

Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Dhr. S.K. Satter
Telefoon 5115708
E-mail: ssatter@haarlem.nl
MO/OWG Reg.nr. 2007/580
Bijlagen kopiëren: A, B
B & W-vergadering van 29 mei 2007

Onderwerp

financiële afwikkeling investeringen Stedelijk Gymnasium

Bestuurlijke context

Het bestuur van het Stedelijk Gymnasium heeft een aantal financiële zaken voorgelegd die het gevolg zijn van de besluiten tot renovatie en uitbreiding van het schoolgebouw. Over deze financiële zaken heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met het schoolbestuur. Op basis van dit overleg is vastgesteld dat de gemeente een extra vergoeding in het kader van de voorzieningen onderwijshuisvesting moet verstrekken van € 2.103.738,--. Daarnaast heeft de gemeente nog een vordering van € 106.925,-- wegens voorbereidingskosten planvorming Stedelijk Gymnasium. Deze vordering wordt door het schoolbestuur betwist. Door de sector Stedelijke Ontwikkeling – afdeling Vastgoed is aan het schoolbestuur voorgesteld deze vordering te verlagen tot 50%. Het geheel overziende ontstaat de volgende financiële afwikkeling:

1. Grondkosten	€ 507.000,--
2. Bijdrage meerwerkkosten zwam	€ 962.992,--
3. Kosten waardevermindering	€ 0,--
4. Omzetten lening in investeringsbijdrage	€ 638.747,--
	€ 2.108.739,--
5. Afwikkelen vordering	-/- € 53.413,--
Totaal	€ 2.055.326,--
	=====

• Commissieparagraaf:

Gelet op het beschikbaar te stellen bedrag wordt de commissie van de financiële afwikkeling in kennis gesteld.

Financiële paragraaf.

- Conform de gemeentelijke begrotingsvoorschriften wordt op grondkosten niet afgeschreven. Dit betekent dat voor het vaststellen van de lasten uitsluitend rekening moet worden gehouden met de rentekosten, t.w. 5% van € 507.000,-- is € 25.350,--.
- De aanvullende bijdrage meerwerkkosten zwam hebben betrekking op onderhoud en dit betreft kosten die niet geactiveerd mogen worden. De eenmalige bijdrage komt ten laste van de egaliseringsreserve.
- De lasten van de investeringsbijdrage van € 638.747,-- (€ 47.906,--) zijn verwerkt in de gemeentebegroting (= bedrag van de jaarlijkse vergoeding).

B&W-besluit:

- Het college stemt in met het verstrekken van een bijdrage in de:

a. grondkosten	€ 507.000,--
b. meerwerkkosten zwam	€ 962.992,--
c. Omzetten lening in investeringsbijdrage	€ 638.747,--
- Het college stemt in met het verlagen van de vordering van € 106.925,-- tot 50%.
- De kosten van het besluit tot het bedrag van € 2.108.739,-- worden gedekt uit egalisatievoorziening onderwijs (investeringslasten grondkosten en meerwerkkosten zwam) en ten laste van de in de gemeentebegroting opgenomen huurvergoeding (zie bijgevoegd financieel overzicht)
- De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
- Het college stuurt het besluit ter kennisname aan de commissie Samenleving

In de afgelopen periode hebben een aantal gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Stedelijk Gymnasium over de volgende onderwerpen:

1. gemeentelijke vergoeding grondkosten
2. extra gemeentelijke vergoeding kosten meerwerk zwamvorming
3. gemeentelijke vergoeding kosten waardevermindering
4. het omzetten van de vergoeding voor een lening in een bijdrage a fonds perdu en
5. de openstaande vordering voorbereidingskosten van de gemeente op het Stedelijk Gymnasium.

Op basis van de gevoerde gesprekken is aan het bestuur op 13 maart schriftelijk een voorstel gedaan om te komen tot een finale financiële afwikkeling van de genoemde zaken. In de brief van 3 april 2007 (ontvangen 24 april 2007) heeft het schoolbestuur op deze voorstellen gereageerd. Onderstaand wordt ingegaan op de voorstellen en de reactie van het schoolbestuur.

Ad.1. Grondkosten.

Rond de voorgenomen renovatie en uitbreiding van het schoolgebouw was het noodzakelijk een pand aan te kopen en grond beschikbaar te stellen. Op grond van de onderwijswetgeving heeft de gemeente de zorgplicht voor de aankoop van het pand en het 'om niet' beschikbaar stellen van de grond. Vastgesteld is dat, in afwijking van het wettelijke kader, het schoolbestuur het pand heeft aangekocht (€ 260.000,--) en de gemeente het bedrag van de grondkosten van het gedeelte van het gebouw waarop de uitbreiding moest worden gerealiseerd aan het schoolbestuur in rekening heeft gebracht (€ 370.000,--). Om te voldoen aan het wettelijke kader heeft met het schoolbestuur overleg plaatsgevonden over de hoogte van de totale vergoeding. Wat betreft het bedrag van de grondkosten is aan het schoolbestuur voorgesteld het volledige bedrag € 370.000,-- te vergoeden. Over het bedrag van de vergoeding voor de aankoop van het pand bestaat verschil van mening tussen de gemeente en het schoolbestuur. Op het door het schoolbestuur betaalde bedrag heeft de gemeente geen invloed gehad. Om deze reden is voor het vaststellen van de gemeentelijke vergoeding uitgegaan van een vergoeding op basis van het bedrag per m² dat is vastgesteld voor de grondkosten die door de gemeente in 2001 is gehanteerd, waarbij als uitgangspunt is genomen de marktwaarde. Om deze reden is in eerste instantie een vergoedingsbedrag berekend van € 75.075,--. Uit informatie van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling blijkt dat de gemeente bereid was een vergoeding van maximaal € 136.000,-- te verstrekken.

Voorstel

Ondanks het feit dat het bedrag van € 75.075,-- als redelijk moet worden gezien wordt voorgesteld, gelet op het feit dat de gemeente in 2001 bereid was een bedrag van € 136.000,-- te betalen, ook dit laatste bedrag vergoeden. Dit betekent dat de vergoeding in de grondkosten wordt vastgesteld van € 507.000,--. Het schoolbestuur handhaaft de oorspronkelijke claim van € 630.000,--.

2. Kosten meerwerk zwamvorming

Tijdens de renovatiewerkzaamheden is het schoolbestuur geconfronteerd met kosten meerwerk als gevolg van de geconstateerde zwamvorming in het gebouw. De totale kosten bedragen € 1.375.489,--, onderverdeeld in bouwplaatskosten (€ 550.494,--) en kosten vervangen diversen (€ 824.995,--). Het schoolbestuur heeft verzocht om deze extra kosten volledig te vergoeden. Uit de overgelegde kostenraming blijkt dat het meerwerk betrekking heeft op het vervangen van gevels, daken, goten., vloer et cetera. Om deze reden is het schoolbestuur gewezen op de bepalingen van de overeenkomst Doordecentralisatie, omdat deze investeringen in principe kosten zijn die vallen onder de overeenkomst Doordecentralisatie en het schoolbestuur zodoende geen beroep op de gemeente kan doen, in ieder geval niet vanaf 1 januari 2005 als gevolg van de wijziging van de Wet op het Voortgezet Onderwijs.

Het schoolbestuur is van mening dat deze niet-voorzien kosten niet vallen onder de bepalingen van de overeenkomst Doordecentralisatie en volledig door de gemeente moeten worden vergoed. In de besprekingen is vastgesteld dat in de afgelopen jaren in vergelijkbare situaties aan het schoolbestuur een bijdrage van 50% van de totale kosten van vervanging van bouwkundige zaken is verstrekt. In de kostenbegroting van het Stedelijk Gymnasium zijn naast de kosten van vervanging opgenomen de extra bouwplaatskosten. Deze bouwplaatskosten kunnen niet worden beschouwd als reguliere kosten onderhoud.

Voorstel

Voorgesteld wordt een bijdrage te verstrekken tot een bedrag van € 957.991,--, als volgt opgebouwd:

- € 550.494,-- als bijdrage in de bouwplaatskosten omdat deze kosten niet behoren tot de reguliere kosten groot onderhoud en
- € 412.497,-- zijnde 50% van de kosten meerwerk zwamvorming, omdat de gemeente in gelijke situaties eveneens een bijdrage van 50% heeft verstrekt.

3. Kosten waardevermindering

Door het schoolbestuur is in de gesprekken gesteld dat, als gevolg van de verwerving van het pand, de gemeente rekening moet houden met de kosten van waardevermindering als gevolg van het vestigen van een appartementsrecht. Dit appartementsrecht is het gevolg van een door het schoolbestuur genomen besluit om te komen tot een 'ruilregeling' met de eigenaar van de dierenspeciaalzaak. Naar het oordeel van de afdeling Vastgoed is met het vestigen van het appartementsrecht deze zaak in een betere positie gekomen (een direct aan de Jacobijnestraat gelegen opstal in plaats van de achtergelegen grond) en is een extra vergoeding niet noodzakelijk. Daarnaast heeft dit onderdeel in de besprekingen rond de investering geen rol gespeeld en nu als nieuw element in de discussie wordt ingebracht. In de brief van het schoolbestuur d.d. 3 april 2007 heeft het schoolbestuur aangegeven af te zien van de claim van dit bedrag.

4. Omzetten lening in een bijdrage a fonds perdu.

In het jaar 1997 is voor het schoolbestuur vastgesteld een bijdrage van f. 100.000,-- (€ 45.378,--) als huurvergoeding (vergoeding voor de kosten van een lening) voor het op te knappen gedeelte van de Jacobijnestraat 24. Bij het besluit is bepaald dat dit bedrag wordt verstrekt tot de datum dat er nog kapitaallasten voor rekening van de stichting op dit gebouw drukken. De bijdrage van € 45.378,-- is vanaf het jaar 1997 verstrekt, terwijl de investering pas op dit moment wordt gerealiseerd. Dit betekent dat u gedurende de jaren 1997 tot en met 2005 deze bijdrage heeft kunnen reserveren als onderdeel van de financiering van de renovatie.

Omdat het bedrag als huurvergoeding wordt verstrekt, wordt dit bedrag jaarlijks geïndexeerd, terwijl over het algemeen als de gemeente de investering bekostigt, de kapitaallasten, als gevolg van het verminderen van de rentelast door de afschrijving, jaarlijks lager worden. Op deze wijze ontstaat er een discrepantie tussen het vergoedingsbedrag van de gemeente en de kosten van het schoolbestuur. Om deze reden is in overleg met het schoolbestuur besloten deze jaarlijkse vergoeding om te zetten in een gemeentelijke investeringsbijdrage, waarbij de investeringsbijdrage (bijdrage a fonds perdu) is berekend op € 638.747,--.

Het schoolbestuur verzoekt in de brief van 3 april 2007 een bijdrage van € 958.120,--. Het verschil wordt veroorzaakt doordat het schoolbestuur andere uitgangspunten (o.a. hoger rendement, hoger percentage huurstijging) hanteert dan de gemeente.

Voorstel

Conform de gemeentelijke beleidslijn de jaarlijkse huurvergoeding van € 45.378,-- omzetten in een gemeentelijke investeringsbijdrage van € 638.747,--.

5. Openstaande rekening voorbereidingskosten gemeente.

Op dit moment heeft de gemeente nog een vordering op het schoolbestuur van € 106.925,--. Deze vordering heeft betrekking op voorbereidende werkzaamheden voor de door het schoolbestuur voorgenomen renovatie en uitbreiding. Het schoolbestuur is van mening dat dit een onverschuldigde betaling betreft, omdat de gemeente bij het ontwikkelen van de bouwplannen niet aan haar verplichtingen heeft voldaan. Vanuit de gemeente (SO-Vastgoed) is aan het schoolbestuur een voorstel aangeboden om de vordering te verlagen tot 50% van de kosten. Het schoolbestuur heeft medegedeeld deze vordering te willen betrekken bij de overige financiële zaken.

Voorstel

Gelet op het eerder aangeboden voorstel de vordering op het Stedelijk Gymnasium vaststellen op € 53.413,--.

Overzicht financiële dekking lasten Stedelijk Gymnasium

Omschrijving	bedrag	verdeling kosten		financiële dekking		
		tlv. schoolbestuur	tlv. gemeente	investeringslasten	bijdrage a fonds perdu	dekking
Grondkosten	507.000	0	507.000	25.350	0	t.l.v. egalisatievoorziening
Meerwerkkosten zwam	1.375.489	412.497	962.992	0	962.992	t.l.v. egalisatievoorziening
Omzetten lening	638.747	0	638.747	47.906	0	t.l.v. product huurvergoeding 04.02.05
sub-totaal	2.521.236	412.497	2.108.739			
afwickelen vordering	-53.413	0	-53.413	0	53.413	t.l.v. voorziening debiteuren
totaal	2.467.823	412.497	2.055.326			