

Aan:
Provinciale Staten

Onderwerp:
Bijdrage aan gemeente Almere, ten behoeve van dekking leegstandsrisico's
Alnovum-gebouw en aan starterscentrum in Alnovum

1. Wij stellen u voor:

- overeenkomstig uw eerder uitgesproken intentie (Commissie FZE d.d. 16 oktober 1998), een krediet ad € 332.253,- ter beschikking te stellen ten behoeve van een bijdrage aan de gemeente Almere, enerzijds ter dekking van leegstandsverliezen in het bedrijvengedeelte van het Alnovum-gebouw en anderzijds ter verlaging van startershuren in het starterscentrum binnen het Alnovum-gebouw, op basis van een 50/50-principe;
- dit bedrag ad € 332.253,- te dekken uit het HBO-oormerk (ad € 1,4 mln.) binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten;
- het volledige restant, daarna, binnen bedoeld HBO-oormerk, zijnde een bedrag ad € 1.107.123,- definitief vrij te doen vallen in de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten, waarmee het HBO-oormerk als zodanig komt te vervallen;
- bedoeld bedrag ad € 1.107.123,- binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten te handhaven onder een nieuw, specifiek oormerk, "hoger onderwijs Almere/Flevoland", om hiermee tot uitdrukking te brengen het eminent belang dat de Staten van Flevoland hechten aan hoger onderwijs voor de sociale en economische ontwikkeling van Flevoland, waarbij de Staten hetgeen in de beleidsregel "Stimulering Hoger Onderwijs Flevoland" staat (ook op het punt van vestigingslocaties) tot uitgangspunt nemen.

2. Toelichting:

Op 29 september 1998 is door GS besloten:

1. Richting de gemeente Almere de intentie uit te spreken om voor de periode na 01.01.2000 op basis van 50% Almere en 50% provincie een bijdrage te geven van maximaal fl. 1.822.000,- als contante waarde in het nog af te sluiten convenant 2000-2005 voor dekking van leegstandsrisico's in het bedrijvendeel van het Alnovum-gebouw en voor een bijdrage ter verlaging van de huur voor starters en doorstarters in bedoeld bedrijvengedeelte.
2. Binnen de provinciale administratie voorlopig geen oormerk ad fl. 1.822.000,- vast te leggen maar in te zetten op dekking binnen de (eerdergenoemde) reservering ad fl. 24 mln. voor het te sluiten convenant met de gemeente Almere.

In de vergadering van de toenmalige commissie FZE is op 16-10-1998 met het voorstel ingestemd.

Geconstateerd is dat er na de commissiebehandeling geen officiële brieven zijn uitgegaan richting de gemeente Almere. Zowel bij Almere als bij de provincie is het GS besluit "in de wacht gezet" in afwachting van een mogelijk vervolg EPD programma (Phasing Out).

Statenvergadering:
3 maart 2005

Agendapunt:
10

Lelystad:
15 februari 2005

Registratienummer:
PS05.0025

Inlichtingen:
R.M. Schuitemaker

Afdeling:
EZ

Toen in een later stadium een officiële aanvraag voor een Phasing Out-programma door Flevoland is ingediend bij de Europese Commissie en toen nog veel later (veel later dan oorspronkelijk voorzien) het convenant met Almere in begin 2001 is getekend, is de toezegging inzake opname van onderhavig specifiek project in dit convenant tussen de wal en het schip terecht gekomen en is zowel door Almere als de provincie geen actie ondernomen om een en ander te formaliseren. Hierdoor is dus een probleem ontstaan, omdat Almere wel rekent op de toegezegde bijdrage en reeds geruime tijd aandringt op besluitvorming over de door de gemeente Almere ingediende afrekening.

Uit een overleg met het hoofd PME is gebleken dat de indertijd beoogde geldelijke tegemoetkoming gelet op Brusselse regelgeving niet voor een bijdrage uit het EPD 2000-2006 in aanmerking komt. Indien dus wel tijdig een formele EPD-aanvraag zou zijn ingediend door Almere, dan was deze sowieso toch niet gehonoreerd binnen het EPD en in samenhang daarmee ook niet in het convenant met Almere. In de tussenliggende periode, tussen september 1998 en begin 2001 (moment van ondertekening convenant) werd namelijk besloten dat het convenant alleen EPD-eligibele projecten zou moeten dekken, met een beperkte uitzondering voor een onderwijs-component. De dekking van de uitgaaf is daarom niet te vinden in het EPD/convenant.

In een bestuurlijk overleg d.d. 28 oktober 2004 is tussen Gedeputeerde H. Dijksema en wethouder Smeeman is deze zaak besproken. In dit overleg is geconstateerd dat het project niet is opgenomen en ook niet opgenomen had kunnen c.q. mogen worden in het convenant Almere in relatie tot het nieuwe, thans lopende EPD programma.

Niettemin is het redelijk dat er een oplossing wordt geboden omdat er wel een GS besluit ligt met goedkeuring van de betreffende PS-commissie om Almere tegemoet te komen (ieder 50%).

Er spelen, zoals gezegd, twee zaken: dekking leegstandsrisico's en verlaging startershuur.

Dekking leegstandsrisico's

De leegstandsbijdrage is indertijd becijferd tot en met 31 december 2003. Almere heeft in de brief d.d. 24-08-2004 de volgende leegstandsbijdragen voor het bedrijvendeel (inclusief servicebijdragen; op basis van werkelijke cijfers – 100 %) opgesteld:

01-09-2000 t/m 31-12-2000	723 m2	€ 163,36 = € 39.370,-
01-01-2001 t/m 31-12-2001	296 m2	€ 168,26 = € 49.805,-
01-01-2002 t/m 31-12-2002	347 m2	€ 173,31 = € 60.139,-
01-01-2003 t/m 31-07-2003	836 m2	€ 178,51 = € 74.617,-
01-07-2003 t/m 31-12-2003	1784 m2	€ 178,51 = € 159.231,-
		€ 383.162,-

50% t.w. provincie = € 191.581,-

Gerekend was met een aandeel van de provincie van fl. 1.076.500,- (€ 488.494,-) = contante waarde. Het verschil is te verklaren vanuit het feit dat het bedrijvendeel bij oplevering voor een groter deel is verhuurd dan aangenomen. Nu doet zich het tegenovergestelde voor, de leegstand neemt toe in plaats van af. Omdat GS indertijd al heeft uitgesproken dat geen sprake kan zijn van deelname in het risico moet o.i. de leegstandsbijdrage bepaald worden op de werkelijk leegstandskosten t/m 31 december 2003 zoals becijferd op € 191.581,- (50%). Tot deze datum heeft de provincie de bijdrage in het vooruitzicht gesteld.

Verlaging startershuur

De gemeente Almere heeft destijds gestalte gegeven aan de oorspronkelijke intentie om een starterscentrum te vestigen binnen het bedrijvengedeelte van het Alnovum-gebouw door dit als project middels een contract te doen realiseren en exploiteren door een private partij, Extera. De gemeente stelt nu voor om voor de invulling van de startershuur-bijdrage uit te gaan van het met onroerend goed beheer-bedrijf EXTERA overeengekomen contract. Daarbij is de 6^e etage van de witte toren van het Alnovum verhuurd aan deze maatschappij voor zgn. "Start-up Factory", met een huursubsidie van fl. 124.000,- per jaar (50% huursubsidie).

Het contract met Extera loopt nog tot 01-09-2005 maar is inmiddels per die datum opgezegd. Onduidelijk is nog of de 6^e etage voor starters bestemd zal blijven worden.

Indertijd is rekening gehouden met een startershuurbijdrage van 10 jaar. Omdat het contract is opgezegd wordt geadviseerd om de startershuur te beperken tot 5 jaar i.c. tot 1 september 2005. In het recente bestuurlijk overleg is van de kant van Almere hiermede ingestemd. Voor de vervolgperiode wordt derhalve geen bijdrage meer in het vooruitzicht gesteld. Om die reden kan dit onderdeel nu hiermee worden afgesloten.

Uitgaande van een subsidie die betrekking heeft op een 5 jaar-periode, bedraagt het subsidiebedrag 5 x fl. 124.000,-, dat is fl. 620.000,-. Uitgaande van het 50%-principe komt de helft hiervan ten laste van provincie, dwz. fl. 310.000,- ofwel € 140.672,-.

Op basis van het bovengaande wordt samenvattend voorgesteld aan de gemeente Almere toe te kennen:

a. Een leegstandbijdrage t/m 31-12-2003	€ 191.581
b. Een startershuurbijdrage t/m 01-09-2005	€ <u>140.672</u>
	€ 332.253

Voor wat betreft de dekking van dit bedrag het volgende. Zoals eerder in dit voorstel is gemeld, heeft indertijd bewust, met instemming van de toenmalige commissie FZE, geen expliciete vastlegging (dekking) plaatsgevonden van de op dit punt aan de gemeente Almere in het vooruitzicht gestelde bedragen. Wel is binnen het indertijd binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten gemaakte oormerk "HBO Almere" ad fl. 10 mln., gelet op de sindsdien opgetreden onderuitputting daarbinnen (als gevolg van lagere afrekeningsbedragen dan oorspronkelijk voorzien), voorlopig ermee rekening gehouden dat voor het thans hier aan de orde zijnde onderdeel leegstand en startershuur nog een afwijking zou moeten plaatsvinden; om die reden is bedoelde onderuitputting nog niet afgeraamd. Uit de onlangs door GS vastgestelde afwijking (definitieve subsidievaststelling) van het onderdeel "huursubsidie en leegstand Hogeschool van Amsterdam" (i.v.m. het Instituut voor Information Engineering) is als consequentie voortgevloeid dat nog € 641.489,- resteert uit dit onderdeel van het bedoelde HBO-oormerk, waardoor er nog voldoende ruimte is om uit de reserve ontwikkelingsprojecten € 332.253,- voor het thans aan de orde zijnde onderdeel te dekken. Ofschoon de toenmalige PS-commissie FZE indertijd heeft ingestemd met de voorgestelde uitgaaf, is destijds – zoals boven reeds uiteengezet - door PS in formele zin geen krediet beschikbaar gesteld omdat toen niet duidelijk was hoe de uiteindelijke dekking zou plaatsvinden. Geadviseerd wordt aan PS om alsnog haar oorspronkelijke intentie in een formeel dekkingsbesluit om te zetten en daartoe een krediet ter beschikking te stellen van € 332.253,-, en dit bedrag te doen dekken uit dat onderdeel van het HBO-oormerk binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten, waar zoals boven aangegeven € 641.489,- resteert. Hier is dus al voorlopig rekening mee gehouden. Het restant van dat bedrag van € 641.489,-, zijnde € 309.236,-, kan worden afgeraamd.

Daar met dit besluit alle oorspronkelijke projecten die speelden ten laste van het HBO-oormerk afgehandeld zullen zijn en er ook op andere onderdelen van bedoeld HBO-oormerk nog bedragen resteerden, nl. € 797.887,-, kan daarmee ook het volledige restant van het HBO-oormerk worden afgeraamd, zijnde een bedrag ad € 1.107.123,- (nl. € 797.887,- plus € 309.236,-).

Hierbij dient bedacht te worden dat bedoeld HBO-oormerk destijds in formele zin een plaats had gekregen in c.q. gekoppeld was aan het convenant 1994-1999 tussen de provincie en de gemeente Almere. Daar dat convenant reeds lang is afgerond en verlopen, is in formele zin vrijval van bedoeld HBO-oormerk opportuun. Voorgesteld wordt echter om het vrijvallende bedrag ad € 1.107.123,- geoormerkt te houden binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten voor hoger onderwijs-projecten binnen Flevoland als geheel, onder de noemer "hoger onderwijs Almere/Flevoland, gelet op het eminente belang van hoger onderwijs voor de sociale en economische ontwikkeling van Flevoland, en hiermee her te bevestigen dat Almere daarbij prioriteit blijft genieten als vestigingslocatie voor hoger onderwijs, overigens binnen de kaders en criteria van de op 15 april 2004 door de Staten goedgekeurde beleidsregel "Stimulering Hoger Onderwijs Flevoland" waarbij ook terzake van vestigingslocaties uitgangspunten zijn opgenomen. Op dit laatste punt citeert de beleidsregel het Omgevingsplan: "Het beleid voor hoger beroepsonderwijs is gericht op het handhaven van het hoger beroepsonderwijs in Dronten, een gefaseerde uitbreiding in Almere en in een later stadium ook in Lelystad." Met dit oormerk wordt dan zowel een zekere geografische verbreding cq. geografische flexibiliteit gerealiseerd als een verbreding van alleen HBO naar hoger onderwijs in meer algemene zin zodat ook universitair onderwijs daar onder zal kunnen vallen.

(Terzijde zij overigens opgemerkt dat reeds voor de invoering van het dualisme in strikt formele zin het de bevoegdheid was en nog steeds is van GS om oormerken binnen bestemmingsreserves aan te brengen zoals het de bevoegdheid van PS is om te besluiten te nemen over daadwerkelijke onttrekkingen aan deze reserves c.q. het beschikbaar stellen van kredieten ten laste van deze reserves.)

3. Advies van de Commissie voor advies:

De commissie heeft in haar vergadering van 3 februari 2005 het concept-Statenvoorstel besproken en stemt in met behandeling in de statenvergadering van 3 maart 2005, kennis genomen hebbend van de toezegging van het college dat het voorstel zal worden aangescherpt in die zin, dat waar het gaat om het behouden van gelden voor nieuwe opleidingen dit majeure projecten (zoals bijvoorbeeld het IIE) dienen te zijn en dat verlegging van de prioriteit naar andere projecten binnen Flevoland zeker mogelijk is.

4. Ontwerp-besluit:

Provinciale Staten van Flevoland,

gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 11 januari 2005
nr. EZ/05.030015/A

BESLUITEN:

- overeenkomstig onze eerder uitgesproken intentie (commissie FZE d.d. 16.10.1998), een krediet ad € 332.253,- ter beschikking te stellen ten behoeve van een bijdrage aan de gemeente Almere, enerzijds ter dekking van leegstandsverliezen in het bedrijvengedeelte van het Alnovum-gebouw en anderzijds ter verlaging van startershuren in het starterscentrum binnen het Alnovum-gebouw, op basis van een 50/50 principe;
- dit bedrag ad € 332.253,- te dekken uit het HBO-oormerk (ad € 1,4 mln.) binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten;
- het volledig restant, daarna, binnen bedoeld HBO-oormerk, zijnde een bedrag ad € 1.107.123,- definitief vrij te doen vallen binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten, waarmee het HBO-oormerk als zodanig komt te vervallen;
- bedoeld bedrag ad € 1.107.123,- binnen de bestemmingsreserve ontwikkelingsprojecten te handhaven onder een nieuw specifiek oormerk, "hoger onderwijs Almere/Flevoland", om hiermee tot uitdrukking te brengen het eminent belang dat de Staten van Flevoland hechten aan hoger onderwijs voor de sociale en economische ontwikkeling van Flevoland, waarbij de Staten hetgeen in de beleidsregel "Stimulering Hoger Onderwijs Flevoland" staat (ook op het punt van vestigingslocaties) tot uitgangspunt nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van Provinciale Staten van Flevoland d.d. 3 maart 2005.

, griffier .

,voorzitter.

5. Bijlagen

- kopie GS besluit d.d. 29 september 1998
- kopie relevante pagina vergadering commissie FZE d.d. 16 oktober 1998

6. Ter lezing gelegde stukken n.v.t.

Gedeputeerde Staten van Flevoland,

, secretaris .

,voorzitter.