

AAN DE RAAD

Datum behandeld 21 mei 2024

in college

Datum agendering 27 juni 2024

Onderwerp Overname hypothecaire
lening Campus Middelsee

Portefeuillehouder R. de Vries

Behandelend

ambtenaar

E-mailadres

Telefoonnummer

J. Peters

j.peters@waadhoeke.nl

Samenvatting

Door het vertrek van de Piter Jelles uit Stichting Campus Middelsee en de gewijzigde rol van de Stichting Leer- en werkplein Campus Middelsee heeft de destijds gekozen constructie geen toegevoegde waarde meer. Reden om de huisvestingssituatie op de zelfde wijze te organiseren als met de overige onderwijshuisvestingsvoorzieningen (schoolbestuur juridisch eigenaar, gemeente economisch claimrecht).

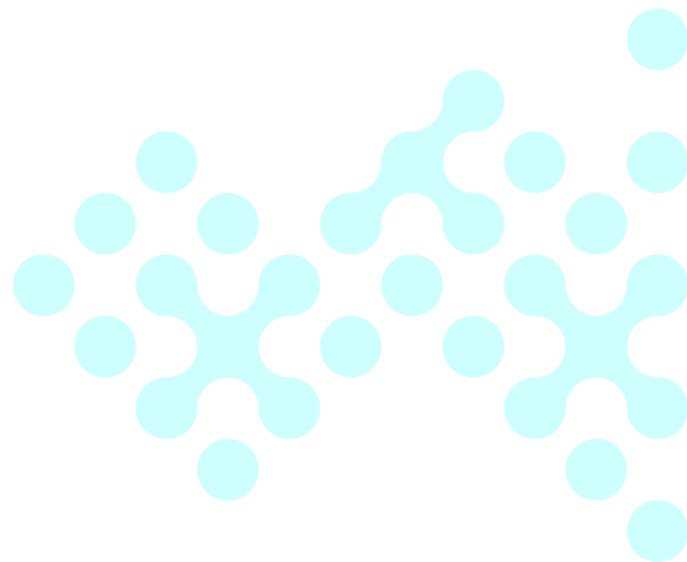
Met instemming van de raad om de hypothecaire lening over te nemen wordt de (juridische) structuur van de Campus Middelsee vereenvoudigd. Dit leidt tot meer transparantie, zorgt voor de juiste bestuurlijke verantwoordelijkheden en sluit aan bij ons beleid voor onderwijshuisvesting.

Voorwaarde hiervoor is dat uw raad instemt met overname van de hypothecaire lening van de Stichting Campus Middelsee bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB).

Voorstel

1. In te stemmen met de overname van de hypothecaire lening van de Stichting Campus Middelsee ad € 5.541.936,91 bij de Nederlandse Waterschapsbank per 1 juli 2024 en deze lening in een keer af te lossen met inachtneming van een afkoopwaarde ad € 720.000.
2. In te stemmen met dekking van de afkoopwaarde ad € 720.000 middels een beschikking over de algemene reserve;
3. De jaarlijkse exploitatiesubsidie ad € 300.000 aan de Stichting Campus Middelsee per 1 juli 2024 in te trekken;

4. De structurele meerkosten ad € 23.280,00 (kapitaallasten € 323.280 -/- exploitatiesubsidie €300.000) te dekken uit de post onvoorzien structureel.
5. De incidentele meerkosten ad € 3.500 (ex BTW) te dekken uit de post onvoorzien incidenteel.



Aanleiding

Door het vertrek van de OSG Piter Jelles uit Stichting Campus Middelsee en de gewijzigde rol van de Stichting Leer- en werkplein Campus Middelsee zijn de scholen die onder het bestuur van de Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs in Noord- en West-Fryslân (CVO-nwf) vallen feitelijk nog de enige gebruiker van de Campus Middelsee. De destijds gekozen constructie heeft geen toegevoegde waarde meer. Reden om de huisvestingssituatie op de zelfde wijze te organiseren als met de overige onderwijshuisvestingsvoorzieningen (schoolbestuur juridisch eigenaar, gemeente economisch claimrecht). Daarna kan de Stichting Campus Middelsee tot ontbinding overgaan.

De Stichting Leer- en Werkplein Campus Middelsee wordt ook ontbonden, maar hiervoor is geen besluit van de gemeente nodig.

Achtergrond

De raad van de gemeente Het Bildt heeft op 8 november 2012 besloten het voortgezet onderwijs onder te brengen in een campus in St.-Annaparochie. Er is een Stichting Campus Middelsee opgericht die eigenaar is van het gebouw en hiervoor een hypothecaire lening heeft afgesloten. De gemeente houdt toezicht op de Stichting Campus Middelsee doordat zij de volledige Raad van Toezicht vormt. De gemeente heeft een exploitatiesubsidie beschikbaar gesteld van maximaal € 300.000 per jaar ter dekking van de exploitatielasten. De gemeente staat borg voor het restant van de hoofdsom van de financieringsfaciliteit van de Stichting Campus Middelsee, mits de Stichting Campus Middelsee de financiering minimaal annuïtair aflost in 40 jaren.

Er is destijds ook een Stichting Leer- en Werkplein Campus Middelsee opgericht die het medegebruik van het gebouw voor bedrijven en instellingen zeker stelt, teneinde de verbinding tussen onderwijs en bedrijfsleven te leggen.

Vertrek Piter Jelles uit de Campus Middelsee

Voor de start van het schooljaar 2019-2020 heeft OSG Piter Jelles aangegeven zich terug te trekken uit Sint Annaparochie. De bijdrage van OSG Piter Jelles aan Stichting Campus Middelsee is vanaf 01-08-2019 stopgezet. Met ingang van het schooljaar 2020-2021 zijn alleen de CSG Ulbe van Houten en CSG Comenius Sint Annaparochie (allebei onderdeel van CVO-nwf) gevestigd in de Campus Middelsee.

Rol stichting Leer- en Werkplein Campus Middelsee

Het leerwerkplein (LWP) is een onderdeel van de Campus Middelsee dat nauw samenwerkt met bedrijven, verenigingen en instellingen uit de regio.

Na een aantal jaren functioneren in de Campus Middelsee blijkt dat het leerwerkplein inmiddels door CSG Ulbe van Houten en CSG Comenius locatie Sint Annaparochie als onderdeel van het onderwijsprogramma wordt vormgegeven. De stichting Leer- en Werkplein Campus Middelsee heeft zichzelf eigenlijk overbodig gemaakt door goede afspraken te maken met het onderwijs en de bedrijven en instellingen uit de regio. De ondernemers zijn wel vertegenwoordigd bij het onderwijs, maar niet via de Stichting Leer- en Werkplein. De stichting is al enige jaren “slapend”.

Structuur aanpassen aan gewijzigde situatie

Door het vertrek van Piter Jelles uit de Campus en het voldoende borgen van de verbinding tussen onderwijs en bedrijfsleven in het leerwerkplein, als onderdeel van het onderwijsprogramma van de CSG Ulbe van Houten en CSG Comenius Sint Annaparochie is CVO-nwf de enige gebruiker van de

Campus Middelsee. Daarmee ontstaat een situatie waarbij CVO-nwf feitelijk de enige vertegenwoordiger is binnen het bestuur van de Stichting Campus Middelsee. Dat is een ongewenste situatie. Het bedrijfsleven neemt formeel nog wel deel aan de Stichting Leer- en Werkplein, zij vormt ook het bestuur. De stichting onderneemt echter al jaren geen activiteiten meer.

Beoogd (meetbaar) effect

Met instemming van uw raad om de hypothecaire lening over te nemen wordt de (juridische) structuur van de Campus Middelsee vereenvoudigd. Dit leidt tot meer transparantie, zorgt voor de juiste bestuurlijke verantwoordelijkheden en sluit aan bij ons beleid voor onderwijshuisvesting.

Motivering

1.1 Voorwaarde voor wijziging juridische constructie en het opheffen van de stichting is, dat de raad instemt met overname van de hypothecaire lening van de Stichting Campus Middelsee bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB).

De juridische constructie voor de Stichting Campus Middelsee voldoet niet meer nu de Stichting CVO-nwf feitelijk de enige bestuurder is. De Stichting Campus Middelsee valt -met hypotheek- min of meer samen met CVO-nwf. Het ministerie van OCW zal eisen dat de jaarrekeningen van CVO-nwf en Stichting Campus Middelsee geconsolideerd worden. Dit heeft als gevolg dat de hypotheekschuld op de balans van CVO-nwf komt te staan wat oneigenlijk is. Schoolbesturen mogen, op enkele uitzonderingen na, voor bijvoorbeeld maatregelen in het kader van duurzaamheid, niet zelf investeren in de bouw van een school.

Bovendien hebben wij besloten om niet langer zitting te willen nemen in besturen, raden van toezicht e.d., omdat dit niet onze taak is. Daarenboven is het in het kader van good governance ook niet gewenst, dat collegeleden in een bestuur en/of raad van toezicht van een stichting zitting nemen die tevens subsidie ontvangt van de gemeente. Om deze situatie te beëindigen is het noodzakelijk dat de raad instemt met overname van de hypothecaire lening van de Stichting Campus Middelsee bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB).

1.2 De destijds gekozen financiële constructie (de stichting is hypotheekgever, wij staan borg en verlenen jaarlijks een subsidie ter dekking van de hypotheeklasten) voldoet niet meer.

Doordat het gebouw van de Campus Middelsee door overdracht van het erfpachtrecht in volle eigendom komt van de gemeente, dient de bestaande hypotheek bij de Nederlandse Waterschapsbank (NWB) te worden afgelost of te worden overgenomen door de gemeente als nieuwe eigenaar van het pand. De gemeente heeft de mogelijkheid om de hypothecaire lening in een keer af te lossen met in achtneming van een afkoopwaarde. Met het oog op de liquide positie van onze gemeente en om budgettaire redenen maakt de gemeente hier gebruik van.

2.1 De afkoopwaarde wordt gedekt middels een beschikking over de algemene reserve

Door het in een keer aflossen van de hypothecaire lening worden we geconfronteerd met een afkoopwaarde van € 720.000. Deze afkoopwaarde kan eenmalig worden gedekt middels een beschikking over de algemene reserve. Doordat we de hypothecaire lening in een keer aflossen worden we niet geconfronteerd met structurele rentelasten. Voor de gemeente is dit budgettair voordelig. Bedrag afkoopwaarde is onder voorbehoud en afhankelijk van dagkoersen rentebewegingen.

3.1 Door overname van de hypotheek vervalt de subsidiegrondslag.

Na overname van de hypotheek door de gemeente is er geen reden meer om subsidie te verstrekken aan de Stichting Campus Middelsee. De exploitatiesubsidie als vastgesteld bij het besluit van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Het Bildt van 8 november 2012 kan dan ook per 1 april 2024 worden ingetrokken.

4.1 Door de overdracht van het onroerend goed worden we geconfronteerd met kapitaallasten.

Met de overdracht van het onroerend goed (activum) Campus Middelsee worden we geconfronteerd met kapitaallasten (rente en afschrijving). Bij de gemeente hanteren we de lineaire afschrijvingsmethodiek. De kapitaallasten zijn bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar en een rentepercentage van 2,5% € 323.280. De berekening van de kapitaallasten wordt uitgewerkt in het financiële hoofdstuk. De structurele meerkosten i.c. € 23.280 (€ 323.280 -/- € 300.000) kunnen worden gedekt uit de post onvoorzien structureel.

5.1 De notariële kosten voor overdracht van een schoolgebouw met grond aan een schoolbestuur komen gebruikelijk voor de gemeente.

Met het schoolbestuur is afgesproken dat zij de kosten voor de akte van levering van de erfpacht betalen en wij als gemeente de kosten voor de akte van levering gebouw en ondergrond Hartman Sannesstraat 5 en 7.

Kanttekeningen/risico's

1.1. De belastingdienst zal omzetbelasting terugvorderen.

Het bestuur van de Stichting Campus Middelsee heeft, via een fiscalist, vooroverleg gehad met de belastingdienst over de gevolgen van de overdracht van het erfpachtrecht aan de gemeente. De conclusie van de belastingdienst is dat ter zake van de overdracht van de met omzetbelasting belaste activiteiten (kantine-exploitatie, kluisverhuur, zonnepanelen) sprake is van een overgang van een algemeenheid van goederen.

De fiscus zal voor deze overgang BTW terugvorderen tot een bedrag van ongeveer € 20.000.

In een mail van 28 juni 2023 heeft de bestuurder van CVO-nwf aangegeven dat het schoolbestuur de financiële consequenties van deze terugvordering zal dragen.

Alternatieven

Alternatief is om niet mee te werken aan het verzoek van de Stichting Campus Middelsee. Dit is voor zowel de gemeente als het schoolbestuur een ongewenste situatie. Zie de hiervoor genoemde argumenten. Vanuit de gemeente zitten er 3 leden in de Raad van Toezicht (2 oud wethouders en 1 oud burgemeester van Het Bildt). Het college heeft reeds besloten niet langer zitting te willen nemen in besturen, raden van toezicht e.d., omdat dit niet haar taak is. Daarenboven is het in het kader van good governance ook niet gewenst, dat collegeleden in een bestuur en/of raad van toezicht van een stichting zitting nemen die tevens subsidie ontvangt van de gemeente.

Het schoolbestuur kan door een eis van het ministerie in een positie komen, waarbij er een hypotheekschuld voor de bouw van een school op de balans komt te staan. Dit is niet toegestaan omdat een schoolbestuur niet mag investeren in nieuwbouw of uitbreiding van een school. De gemeente zal daarom hoe dan ook op enig moment worden geconfronteerd met de vraag van het schoolbestuur om overdracht van het erfpachtrecht om deze oneigenlijke situatie te beëindigen.

Vervolg

Na besluitvorming door uw college en raad zal de notaris de beide aktes definitief maken en passeren. Alsdan is stichting CVO-nwf eigenaar van het onroerend goed en zijn wij hypotheekgever. Stichting Campus Middelsee zal vervolgens conform haar statuten een verzoek bij de gemeente neerleggen om in te stemmen met de ontbinding.

Participatie

Het gehele traject is in goed overleg met het bestuur van CVO-nwf en de Stichting Campus Middelsee tot stand gekomen. Deze hebben in dit proces in verbinding gestaan met de Stichting Leer- en werkplein.

Financiën

Financiering van het schoolgebouw

De gemeente neemt de hypotheek die de stichting Campus Middelsee bij de NWB heeft lopen over. Het betreft een annuïtaire lening van € 5.541.936,91 met een jaarlijkse last van € 309.841,82. Er wordt een rentecoupon gehanteerd van 3,71 %. De restant looptijd is 30 jaar.

Er wordt gekozen om deze lening in een keer af te lossen omdat:

- De gemeente voor de toekomst (2024/2025/2026) voldoende liquide middelen heeft (overliquiditeit) en geld lenen rentelasten met zich meebrengt (budgettaire reden);
- De gemeente niet aan projectfinanciering doet maar haar (investerings-)uitgaven integraal financiert;
- Met aflossing van de lening worden de rentelasten voor de komende 30 jaar voorkomen. Vanaf 2 juli 2024 tot en met 2054 gaat het dan om € 3.600.000.

Wel moet de gemeente dan een afkoopwaarde van € 720.000 aan de NWB betalen (zie opmerking onder 2.1).

Alternatief:

Indien er voor gekozen wordt om genoemde annuïtaire lening voort te zetten zijn de totale rentelasten van deze lening vanaf 2 juli 2024 tot en met 2054 € 3.600.000.

Indien er voor gekozen wordt om deze lening onder te brengen in de huidige leningenportefeuille ontstaan er ook structurele rentelasten.

De incidentele afkoopwaarde ad € 720.000 wordt gedekt middels een beschikking over de algemene reserve. De stand van de algemene reserve is na de vijfde begrotingswijziging 2024 € 14.7 miljoen. Door de beschikking over de algemene reserve ad € 720.000 daalt de algemene reserve naar € 14 miljoen. In de begroting 2024 wordt ingeschat dat de gemeente ongeveer € 16,9 miljoen aan risico's loopt. Na verwerking van bovenstaand voorgesteld besluit zitten we onder de vastgestelde risiconorm. Naar het zich laat aanzien sluiten wij het jaar 2023 met een, in lijn met voorgaande jaren, positief resultaat af. Hiermee kan de AR worden aangevuld naar de vastgestelde risiconorm. Welk deel hiervan mogelijk naar de AR toe kan vloeien is nu nog niet aan te geven.

Dekking van de lasten die ontstaan door overname schoolgebouw

Er is geen dekking nodig voor het aflossen van de lening omdat de schuld aan de bank eveneens komt te vervallen. Dit is dus een balansmutatie.

Structureel

Door de overname van het schoolgebouw (de overdracht van het onroerend goed) Campus Middelsee ontstaan er kapitaallasten. Voor wat betreft de boekwaarde van het activum (lees schoolgebouw) gaan we uit van de waarde in het economisch verkeer i.c. het saldo van de lening per 1 juli 2024 ad € 5.541.936,91

- Voor wat betreft de rente hanteren we het huidige renteomslagpercentage 2024 i.c. 2,5%;
- Voor de afschrijvingsduur van het activum hanteren we de restant looptijd van de lening uitgaande van bruto 40 jaar, dus $40 - (2024 - 2014) = 30$ jaar.

De kapitaallasten zijn bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar en een rentepercentage van 2,5% € 323.280,00.

Zoals reeds aangegeven vervalt de subsidiegrondslag. De huidige exploitatiesubsidie in de begroting 2024 ad € 300.000 aan de Stichting Campus Middelsee zal per 1 juli 2024 worden ingetrokken.

De structurele meerkosten bedragen derhalve € 23.280 (€ 323.280 -/- € 300.000). Deze worden gedekt uit de post onvoorzien structureel. De Jaarlijkse vrijval kapitaallasten bedraagt € 4.618. Na 5 jaar zijn de kapitaallasten dan ook lager € 300.000.

De post onvoorzien bedraagt na de 5^e begrotingswijziging 2024 € 287.960. Na besluitvorming van dit advies bedraagt de post onvoorzien € 264.680 (€ 287.960 -/- 23.280).

De incidentele meerkosten bedragen € 3.500 (ex BTW) en worden gedekt uit de post onvoorzien incidenteel. Bij de incidentele meerkosten worden meegenomen de kosten opstellen akten, inschrijvingskosten akten bij het kadaster, onderzoekskosten bij het kadaster en een wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds per akte.

De gemeente is ter zake van het verkrijgen van het erfpachtrecht en de overdracht Campus Middelsee geen overdrachtsbelasting schuldig zulks op basis van Wet op belastingen van rechtsverkeer (art. 15) (zie Hoofdstuk VII akte van overdracht Campus Middelsee).

Bijlagen

Bijlage 1: Afschrift Akte van oprichting Stichting Campus Middelsee

Bijlage 2: Memo aan de raad Stichting Campus Middelsee

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

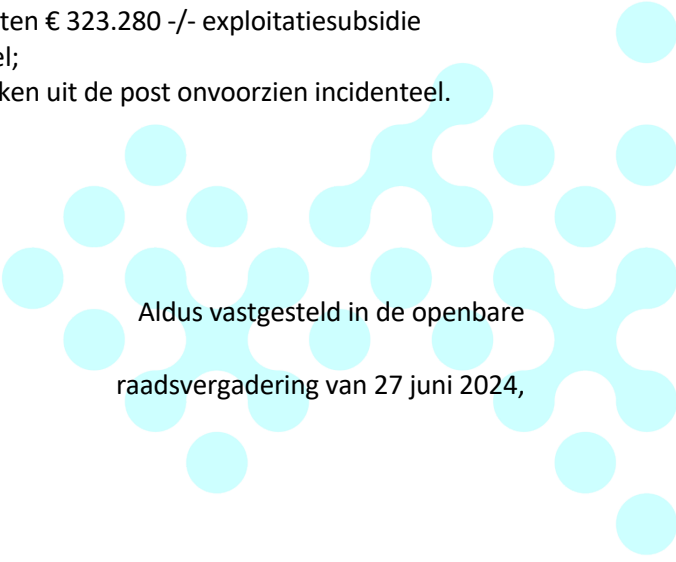
NR.: 2022-024479

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 21 mei 2024;

BESLUIT

1. In te stemmen met de overname van de hypothecaire lening van de Stichting Campus Middelsee ad € 5.541.936,91 bij de Nederlandse Waterschapsbank per 1 juli 2024 en deze lening in een keer af te lossen met inachtneming van een afkoopwaarde ad € 720.000.
2. In te stemmen met dekking van de afkoopwaarde ad € 720.000 middels een beschikking over de algemene reserve;
3. De jaarlijkse exploitatiesubsidie aan de Stichting Campus Middelsee per 1 juli 2024 in te trekken;
4. De structurele meerkosten ad € 23.280,00 (kapitaallasten € 323.280 -/- exploitatiesubsidie € 300.000) te dekken uit de post onvoorzien structureel;
5. De incidentele meerkosten ad € 3.500 (ex BTW) te dekken uit de post onvoorzien incidenteel.



Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 27 juni 2024,

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.

