

Zaaknummer : 223674

Raadsvergadering : 24 november 2020

Onderwerp : Voormalige St. Willibrordusschool Ruurlo

Collegevergadering :

Portefeuillehouder : H.J. Bosman

Steller : J. Seinen

tel: : 0545-250 308

Te nemen besluit:

Geen wensen en bedenkingen inbrengen over de voorgenomen verkoop van de voormalige St. Willibrordusschool aan Javri Holding B.V. uit Lochem.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In 2013 is de St. Willibrordusschool verhuisd naar de Nieuwe Weg in Ruurlo, nabij het sportveldencomplex. De oude locatie aan de Stationsstraat is toen in eigendom en beheer gekomen van de gemeente. Het pand wordt op dit moment door de gemeente verhuurd aan het bedrijf Bronkhorst High Tech. De verhuurperiode loopt tot en met 31 december 2020.

De gemeente heeft de locatie niet nodig voor onderwijsdoelen of andere doeleinden. Daarom is besloten de school en bijbehorende gronden te verkopen. De locatie is via een openbare biedingsprocedure in de markt gezet.

Met de keuze voor een openbare procedure is een transparante wijze van verkoop nagestreefd met gelijke kansen voor iedereen.

Met Javri Holding B.V. is overeenstemming bereikt over de verkoop van de voormalige St. Willibrordusschool. Er is een intentieovereenkomst gesloten met deze partij. Als uw raad instemt met de voorgenomen vervreemding zal een koopovereenkomst tussen partijen worden gesloten.

Het effect is dat er een nieuwe gebruiker komt voor de schoollocatie en dat deze plek weer een nieuwe bestemming krijgt.

Argumentatie:

In het kader van de openbare biedingsprocedure zijn verschillende biedingen ontvangen. In samenspraak met de selectiecommissie uit de gemeenteraad zijn de biedingen beoordeeld. Dit heeft geleid tot een keuze voor partij Javri Holding uit Lochem.

Javri Holding wil op het terrein van de St. Willibrordusschool een woon-zorgcomplex realiseren met 22 appartementen. Het plan is ontworpen in samenspraak met een al bestaande regionaal opererende onderneming in ouderenzorg. De bieding is getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het bidbook: hoogte van de bieding, ruimtelijke kwaliteit van het plan en het algemeen belang/nut dat met de bieding gemoeid is.

Het plan van Javri Holding scoorde het hoogst van alle biedingen op het onderdeel hoogte van de bieding, terwijl de ruimtelijke kwaliteit van het plan en het algemeen belang/nut als ruim voldoende is te beschouwen.

De intentie is om het woonzorgcomplex te ontwikkelen als vervangend complex voor twee

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

bestaande woonzorgvoorzieningen in Ruurlo. Deze locaties zijn verouderd waardoor deze op termijn exploitatie-technisch gezien moeilijk in stand te houden zijn. Omdat het een woonzorgvoorziening betreft is het initiatief ook beoordeeld via het Processtappenplan Woonzorginitiatieven. Hier uit komt naar voren dat het initiatief aansluit op een (aantoonbare) specifieke lokale behoefte, toekomstbestendig is en meerwaarde heeft ten opzichte van het bestaande aanbod.

Kanttekeningen en risico's

Javri Holding investeert in zorgvastgoed in de particuliere woonzorg. Het is geen zorgpartij. Tussen Javri en Eminent Wonen en Zorg is een intentieovereenkomst gesloten over het aangaan van samenwerking voor het project St. Willibrordusschool. Javri Holding draagt het risico voor wat betreft het niet kunnen realiseren van het bouwplan indien er geen medewerking zou kunnen worden verleend aan de ruimtelijke procedure.

Financiën

De bieding van Javri Holding bedraagt € 615.000,-. De locatie wordt gekocht op basis van kosten koper.

De boekwaarde van het voormalige schoolgebouw bedraagt per eind 2020 bijna € 16.000,-. De jaarlijkse kapitaallasten (rente en aflossing) bedragen circa € 3.300,-.

Na verkoop van de voormalige school vallen deze kapitaallasten vrij. In de Perspectiefnota 2021 en het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2036 is aangegeven dat we deze vrijvallende lasten reserveren als dekking voor toekomstige investeringen in de onderwijshuisvesting.

De boekwaarde van het gemeentelijk grondeigendom van de voormalige Willibrordusschool bedraagt € 155.000,-. Per saldo levert de verkoop van de locatie een boekwinst op van bijna € 445.000,- (opbrengst € 615.000,- minus € 16.000,- boekwaarde gebouw minus € 155.000,- boekwaarde grond). In het jaar van notariële levering zal de boekwinst verantwoord worden. Bij het vaststellen van de jaarrekening stelt de gemeenteraad dan ook de bestemming van het resultaat vast.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente is eigenaar van de voormalige St. Willibrordusschool, heeft de locatie via een openbare biedingsprocedure in de markt gezet en is verkopende partij.

Planning en evaluatie

Nadat de koopovereenkomst is gesloten zal de juridische levering van de locatie plaatsvinden bij het passeren van de akte.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 24 november 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020;

b e s l u i t :

geen wensen en bedenkingen in te brengen met betrekking tot de verkoop van de voormalige St. Willibrordusschool in Ruurlo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
24 november 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Voormalige St. Willibrordusschool Ruurlo