RAADSVOORSTEL (via commissie)

ZAAKNUMMER: 07431005984

AGENDANUMMER: 19

Commissie Samenleving en Bestuur op 5 juni 2024

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Grondexploitatie Herontwikkeling Het Lover	-1-	18 juni 2024	24.06.XX	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting
In 2018 is het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten 2018-2028 (hierna: SHP) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er twee nieuwe schoolgebouwen worden gerealiseerd. Zodra deze nieuwe schoolgebouwen in gebruik genomen zijn, komen een aantal bestaande schoolgebouwen vrij. Eén van deze gebouwen is basisschool Het Lover.

Omstreeks juli/augustus 2024 wordt het gebruik van dit schoolgebouw beëindigd en verkrijgt de gemeente op grond van de Wet primair onderwijs (Wpo) het eigendom van het schoolgebouw en de ondergrond.

Beoogd wordt om op korte termijn te beginnen met de (voorbereidende) sloopwerkzaamheden en het opstarten van het ontwikkelproces. Voorgesteld wordt om hiertoe een voorbereidingskrediet ten bedrage van € 200.000,00 ter beschikking te stellen.

Beslispunten
De raad besluit:
1. ten behoeve van de herontwikkeling van de ondergrond van basisschool Het Lover een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 200.000,00.
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Inleiding
In 2018 is het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten 2018-2028 (hierna: SHP) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er twee nieuwe schoolgebouwen worden gerealiseerd. Zodra deze nieuwe schoolgebouwen in gebruik genomen zijn, komt een drietal bestaande schoolgebouwen vrij. Eén van deze gebouwen is basisschool Het Lover.

Nadat het gebruik van dit schoolgebouw is beëindigd, krijgt de gemeente op grond van de Wet primair onderwijs (Wpo) het eigendom van het schoolgebouw en de ondergrond en kan de locatie worden herontwikkeld voor woningbouw. Het moment van eigendomsoverdracht zal omstreeks juli/augustus 2024 plaatsvinden.

In 2021 is een voorstel gedaan met betrekking tot de invulling de drie vrijkomende schoollocaties. Hiertoe heeft het college op 18 januari 2022 ingestemd met de bij deze

invulling behorende kaders, welke onderstaand zijn weergegeven. Deze kaders zijn op 8 februari 2022 tevens informerend aan de commissie ruimte voorgelegd.

Samenvattend: kaders en randvoorwaarden locatie Het Lover
- Stedenbouwkundig dient aansluiting gezocht te worden met de omliggende bebouwing, veelal twee bouwlagen en een kap. - Het is wenselijk om de grotere bomen zo veel mogelijk te behouden. - Ten aanzien van het woningbouwprogramma zetten we in op een mix van woningen voor starters, doorstromers en eenpersoonshuishoudens. - Er worden op deze locatie ook sociale huurwoningen gerealiseerd door Bergopwaarts. Hierbij wordt de norm van 25% sociale huurwoningen voor zowel de locatie St. Lambertus als Het Lover volledig ingevuld.

De beoogde invulling voor de locatie is om een programma te realiseren bestaande uit sociale huurwoningen voor starters en woningen in het vrije segment die door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken wordt in samenspraak met Bergopwaarts en een nader (door StichtingSamenBouwen.In) aan te wijzen CPO-begeleidingsbureau een verkaveling gemaakt. Het is hierbij de bedoeling dat de gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie en er uiteindelijk bouwrijpe grond wordt uitgegeven.

Door deze wijze van gronduitgifte kan een concrete verkaveling naar verwachting pas eind 2024/begin 2025 worden opgesteld. Aan de hand hiervan kan dan een exploitatieopzet worden opgesteld. Omdat het schoolgebouw omstreeks juli/augustus 2024 al in eigendom aan de gemeente wordt overgedragen, is het wenselijk om voorbereidende werkzaamheden en de werkzaamheden rondom de sloop tijdig op te starten. Om de hieraan gerelateerde kosten te kunnen maken wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 200.000,00.

Wat willen we bereiken
Met de herontwikkeling wordt gestreefd naar een kwalitatieve herinrichting van een voormalige schoollocatie. Door middel van het voorbereidingskrediet kunnen voorbereidende werkzaamheden en de sloop worden bekostigd. Later wordt op basis van een verkavelingsopzet een grondexploitatie opgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat er overlast en andere negatieve gevolgen ontstaan doordat het gebouw gedurende een lange periode leegstaat.

Wat gaan we daarvoor doen
Indien uw raad instemt met het ter beschikking stellen van het voorbereidingskrediet wordt de planontwikkeling opgepakt. Er wordt begonnen met de (voorbereidende) werkzaamheden voor de sloop, zodat het gebouw zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van het eigendom door de gemeente gesloopt kan worden. Dit is natuurlijk afhankelijk van de benodigde onderzoeksresultaten en dergelijke.

Parallel aan de werkzaamheden ten behoeve van de sloop wordt het ontwikkelproces opgestart.

Mogelijke alternatieven
Het alternatief is om het krediet niet beschikbaar te stellen en te wachten tot er een grondexploitatie kan worden vastgesteld. Het gevolg hiervan is dat we de werkzaamheden pas in een later stadium kunnen oppakken.

Risico's
Kosten kunnen stijgen, de vraag naar woningen (en daarmee de afzetmogelijkheden en opbrengst) kan dalen en er kunnen onvoorziene tegenvallers zijn.
Binnen het grondbedrijf hebben we voor dit soort gevallen de reserve grondbedrijf, waarmee deze financiële risico's opgevangen kunnen worden.

Wat mag het kosten
Met de aanvraag van een voorbereidingskrediet van € 200.000,00 kunnen de voorbereidende- en de sloopwerkzaamheden worden opgepakt. Het betreft een voorfinanciering en is in een later stadium onderdeel van de nog vast te stellen grondexploitatie voor de herontwikkeling van Het Lover.

De BBV (Besluit begroting en verantwoording) schrijft voor dat voorbereidingskosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad (nog) niet op onderhanden werk (de grondexploitaties) geactiveerd mogen worden, maar geactiveerd moeten worden als immateriële activa. Er wordt voldaan aan de daarbij behorende voorwaarden.

Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt uitgegaan van een sluitende grondexploitatie. Mocht uit de voorbereidende werkzaamheden en verdere onderzoeken blijken, dat rekening gehouden moet worden met een negatief resultaat, dan wordt een beroep gedaan op de algemene reserve grondbedrijf.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	**Document nummer**
1.	Raadsbesluit	1006057

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Herontwikkeling Het Lover	18 juni 2024	24.06.XX

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024,

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 5 juni 2024;

besluit:

1. ten behoeve van de herontwikkeling van de ondergrond van basisschool Het Lover een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 200.000,00.
2. de begroting te wijzigen conform advies.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 18 juni 2024.

De raad voornoemd,

griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk