

Aanleiding

In het voorjaar van 2016 hebben de gemeente en Avans Hogeschool in samenwerking met Hogeschool Zeeland onderhandelingen gevoerd op basis waarvan beide opleidingsinstellingen hun Associate Degree (AD) opleidingen naast 's-Hertogenbosch ook in Roosendaal willen vestigen. In juni 2016 heeft het bestuur van beide Hogescholen ingestemd met de aanbidding van Roosendaal.

Onderdeel van het aanbod van onze gemeente is dat gedurende drie volle schooljaren Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland door de gemeente geaccommodeerd worden met gemeentelijke huisvesting om niet.

Na een uitgebreide scan naar locaties die geschikt zijn om in haar huisvestingsbehoefte op de korte en langere termijn te voldoen, hebben Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland hun keuze laten vallen op het pand van het voormalige belastingkantoor aan het Mill Hillplein. Aangezien dit pand te koop staat hebben Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland de gemeente verzocht dit pand voor haar aan te kopen. Het geschikt maken van dit pand als onderwijsgebouw alsmede de volledige exploitatie ervan nemen Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland voor hun rekening. Indien de AD opleiding na 3 volle studiejaren in Roosendaal levensvatbaar blijkt te zijn, kopen Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland deze locatie van de gemeente tegen het betaalde aankoopbedrag door de gemeente.

Beoogd effect

Realisatie Hoger Beroepsonderwijs in Roosendaal door de huisvesting van Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland te accommoderen.

Argumenten

1.1 Om een jarenlang gekoesterde wens om een HBO-instelling naar Roosendaal te kunnen realiseren.

Politiek/bestuurlijk bestaat al jarenlang de wens om een HBO-instelling in Roosendaal te kunnen verwelkomen. Met de komst van de combinatie Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland naar onze gemeente gaat deze wens in vervulling. Het huisvesten van een hogeschool binnen de gemeente heeft een groot aantal positieve invloeden op de ontwikkeling van de gemeente. Uit de eerste cijfers van de leerlinginstroom in de locatie van Avans Den Bosch blijkt dat er een grotere belangstelling voor de opleiding is dan waarmee in eerste instantie rekening werd gehouden. Tevens blijkt ook dat er veel leerlingen uit West-Brabant, Zeeland en uit het gebied tussen Rotterdam en Roosendaal komen. Deze gaan nu naar Den Bosch. De verwachting is dat deze in de toekomst, zodra er een vestiging in West Brabant is naar alle waarschijnlijkheid voor deze locatie zullen kiezen. Het betreft hier namelijk voornamelijk studenten die forenzen.

1.2 Mill Hillplein 1 gedurende 4 jaar om niet beschikbaar stellen aan Avans Hogeschool en Hogeschool Zeeland.

Om ervoor de zorgen dat Avans Hogeschool in combinatie met Hogeschool Zeeland haar deuren per september 2018 opent in Roosendaal om haar AD-opleiding in Roosendaal te vestigen, is het noodzakelijk dat er gedurende 4 jaar een locatie om niet beschikbaar wordt gesteld door de gemeente. Binnen deze proefperiode

investeren beide Hogescholen €4.700.000 in dit gebouw. Hieruit blijkt dat zij het volste vertrouwen hebben dat de opleiding in Roosendaal gaat slagen. Het belang, dat deze Hogescholen in onze gemeente hun deuren openen, is dermate groot dat het niet meer dan billijk is dat ook de gemeente hierin tegemoet komt aan de eisen van beide Hogescholen en bijdraagt in de risicodeling.

- 1.3 *Er is 4.3 miljoen nodig voor de tijdelijke huisvesting van beide Hogescholen.*
In samenwerking met Avans Hogeschool is strak en zakelijk onderhandeld met de eigenaar van Mill Hillplein 1 om dit pand te verwerven. De eigenaar is uiteindelijk bereid gebleken om het pand voor €4,2 miljoen aan de gemeente te verkopen. Naast het aankoopbedrag moeten er ook aankoopkosten worden gemaakt, welke worden begroot op €100.000.
- 1.4 *Het voor-calculatorisch risico van de gemeente van de gemeente is minimaal.*
Blijkens het uitgebrachte taxatierapport door RISK-taxateur Klotz bedrijfsgebouwentaxateurs ingeschakeld door onze aankopend makelaar van de Water Groep uit Breda heeft het pand een herontwikkelwaarde naar appartementen van €4.575.000.
- 2.1 *Aflossingsvrije projectfinanciering gedurende de looptijd van 4 jaar.*
In beginsel is er voor de verwerving van Mill Hillplein 1 slechts een financiering nodig gedurende 4 jaar. De afspraak met Avans is dat zij Mill Hillplein 1 van de gemeente kopen nadat na 3 volle schooljaren is gebleken dat de AD opleiding in Roosendaal levensvatbaar is. Een aflossingsvrije projectfinanciering gedurende 4 jaar kan tegen een lagere rente van 0,12% dan een rente op hypotheekverstrekkingbasis worden afgesloten. Hierdoor haalt Roosendaal voor maximaal €25.000 een HBO-instelling binnen.
- 3.1 *Dekking lasten verbonden aan de kredietverlening*
De jaarlijkse lasten die verbonden zijn met de aankoop van dit pand bestaan uit rente, afschrijving, aankoopkosten en kosten verbonden aan het verkrijgen van de projectfinanciering en bedragen over de totale looptijd € 1.053.332.
De dekking van de lasten die verbonden zijn aan de kredietverlening kan uit de bestemmingsreserve vastgoed of uit de algemene bestemmingsreserve komen. Het saldo in de bestemmingsreserve vastgoed is toereikend om deze lasten te dragen. Dit ondanks het feit dat deze bestemmingsreserve hiervoor in beginsel niet is bedoeld. Dekking uit de huidige algemene bestemmingsreserve betekent dat op termijn door het vastgestelde minimum niveau van deze bestemmingsreserve wordt gezakt. Analoog hieraan wordt voorgesteld om de boekwinst bij verkoop van Mill Hillplein alsmede de te vergoeden aankoopkosten weer terug te storten in de bestemmingsreserve Vastgoed.

Kanttekeningen/risico's

1. *Overeenkomst met Avans Hogeschool biedt geen volledige zekerheid dat Avans Hogeschool in het vierde kwartaal van 2021 Mill Hillplein 1 van de gemeente koopt.*
De gedachte en verwachte slagingskans van deze Ad-opleiding in Roosendaal is weliswaar groot maar de opleiding staat nog wel in de kinderschoenen. Op dit moment is er pas ervaring met 1 schooljaar. Het feit dat Avans Hogeschool in de periode 2018 tot 2022 ongeveer €4.700.000 investeert in Mill Hillplein 1, om zodoende het gebouw te transformeren naar een onderwijsgebouw, geeft Avans Hogeschool duidelijk aan dat zij vertrouwen hebben dat de opleiding toekomst heeft in Roosendaal.
2. *Avans Hogeschool besluit om medio 2021 toch niet over te gaan tot koop.*
Dit betekent dat de gemeente dan met een school annex kantoorpand zit van ruim 8000 m2 waar geen vraag voor bestaat in Roosendaal. De gemeente kan dan het pand in de verkoop zetten met een functiewijziging naar bijvoorbeeld wonen. Het kan dan zijn dat de gemeente niet de huidige aankoopwaarde geboden krijgt.
3. *Gemeentelijk Vastgoedbeleid*
Met de aankoop van Mill Hillplein wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van het vastgestelde gemeentelijk vastgoedbeleid. Echter het groter gemeentelijk belang dat hiermee wordt gediend rechtvaardigt deze uitzondering.
4. *Juridisch*
In principe wordt Avans bevoordeeld doordat Mill Hillplein gedurende 4 jaar om niet beschikbaar wordt gesteld. Van staatssteun is echter geen sprake omdat steun voor onderwijs in principe geen staatssteun oplevert. Openbaar onderwijs dat door de staat wordt gefinancierd en onder staatstoezicht staat levert namelijk geen economische activiteit op. Van staatssteun is dan ook geen sprake.

Financiën

De jaarlijkse lasten die verbonden zijn met de aankoop van dit pand bestaan uit rente en afschrijving. Daarnaast zijn er eenmalige kosten in de vorm van aankoopkosten en kosten verbonden aan het verkrijgen van de projectfinanciering.

Doordat de aankoop van Mill Hillplein 1 in principe slechts is bedoeld als tijdelijke overbrugging, waarna het pand tegen hetzelfde bedrag wordt verkocht aan Avans Hogeschool, wordt niet de normale financiering gevolgd maar een aflossingsvrije projectfinanciering. Dit leidt tot substantieel lagere jaarlijkse rentekosten. De verwachte projectrente is 0,12% (indicatief) en bedraagt derhalve voor het eerste jaar €5.000. Omdat er geen 100% zekerheid bestaat dat het pand ook daadwerkelijk over 4 jaar wordt aangekocht door Avans volgen we voor dit pand het vigerende afschrijvingsregime. Dit betekent dat er gedurende de projectfinancieringstijd van 4 jaar een jaarlijkse afschrijving van €233.333 dient plaats te vinden. Over de periode 2018 t/m 2021 betekent dit een afschrijving van € 933.332.

De verwachte totaal kosten voor de projectfinancieringsperiode zijn derhalve:

Aankoopkosten en projectfinancieringskosten	€	100.000
Rentekosten	€	20.000
Afschrijvingskosten	€	933.332
Totaal	€	1.053.332

Als dekking voor de kosten wordt voorgesteld om dit bedrag te dekken uit de bestemmingsreserve Vastgoed. Dit is echter niet in overeenkomstig met de doelstelling van deze bestemmingsreserve.

Bij verkoop van het pand aan Avans Hogeschool per 1 januari 2022 voor €4.200.000, zoals contractueel afgesproken, ontstaat er een boekwinst van €933.332. Voorgesteld wordt om dit bedrag vervolgens weer te storten in de bestemmingsreserve Vastgoed.

Mocht blijken dat Avans Hogeschool vanwege het substantieel achterblijvende van leerlingaantallen Mill Hillplein na 4 jaar toch niet overneemt van de gemeente en de gemeente deze locatie met verlies verkoopt, zal ook dit verlies ten laste van de bestemmingsreserve vastgoed worden gebracht.

Communicatie

1. Persbericht gekoppeld aan persbijeenkomst n.a.v. voorgenomen besluit college.
2. Persbericht op website en social media geplaatst.
3. Informatiebrief naar omwonenden.
4. Informatiebijeenkomsten voor ondernemers binnenstad en direct omwonenden.
5. Publicatie in stadserf

Bijlagen

1. Overeenkomst met Avans Hogeschool
2. Avans AD Roosendaal