



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 14 april 2015

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Schoolwoningen Octopus

Samenvatting

In relatie tot de keuze voor de Parkweg als locatie voor nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel wordt overwogen de schoolwoningen in complex Octopus aan te houden. Voorgesteld wordt deze woningen te verwerven als onderdeel van de onderwijshuisvesting Boekel, locatie Parkweg. Hiermee wordt bespaard op de toekomstige nieuwbouw en houden we de beschikking over deze flexibele factor in de onderwijshuisvesting Boekel.

Voorgesteld besluit :

Aanschaf van twee appartementen in complex Octopus ten behoeve van onderwijshuisvesting Parkweg ten bedrage van € 230.000

Inleiding / probleemstelling:

In het kader van de verkenning nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel wordt gekozen voor de locatie Parkweg: concentratie van alle onderwijshuisvesting op één locatie. Uw raad wordt hiervan op de hoogte gesteld middels een memo.

In relatie met deze locatiekeuze is het wenselijk een standpunt in te nemen over de inzet van de schoolwoningen in complex Octopus ten behoeve van de toekomstige onderwijshuisvesting op deze locatie.

Relatie met eerdere besluitvorming:

11 december 2014: raadsbesluit: vaststelling Notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel en start verkenning.

24 maart 2015: collegebesluit locatiekeuze Parkweg (raadsmemo)

Toelichting (argumenten, beoogd resultaat):

Bij de ontwikkeling van complex Octopus (2005) zijn 3 appartementen bestemd voor onderwijshuisvesting. Deze werden gehuurd door de gemeente en gebruikt door de basisschool. Hiermee was een flexibele factor in de huisvesting ingebouwd.

Vanwege overcapaciteit als gevolg van krimp in de leerlingenaantallen, is een eerste appartement in 2010 opgezegd. Dit lokaal is omgebouwd tot appartement en door de eigenaar inmiddels verkocht.

Zoals aangegeven in de Notitie Toekomst onderwijshuisvesting Boekel is huur van de andere twee appartementen inmiddels ook opgezegd. In aansluiting op de aflooptermijn van het 5-jarig huurcontract van deze appartementen is het opgezegd met ingang van 1 augustus 2015. Het ruimtegebrek voor basisschool Octopus dat hierdoor ontstaat kan opgelost worden door gebruik van leegstand bij buurschool Uilenspiegel.

Nu de Parkweg als locatie is gekozen waar alle onderwijshuisvesting van kern Boekel wordt geconcentreerd, wordt de inzet van de schoolwoningen opnieuw overwogen. Het is een nadrukkelijke wens vanuit basisschool de Octopus, en is ook uitgesproken tijdens de commissiebehandeling van het voorstel Toekomst onderwijshuisvesting eind 2014, om deze mogelijkheid zorgvuldig af te wegen.

Deze afweging heeft een rechtstreekse relatie met de keuze voor locatie Parkweg voor de nieuwbouw onderwijshuisvesting Boekel. De blijvende inzet van deze schoollokalen heeft namelijk alleen toegevoegde waarde, wanneer in de toekomst alle onderwijshuisvesting op deze locatie gesitueerd wordt. Wanneer voor een andere locatie gekozen zou worden voor de nieuwbouw, is de ruimte binnen de Octopus met de bestaande 18 lokalen (zonder de schoolwoningen) ruim genoeg voor de toekomst.

Voor- en nadelen

In het kader van locatiekeuze heeft op 6 februari 2015 een bespreking plaatsgevonden tussen schoolbesturen Zicht PO en Stichting OOG en de gemeente. Naast de voor- en nadelen ten aanzien van de verschillende locaties, zijn daarbij ook voor- en nadelen van het aanhouden van de schoollokalen in beeld gebracht:

Dit is als volgt vastgelegd:

Op grond van de huidige situatie van overcapaciteit onderwijshuisvesting zijn de schoolwoningen bij de Octopus opgezegd per 1-8-2015. Het aanhouden van deze ruimte is te heroverwegen met het oog op de toekomstige situatie. Deze ruimte heeft echter alleen toegevoegde waarde wanneer alle onderwijshuisvesting geconcentreerd wordt bij De Octopus; locatie Parkweg. Hiervoor zijn voor- en nadelen te benoemen:

Voordelen:

- *Besparing nieuwbouw*
- *Flexibele kracht (bij krimp in toekomst af te stoten)*
- *Octopus blijft passen in huidig gebouw*
- *Besparing kosten verbouw tot casco appartement*
- *Besparing kosten inrichting ruimte Octopus bij Uilenspiegel*

Nadelen:

- *Nieuwbouw kleiner van omvang, minder body (minder mogelijkheden)*
- *Huurkosten: € 24.000 per jaar*
- *Aanhouden overcapaciteit*
- *Zonder schoolwoningen: kans om ervaring op te doen met ruimte delen*

De pluspunten voor lange termijn zijn dermate zwaar om behoud van deze lokalen serieus te overwegen.

De schoolwoningen worden dan betrokken bij de realisatie van passende onderwijshuisvesting voor de toekomst. Wanneer deze woningen daar onderdeel van uitmaken hoeft er minder nieuwbouw plaats te vinden en zij blijven gelden als flexibel onderdeel: wanneer in de toekomst verdere krimp optreedt, kunnen deze ruimtes weer onttrokken worden aan de onderwijshuisvesting en alsnog als appartement afgestoten worden.

Huren of kopen of bouwen

Wanneer deze lokalen voor lange periode voor de onderwijshuisvesting worden toegevoegd, is het wellicht interessanter om de woningen te verwerven dan te blijven huren ten bedrage van € 24.000 per jaar. De kosten die hier mee gemoeid zijn, zullen vervolgens afgezet worden tegen een schatting van de besparing in de bouwkosten van de nieuwbouw onderwijshuisvesting.

Uit onderhandelingen met de eigenaar van deze appartementen is een prijs overeen gekomen ten bedrage van € 110.000 kk per appartement, volgens onze inschatting een goede prijs voor deze

aanschaf. Namens ons college is een voorlopig koopcontract opgesteld met als ontbindende voorwaarden een besluit van uw raad hierover.

Na instemming door uw raad kunnen deze twee appartementen, inclusief kosten, verworven worden voor € 230.000.

Kapitaallasten voor een investering van € 230.000 voor de looptijd van 30 jaar (in aansluiting op schoolgebouw) tegen een fictieve rente van 4%: bedragen gemiddeld € 12.400 per jaar.

Naast de kapitaallasten wordt de gemeente, bij verwerving, ook verantwoordelijk voor de eigenaarlasten zoals eigenaarsdeel OZB en de verenigingsbijdrage Vereniging van Eigenaren, totaal ongeveer € 4000 per jaar. Deze kosten werden voorheen door ons betaald via de huur.

Deze totale lasten bij verwerving, naar schatting € 16.400 per jaar zijn lager dan voortzetting van de huur ten bedrage van € 24.000 per jaar.

Bovengenoemde kosten voor verwerving zetten we vervolgens af tegen het verwachte voordeel bij nieuwbouw.

Door de twee appartementen toe te voegen aan de onderwijshuisvesting, kan bij de nieuwbouw uitgegaan worden van 2 groepen minder. Op grond van normberekeningen van basisruimtebehoefte voor nieuwbouw kan dit een besparing opleveren van ongeveer 240 m² bruto vloeroppervlakte. Op grond van gehanteerde normkosten scholenbouw levert dit minimaal een besparing op van € 385.000.

Verwerving van de schoolwoningen voor € 230.000 bespaart op termijn minimaal € 385.000 op de investering voor nieuwbouw onderwijshuisvesting.

Keuzemogelijkheden:

Aanhouden schoolwoningen, of niet en deze ruimte meenemen in de nieuwbouw
Huren of kopen

Financiële gevolgen en dekking:

Zie bovenstaand.

De kosten voor verwerving worden als investering meegenomen in de voorjaarsnota van 2015. De kostenposten bijdrage Vereniging van Eigenaren en OZB, welke al in de begroting zijn opgenomen voor het schooldeel van de Octopus verhoogd met de eigenaarlasten voor deze schoolwoningen.

(Juridische) Risico's:

Met de eigenaar is een voorlopig koopcontract opgemaakt onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad.

Voorstel:

Aanschaf van twee appartementen in complex Octopus ten behoeve van onderwijshuisvesting Parkweg ten bedrage van € 230.000

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos