

De business case herfinanciering dr. Aletta Jacobs College Hoogezand

Algemeen

Een doordecentralisatie is een complexe operatie welke bepaald wordt door een aantal cruciale factoren:

- Een gedegen en gedetailleerde business case
- De unieke (financiële) interne en externe omstandigheden van de school en de gemeente in samenhang bepalen de kans van slagen
- Een eigen visie op huisvesting en financiën
- Politiek draagvlak
- Doorzettingsvermogen en een lange adem

Details

- De gemeente Hoogezand draagt het economisch eigendom van het pand Laan van de Sport 4, "de school", op 1 maart 2012 over aan het dr. Aletta Jacobs College tegen de boekwaarde van € 16,1 miljoen per 31 december 2011.
- Onder gelijktijdige betaling door het dr. Aletta Jacobs College van de koopsom ad € 16,1 miljoen.
- Tegelijkertijd draagt de gemeente haar huidige jaarlijkse annuïtaire kapitaallast over aan het AJC ad € 26 miljoen over looptijd.
- Het pand met opstallen wordt opgesplitst in een grondwaarde van € 3 miljoen en een gebouwwaarde van € 13,1 miljoen.
- De gehele constructie is vastgelegd in een uitgebreid contract tussen partijen.
- De opstallen worden in 31 jaar lineair afgeschreven tot nihil.
- De gemeente verstrekt een gemeentegarantie aan de financier (Ministerie van Financiën) als zekerheid voor de verstrekte lening.
- De gemeente heeft een recht van eerste koop na 31 jaar tegen de dan geldende boekwaarde. De boekwaarde wordt bepaald door de lineaire afschrijving, vermeerderd met eventuele investeringen voor onderhoud met bijbehorende lineaire afschrijvingen.
De gemeente gaat bij koop na 2042 uit van een koopsom van € 3.000.000,- zijnde de grondwaarde.

- De gemeente vestigt het recht van eerste hypotheek en pandrecht op de onroerende zaak.
- De huidige kostenstructuur en toerekening van kosten tussen gemeente en AJC blijft hetzelfde (mbt WOZ, verzekering, etc....)
- Het AJC is over de looptijd van het contract van 31 jaar verantwoordelijk voor de huisvesting van het onderwijs. Na deze periode herleeft het recht van het AJC op huisvesting weer conform de huidige huisvestingswetgeving.

Financieringsconstructie

- Na onderzoek zijn we uiteindelijk uitgekomen bij het Ministerie van Financiën, bij het schatkistbankieren.
- Bij deze vorm van financieren, roomt het Ministerie elke dag de banksaldi af en boekt deze over naar haar eigen rekening. Waarbij je wel dagelijks over de banksaldi kunt beschikken. Het Ministerie rekent geen opslagen voor risico of winst.

Het AJC heeft de volgende financiering afgesloten:

- Een geldlening van € 16,15 miljoen vanaf het moment van financieren zijnde 1 april 2012 tegen een rente van 2,5% met een rentevaste periode van 30 jaar onder gemeentegarantie.
- Een lineaire aflossing van de lening gedurende de looptijd van 30 jaar. Bij 30 jaar is de aflossing dan ongeveer € 538.000 per jaar, aflossing geschiedt op kwartaalbasis.
De eerste aflossing vindt plaats op 15 januari 2013.
De eerste rentebetaling vindt plaats op 2 april 2013, op jaarbasis.
- Bij een rekenrente van 2,5% is het totale voordeel voor het AJC over looptijd tot en met 2042 becijferd op € 7,4 miljoen op basis van contante waarde.
Op basis van enkelvoudige rente komt het voordeel op ongeveer € 10,7 miljoen.
Indien de gemeente in 2042 het pand tegen boekwaarde overneemt leidt dit nog tot een cashflow van € 3 miljoen.