



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Overdracht juridisch eigendom schoolgebouw 'KEC de Donderberg'

Zaaknummer: 111643-2020

Datum: 22 januari 2025

Inleiding

Dit voorstel ziet toe op de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw (en -terrein) te Kasteel Hillenraedtstraat 36 Roermond door de gemeente Roermond aan het schoolbestuur Aloysius Stichting. In dit schoolgebouw, dat bekend staat onder de naam 'Kennis en Expertisecentrum (KEC) de Donderberg', zijn drie scholen (gebruikers) en een aan het onderwijs gelieerde zorgaanbieder (huurder) gehuisvest. Het gaat om de scholen SO en VSO De Wijnberg, SO De Spoorzoeker en VSO De Ortolaan, die inmiddels allen ressorteren onder het schoolbestuur Aloysius Stichting, en om de zorgaanbieder Mutsaersstichting.

Nadere toelichting:

De partijen gehuisvest in 'KEC de Donderberg' hebben in een onrustige periode verkeerd. De verhoudingen tussen partijen waren ernstig verstoord, met als oorzaak een verschil van inzicht en een bestuurlijke impasse met een juridische rechtsgang tot gevolg.

De gemeente heeft samen met partijen gewerkt aan het brengen van rust op de werkvloer, het normaliseren van de verhoudingen en het doorbreken van de bestuurlijke impasse tussen partijen. Onderdeel van de inspanningen van de gemeente is het terug in juridisch eigendom nemen van het schoolgebouw van het schoolbestuur Aloysius Stichting. Daarnaast heeft de gemeente de afgelopen periode gefungeerd als tussenpersoon en heeft opgetreden als intermediair bij voor partijen gezamenlijke aangelegenheden, onder meer in diens huisvesting.

Inmiddels is de rust wedergekeerd. Partijen hebben een goede verstandshouding met elkaar en werken op goede voet samen. Daarmee is dit het momentum voor de gemeente en partijen om het juridisch eigendom van het schoolgebouw weer terug over te dragen aan het schoolbestuur Aloysius Stichting. Met die overdracht behoudt de gemeente het zogeheten economisch claimrecht. De bestaande huurovereenkomst tussen de gemeente en de zorgaanbieder Mutsaersstichting wordt met wederzijds goedvinden beëindigd; dit krijgt een vervolg met Aloysius Stichting als zijnde nieuwe eigenaar en verhuurder.

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw 'KEC De Donderberg' te Kasteel Hillenraedtstraat 36 door de gemeente Roermond aan het schoolbestuur Aloysius Stichting;
2. Over te gaan tot beëindiging van de huurovereenkomst tussen de gemeente Roermond en Mutsaersstichting, overeenkomstig bijgevoegde conceptbrief beëindiging huurovereenkomst;

3. de gemeenteraad te informeren over de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw KEC de Donderberg door middel van bijgevoegde concept raadsinformatiebrief.

Argumenten

1.1. De overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw is conform onderwijswet- en regelgeving

Uitgangspunt in de onderwijswet- en regelgeving (Wet op het primair onderwijs, Wet op de expertisecentra en Wet voortgezet onderwijs 2020) is dat het juridisch eigendom van een schoolgebouw (en -terrein) is gelegen bij het schoolbestuur dat er gebruik van maakt. De gemeente behoudt in dezen het zogenaamde economisch claimrecht. De overdracht van het juridisch eigendom van 'KEC de Donderberg' door de gemeente aan het schoolbestuur Aloysius Stichting, dat met drie scholen gebruik maakt van dit schoolgebouw, is daarmee overeenkomstig onderwijswet- en regelgeving.

1.2. De overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw past in het beleid van de gemeente Roermond

In navolging op argument 1 is het beleid van de gemeente Roermond om te handelen conform onderwijswet- en regelgeving. Het tijdelijk terug nemen van het juridisch eigendom van het schoolgebouw door de gemeente per 30 december 2020 was hierop een uitzondering. Met het in eigendom nemen van het schoolgebouw heeft de gemeente gedurende de jaren 2021, 2022, 2023 en 2024 de exploitatie van het schoolgebouw op zich genomen. Het dagdagelijks beheer en onderhoud is in opdracht van de gemeente ondergebracht bij SGS Search Ingenieursbureau. Die samenwerking is in december 2022 geëindigd. Daarop is met partijen, dan wel de gebruikers van het schoolgebouw, afgesproken om het dagdagelijkse beheer en onderhoud te beleggen bij het schoolbestuur Aloysius Stichting. Tot op heden hebben diverse overleggen met Aloysius Stichting plaatsgevonden en is de intentie door partijen uitgesproken om het juridisch eigendom van het schoolgebouw op enig moment en in afstemming met alle betrokkenen weer terug over te dragen aan Aloysius Stichting. Dat moment is aangebroken. De overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw is daarmee een logische vervolgstap in proces en past in het beleid van de gemeente Roermond. Na de overdracht zal Aloysius Stichting als zijnde eigenaar de exploitatie, het beheer en onderhoud van het schoolgebouw voortzetten.

1.3. De overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw is in lijn met de bestuurlijke fusie van Onderwijsstichting de Wijnberg met Aloysius Stichting

Met ingang van 1 januari 2025 is Onderwijsstichting de Wijnberg onderdeel geworden van Aloysius Stichting (zie ook het collegebesluit d.d. 21 augustus 2024 inzake 'Advies inzake voorgenomen bestuursoverdracht van Onderwijsstichting de Wijnberg naar Aloysius Stichting, zaaknummer 85639-2024). Daarmee ressorteren alle drie de scholen die gebruik maken van het schoolgebouw 'KEC de Donderberg' tot het schoolbestuur Stichting Aloysius en is dit de aangewezen partij om het juridisch eigendom van het schoolgebouw aan over te dragen.

1.4. Aan de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw zijn voorwaarden verbonden

Aan de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw door de gemeente aan het schoolbestuur Aloysius Stichting zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De gebruikers (scholen die ressorteren onder het schoolbestuur Aloysius Stichting) ondertekenen een gebruiksovereenkomst.

- De financiële afwikkeling tot en met 2023 vindt plaats. Dit geldt in het bijzonder voor de nog openstaande financiële verplichtingen van Onderwijsstichting de Wijnberg;

De voorwaarden die aan de levering van het schoolgebouw aan het schoolbestuur Aloysius Stichting zijn gesteld om te komen tot een eigendomsoverdracht zijn ingevuld en staan een eigendomsoverdracht niet meer in de weg.

1.5. Het voorstel is zonder financiële gevolgen voor de gemeente

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Roermond (zie de financiële paragraaf).

1.6. Het voorstel is afgestemd met betrokkenen

Het voorstel is intern afgestemd met betrokkenen, onder andere met de medewerkers van de beleidsterreinen onderwijs, gemeentelijk vastgoed, financiën en juridische zaken. Het voorstel is ook extern afgestemd met alle betrokken partijen: Aloysius Stichting, Onderwijsstichting De Wijnberg (inmiddels onderdeel van Aloysiusstichting) en Mutsaersstichting.

2.1. De tussen de gemeente Roermond en Mutsaersstichting gesloten huurovereenkomst is met wederzijds goedvinden beëindigd en is een (nieuwe) aangelegenheid voor de Aloysius Stichting als zijnde nieuwe eigenaar van het schoolgebouw

In het kader van de overdracht van het gebouw van de Coöperatie naar de gemeente Roermond per 30 december 2020 is met de zorgaanbieder Mutsaersstichting afgesproken dat een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan tussen de gemeente Roermond en de Mutsaersstichting, in beginsel voor de duur van vijf jaar, met dien verstande dat de huurovereenkomst tussentijds eindigt op het moment dat de gemeente Roermond (eigenaar en verhuurder) geen zorg meer inkoopt bij de zorgaanbieder Mutsaersstichting.

Om te bewerkstelligen dat het schoolbestuur Aloysius Stichting als zijnde nieuwe eigenaar van het (school)gebouw met een schone lei kan beginnen en de discussies die de afgelopen jaren over de samenwerking tussen partijen hebben gespeeld achter zich te laten, is het wenselijk dat de gemeente Roermond en de Mutsaersstichting de tussen hen beide gesloten overeenkomst beëindigt. Dit biedt de Aloysius Stichting de mogelijkheid met de huurder van de plusminus 1.500 m2 van het gebouw die gebruikt worden voor niet-onderwijsdoeleinden (zorg) nieuwe afspraken te maken over het gebruik van ruimten in het gebouw. De Aloysius Stichting is met de Mutsaersstichting in overleg gegaan of een beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden tot de mogelijkheden behoort. De Aloysius Stichting is met de Mutsaersstichting overeengekomen dat Mutsaersstichting bereid is de huurovereenkomst met de gemeente Roermond te beëindigen op de dag van de overdracht van het juridisch eigendom van het (school)gebouw van de gemeente aan Aloysius Stichting. Daartegenover is Aloysius Stichting met Mutsaersstichting overeengekomen een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan.

Kanttekeningen en risico's

1.1. De gemeente houdt het risico van leegstand

In de leveringsakte tussen de Gemeente Roermond en Aloysius Stichting en de leveringsakte tussen de Coöperatie en Regionaal Kennis en Expertise Centrum is een bepaling opgenomen dat de netto huuropbrengsten inzake de verhuur van het registergoed aan partijen die niet (wettelijk) zijn belast met de uitvoering van onderwijsstaken aan de gemeente worden voldaan. De gemeente Roermond ontvangt alleen de huuropbrengsten die daadwerkelijk gerealiseerd worden. Huurderving en niet ontvangen gebouw- en buitenterrein gebonden beheer- en exploitatiekosten als gevolg van een gehele of gedeeltelijk leegstand van de plusminus 1500 m2 komen voor risico en rekening van de

gemeente Roermond. De gemeente Roermond is verplicht voor deze m2 bij te dragen aan het groot onderhoud zoals vastgelegd in een Meer-Jaren-Onderhouds-Plan (MJOP). De gemeente Roermond heeft ingevolge de leveringsaktes altijd het leegstandsrisico gedragen. Indien het schoolgebouw weer wordt overgedragen aan de Aloysius Stichting zal deze bepaling wederom in de leveringsakte worden opgenomen. Hieruit volgt dat de gemeente Roermond bij de overdracht van het gebouw aan de Aloysius Stichting de huuropbrengsten blijft ontvangen, maar ook het leegstandrisico draagt indien plusminus 1500 m2 geheel of gedeeltelijk niet worden verhuurd.

Zoals genoemd onder argument 2.1. is er na de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw van de gemeente Roermond aan Aloysius Stichting geen sprake van leegstand en is dit risico dus gemitigeerd.

1.2. Debiteurenrisico

Aan de aan de overdracht van het juridisch eigendom verbonden voorwaarde dat er door de gemeente Roermond met gebruikers (onderwijs) en huurder (zorgaanbieder) een financiële afwikkeling tot en met 2023 plaats zou vinden, is inmiddels door alle partijen voldaan. De voorschotfacturen 2024 zijn naar partijen gestuurd en partijen hebben toegezegd deze te zullen voldoen.

Reservering groot onderhoud

De gemeente heeft middels de ontvangen beheersvergoedingen gereserveerd voor groot onderhoud. Met de overdracht van het juridisch eigendom schoolgebouw KEC de Donderberg zal het gereserveerde bedrag (balanspost) overgemaakt worden aan de nieuwe juridisch eigenaar.

Historisch overzicht

- 21 februari 2013: *Besluit van de gemeenteraad om een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwbouw van de onderwijslocatie 'KEC De Donderberg'.*
- 30 januari 2014: *Leveringsakte waarin de gemeente Roermond het juridisch eigendom van het schoolgebouw 'KEC De Donderberg' overdraagt aan het schoolbestuur Aloysius Stichting.*
- 18 april 2014: *Leveringsakte waarin het schoolbestuur Aloysius Stichting het juridisch eigendom van het schoolgebouw 'KEC De Donderberg' overdraagt aan de Coöperatie Regionaal Kennis en Expertisecentrum Roermond.*
- 8 december 2020: *Besluit van het college van burgemeester en wethouders om over te gaan tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst met de partijen verenigt in het 'KEC de Donderberg'.*
- 30 december 2020: *Leveringsakte waarin de Coöperatie Regionaal Kennis en Expertisecentrum Roermond het juridisch eigendom van het schoolgebouw 'KEC De Donderberg' (tijdelijk) overdraagt aan de gemeente Roermond.*
- 1 januari 2025: *Bestuurlijke fusie van het schoolbestuur Onderwijsstichting De Wijnberg met het schoolbestuur Aloysius Stichting (en daaraan voorafgaand d.d. 21 augustus 2024 het besluit van het college van burgemeester en wethouders om positief te adviseren ten aanzien van de voorgenomen fusie).*

Financiële gevolgen

Overdracht schoolgebouw

De overdracht van het schoolgebouw heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het eigendom is op 30 december 2020 voor een symbolisch bedrag ter hoogte van €1 aan de gemeente overgedragen en zal met terugwerkende kracht per 1 januari 2025 voor hetzelfde bedrag ter hoogte van €1 terug in juridisch eigendom worden overgedragen aan het schoolbestuur Aloysius Stichting.

Derhalve is er geen financieel resultaat. De kapitaallasten van het schoolgebouw zijn al begroot in gemeentelijke begroting. Hier wijzigt niets aan. Beëindiging huurovereenkomst

De beëindiging van de huurovereenkomst met de zorgaanbieder Mutsaersstichting heeft in basis financiële gevolgen. De geraamde huuropbrengsten ter hoogte van circa €195.000 per jaar komen vanaf einde contract niet meer binnen en zouden afgeraamd moeten worden. Aangezien er door de nieuwe juridisch eigenaar in casu het schoolbestuur Aloysius Stichting een nieuwe huurovereenkomst in voorbereiding is en de huurinkomsten in de nieuwe situatie nog steeds door de gemeente worden ontvangen, is het plausibel om de geraamde huurbaten in dit stadium te handhaven in de gemeentelijke begroting met inachtneming van het leegstandsrisico (zie risicoparagraaf). De overdracht heeft in dit kader geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Debiteurenrisico

Per heden staan enkel nog de bedragen aan beheersvergoedingen 2024 open onder de debiteuren. Deze zijn/worden voldaan en afgerond.

Communicatie en participatie

De gemeenteraad wordt over dit besluit geïnformeerd door middel van bijgevoegde concept raadsinformatiebrief. Aanvullend zal er samen met Aloysius Stichting een persbericht worden opgesteld.

Uitvoering en evaluatie

De gemeente Roermond en Aloysius Stichting zorgen gezamenlijk voor de formele afhandeling bij notariële akte van de overdracht van het juridisch eigendom van het schoolgebouw 'KEC de Donderberg'. Parallel daaraan en daarop volgend worden nog openstaande zaken in onderling overleg afgehandeld.

Bijlagen

Bijlage 1 – Interne memo

Bijlage 2 – Concept raadsinformatiebrief

Bijlage 3 – Concept brief beëindiging huurovereenkomst gemeente Roermond- Mutsaersstichting

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Financieel Adviseur is akkoord met de uitwerking van dit voorstel. De financiële gevolgen zijn beperkt, met inachtneming van de risicoparagraaf.