingen ertoe geleid dat de financierings-mogelijkheden om een nieuwe gedegen beoordeling en afweging vragen. Derhalve is de traditionele financiering conform de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2020 gemeente Beverwijk' (verder gemeentelijke financiering) afgezet tegen financiering via een Beheerstichting.

Het verschil in rente dat gehanteerd werd bij de eerdere analyse (gebaseerd op een casus bij de gemeente Dijk en Waard) was groot. De beheerstichting kon destijds een veel aantrekkelijkere rente (0,9-1,25%) hanteren dan de gemeente (5%). Inmiddels is de aantrekkelijkheid van rekenrentes omgekeerd. De rente welke de gemeente nu hanteert (2%) is lager dan de rente waar de beheerstichting mee rekent (3,5%). Het financiële voordeel van destijds, bij financiering via een beheersstichting, is daarmee verdampt. Financiering door de gemeente, zoals in basis te doen gebruikelijk, is dus op dit moment aanzienlijk voordeliger dan financiering via een beheerstichting.

Ook zijn in de weging een aantal andere factoren meegenomen, te weten:

Factor	Gemeente	Beheerstichting
Financieringslasten	Rekenrente: 2% Index kostenstijging: 2,3% Index huurstijging: 2,3%	Rente: 3.5% Index kostenstijging: 2,8% Index huurstijging: 3,2%
Financieel risico	Onvoorziene exploitatiekosten	Onduidelijkheid over kosten na einde opstalrecht (40 jaar); restschuld
Looptijd (huur) contracten	Kortlopende zorgcontracten (9 jaar) ten opzichte van langlopende huurcontracten (20 jaar)	Kortlopende zorgcontracten (9 jaar) ten opzichte van langlopende huurcontracten (20 jaar)
Concept IKC	Volledige sturing op het concept en samenwerking IKC	Geen sturing op het concept en samenwerking IKC door gemeente (bij leegstand zorgruimten)
Leegstandsrisico	Het leegstandsrisico van de zorgruimten ligt bij de gemeente Beverwijk, gemeente heeft de controle over partijen/functies die ruimten huren	Het leegstandsrisico van de zorgruimten ligt bij de gemeente Beverwijk. De gemeente heeft geen controle over partijen / functies IKC huren
Concept gebouw	Bouworganisatievorm: traditioneel of bouwteam (nader te bepalen)	Vaststaand installatieconcept Integraal ontwerp (realisatie en exploitatie)
Juridisch eigendom	Schoolbestuur Aloysius	Beheerstichting
Economisch eigendom	Gemeente (economisch claimrecht)	Gemeente economisch eigenaar, met daarnaast garantie en koopverplichting
Huurders	Zorgpartijen moeten huren tegen tenminste marktconforme (maatschappelijke) huurtarieven	Mogelijkheid tot kostprijs dekkende huur voor alle partijen, voorbehoud Wet Markt en Overheid
Beheer	Aloysius beheerder	Beheerstichting beheerder
Bouwheerschap	Aloysius bouwheer	Beheerstichting bouwheer

De financiële vergelijking is gedaan op basis van de volgende parameters/uitgangspunten:

- Voor de kosten is uitgegaan van een variant Beter IKC (investeringsomvang €12,53 mio).
- Naast kosten voor investering zijn onderhoud en exploitatie (40 jaar) meegenomen in het vergelijk.
- Afschrijving is lineair over 40 jaar.

Onderstaande tabel geeft weer wat de cumulatieve kosten per variant zijn.

Cumulatieve kosten (40 jaar) IKC	Bedrag (€)
Variant GEMEENTELIJKE FINANCIERING	**20.042.416**
Variant BEHEERSTICHTING	**28.109.430**

LET OP: de bovengenoemde bedragen zijn inclusief onderhoud en materiele instandhouding. Dit is alleen voor de vergelijking van belang. Immers, het schoolbestuur is verantwoordelijk voor deze kosten en betaalt deze kosten zelf uit eigen middelen. Bij de beheersstichting draagt het schoolbestuur direct deze vergoedingen over. De stichtingskosten voor de gemeente zijn lager en zijn in de basis gebaseerd op de normvergoedingen uit de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs aangevuld met extra wensen en eisen zoals gesteld in de raadscommissie van december 2023. De kosten voor investering, onderhoud en exploitatie van het zorgdeel worden gedekt middels huurpenningen.

Conclusie en besluit
Uit het vergelijk blijkt dat gemeentelijk financiering meer voordelen en minder risico's kent dan middels een beheerstichting en wel om de volgende redenen:

KWALITEIT: Bij gemeentelijke financiering is volledige controle over het concept IKC en daarmee heeft de gemeente ook in de toekomst in de hand op welke wijze zij de samenwerking tussen jeugdzorg en onderwijs wil vormengeven. Bij de beheersstichting is deze geheel verantwoordelijk voor het proces, de materiaalkeuze, de verhuur etc. Enerzijds worden gemeente en het schoolbestuur daarmee ontzorgd, anderzijds is de inbreng van gemeente en schoolbestuur zeer beperkt. In de praktijk kan dat leiden tot een andere keuzes door de beheersstichting met stevige discussies tot gevolg.

FINANCIEEL: De rente welke de gemeente nu hanteert is lager dan de rente waar de beheerstichting mee rekent. Het financiële voordeel dat er destijds was, is daarmee verdampt. Financiering door de gemeente is op dit moment aanzienlijk voordeliger dan financiering via een beheerstichting

RISICO: Er zijn twee risico’s te benoemen: Leegstand en Verkrijgen vastgoed na 40 jaar. Het risico in geval van Gemeentelijke financiering beperkt zich tot het eerste en is als volgt onderbouwd:

- *Leegstand:* De verhouding onderwijs m2 versus zorg m2 is 80-20. Dat betekent dat de investeringskosten voor de IKC beter variant (€12,53 mio) eenzelfde verhouding kent, zijnde €10,11 mio voor het onderwijs deel en €2,42 mio voor het zorg deel. Kosten van investeringen voor het zorgdeel worden gedekt door huurpenningen van zorgaanbieders. Zoals eerder aangegeven ligt bij beide financieringsvormen het risico op leegstand bij de gemeente. Bij een beheerstichting mag deze zelf invulling geven aan leegstand (binnen gestelde kaders; maatschappelijk vastgoed/zorg) zonder dat de gemeente daar zeggenschap over heeft. Daarbij kan het IKC concept en gemeentelijk beleid, zoals bedoeld bij de realisatie van het IKC, onder druk komen te staan. Bij Gemeentelijke financiering is er volledige controle over aan welke partij de ruimte verhuurd wordt. Een mitigerende maatregel welke voor leegstand wordt voorzien, betreft het mee- en overnemen van de huurafspraken uit de nu langlopende huurcontracten in de her aanbesteding van zorgpartijen. Ook zal het ontwerp van het IKC bijdrage aan het flexibel in kunnen zetten van de m2 van het zorgdeel teneinde leegstand te voorkomen.
- *Verkrijgen vastgoed na 40 jaar:* In het geval van financiering via een beheerstichting zal na afloop van de looptijd (40 jaar) het opstalrecht van de beheerstichting vervallen en zal het vastgoed naar de gemeente terugkomen. Daarvoor moet wel een vergoeding betaald worden, waarvan de

hoogte op dit moment nog niet is vastgesteld. Gebruikelijk is, om dit middels taxatie te bepalen. Dat betekent dat de gemeente om het vastgoed weer in eigendom te krijgen, een extra bedrag moet betalen.

Het college heeft dan ook besloten om voor de gemeentelijke financieringsvorm voor het IKC locatie Beverwijk te kiezen.

Bijlage(n):

- Geen.