

Zaaknummer : 98573

Raadsvergadering : 16-03-2021

Onderwerp : Voorkeursrecht tot terugkoop Julianastraat 12 in Neede

Collegevergadering : 19-01-2021

Portefeuillehouder : Wethouder G.J. Teselink

Steller : Loman-Geessink, Nienke, Team tel. : 0545250213
Opdrachtgeverschap C

Te nemen besluit

1. Gebruik maken van het voorkeursrecht tot terugkopen van het terrein en het schoolgebouw aan de Julianastraat 12 in Neede voor een bedrag van € 128.400, dit te verantwoorden onder de post materiële vaste activa.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 22 september 2020 heeft het college een mail ontvangen namens het schoolbestuur van Het Assink Lyceum. Deze mail betreft het voorgenomen besluit over toekomstige huisvesting van Het Assink Lyceum. Vanaf 1 augustus 2021 maakt Het Assink Lyceum geen gebruik meer van de locatie Julianastraat 12 in Neede. De mail is in bijlage 1 bijgevoegd. In bijlage 2 is de infographic over de toekomstige invulling van de huisvesting van Het Assink Lyceum inzichtelijk gemaakt.

Brieven

Op 19 oktober 2020 heeft de gemeente een brief van Het Assink Lyceum ontvangen (zie bijlage 3). In deze brief biedt het schoolbestuur van Het Assink Lyceum de gemeente de gelegenheid om gebruik te maken van het voorkeursrecht van terugkoop van het schoolgebouw met ondergrond aan de Julianastraat 12 in Neede. Deze brief is op 7 januari aangevuld (bijlage 4) en herzien (bijlage 5).

Voorkeursrecht tot terugkoop

In de akte van levering van de locatie d.d. 29 maart 2004 (bijlage 6) is in artikel 8 een eerste recht tot terugkoop opgenomen voor de gemeente. In de toelichting is dit recht uitgelegd. Het gaat om de terugkoop van het terrein inclusief gebouw met betrekking tot het kadastrale perceel Neede, sectie C nummer 9266. Het schoolbestuur onderbouwt in de brief van 16 oktober de verkoopprijs die is bepaald op € 128.400. Zie de paragraaf financiën in dit voorstel over de berekening van de verkoopprijs.

Door het beëindigen van de onderwijsfunctie wordt tegelijkertijd het perceel met nummer 9267 door Het Assink Lyceum overgedragen aan de gemeente. Het betreft de locatie van de voormalige kleuterschool Prinses Marijke. Hiervoor is op grond van in het verleden gemaakte afspraken geen koopprijs verschuldigd.

Effect van besluit

Door de locatie aan te kopen hebben wij de mogelijkheid om de locatie opnieuw in te zetten als locatie voor onderwijs of als ontwikkellocatie voor andere doeleinden.

Argumentatie

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekingsstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

1.1. Mogelijke locatie voor basis onderwijs in Neede Oost

Zoals in het IHP onderwijs is vastgelegd wordt het basisonderwijs in Neede herschikt. Van 5 locaties gaan we terug naar 2 locaties. Op dit moment bereiden we een project voor rond gezamenlijke huisvesting van de Kardinaal Alfrinkschool en De Marke. Dit project wordt ook wel 'primair onderwijs Oost-Neede' genoemd. De afwegingskaders voor het project zijn in concept klaar. Het gebouw aan de Julianastraat 12 te Neede is één van de mogelijke locaties. De aankoop van deze locatie biedt de kans om deze te betrekken als mogelijke locatie voor het basisonderwijs in Oost-Neede. De uiteindelijke locatiekeuze voor de gezamenlijke huisvesting voor het primair onderwijs in Oost-Neede leggen we u op een later moment ter besluitvorming voor.

1.2. Staat van onderhoud van het gebouw is goed

Zoals in het IHP onderwijs is vastgelegd wordt elk schoolgebouw geïnspecteerd voordat het aan de gemeente wordt overgedragen. HEVO heeft in opdracht van de gemeente, met goedkeuring van Het Assink Lyceum een inspectie gedaan. Het doel hiervan was om de gemeente inzicht te verschaffen in de staat van onderhoud van het gebouw aan de Julianastraat 12 te Neede. De conclusie is dat het gebouw in goede staat verkeert. De uitbreiding van het gebouw en de grootschalige renovatie is vakkundig uitgevoerd met als gevolg dat er op dit moment weinig opvallende opmerkingen zijn. De meeste bouwkundige- en installatietechnische elementen zijn nog jaren niet aan het eind van de technisch theoretische levensduur. Een aantal (voornamelijk E-)elementen wordt geadviseerd om op basis van de leeftijd te vervangen om storingen te voorkomen. Het rapport is in bijlage 8 weergegeven.

1.3. Locatie ligt direct naast bestaand gemeentelijk bezit: er ontstaat ruimte voor herontwikkeling

De oppervlakte van het hele terrein bedraagt 6.465 m² (5740+725). Naast de schoollocatie ligt nog een perceel gemeentegrond van 1.876 m². De totale aaneengesloten oppervlakte is 8.341 m². Een deel van de gemeentegrond is nu ingericht als parkeerterrein. Mogelijk is het parkeerterrein in de nieuwe situatie niet meer (volledig) nodig voor de scholen. Dit biedt meerdere ontwikkelingsmogelijkheden. In bijlage 7 is de situatie visueel weergegeven.

1.4. Er zijn kansrijke mogelijkheden voor herontwikkeling van deze locatie

Indien de locatie uiteindelijk niet wordt benut voor het primair onderwijs lijken er voldoende mogelijkheden om deze gunstig gelegen locatie op een goede manier in te vullen. Door deze strategische aankoop krijgen we in combinatie met al bestaand bezit een inbreidingslocatie in handen met ontwikkelingspotentie waarover we zelf de regie hebben.

1.5. Geen financiële belemmeringen

De voor de locatie bepaalde prijs van € 128.400 (gemiddeld € 20 per m²) maakt dat er geen grote financiële belemmeringen zijn die een gewenste ontwikkeling in de weg staan.

1.6. Geen dekking nodig

Het aankoopbedrag inclusief bijkomende kosten wordt op de balans verantwoord onder de post materiële vaste activa. Op investeringen in gronden en terreinen wordt niet afgeschreven. Er is ook geen aanleiding om, gelet op de huidige bestemming en mogelijke functie voor het primair onderwijs, op dit moment tot afwaardering over te gaan. Er hoeft daarom geen dekking plaats te vinden vanuit de algemene reserve of bestemmingsreserve onderwijshuisvesting.

Kanttekeningen en risico's

Medegebruik door Segnocollectief en Stichting Podium voor Neede

Segnocollectief en de Stichting Podium voor Neede zijn huidige medegebruikers van het schoolgebouw, onder andere van de Van Gellicumzaal (theaterzaal). Het schoolbestuur heeft met deze partijen afgesproken dat zij gebruik mogen blijven maken van het gebouw, tot het moment dat het gebouw niet meer in gebruik is door het Assink Lyceum. Daarna is het aan de gemeente of nieuwe eigenaar/gebruiker om afspraken te maken. Dit is op 12 oktober 2020 door het schoolbestuur toegelicht aan vertegenwoordigers van beide organisaties. De theaterzaal is geschikt voor gebruik in de komende jaren. In de toelichting wordt verder in gegaan op dit medegebruik. De overeenkomsten zijn in bijlage 10 en 11 toegevoegd.

Gesprekken zijn gepland met Segnocollectief, Stichting Podium voor Neede en de gemeente. Zodat tijdig het contract ontbonden kan worden of andere afspraken gemaakt kunnen worden.

Theoretische risico's verbonden aan de strategische aankoop

Alhoewel daar op dit moment geen enkel signaal voor is, bestaat het theoretische risico dat de aan te kopen locatie niet zal worden ingezet voor primair onderwijs en er evenmin andere gebiedsontwikkelingen mogelijk zijn. De gemeente moet dan verkennen onder welke voorwaarden de locatie aan derden verkocht of verhuurd kan worden. Als ook dit onverhoopt niet tot succes leidt, dan zal de gemeente de opstallen uiteindelijk misschien moeten slopen en de investering afwaarderen.

Financiën

Volgens de akte van levering die tussen de gemeente en Het Assink Lyceum op 29 maart 2004 is opgemaakt heeft de gemeente het voorkeursrecht tot terugkoop (artikel 8 uit de akte, zie bijlage 5). In de akte van levering staat een bedrag van € 10.000 genoemd als koopprijs, aan te vullen met de marktwaarde van de gedane investeringen. Deze marktwaarde is contractueel bepaald op het investeringsbedrag minus 4% afschrijving per jaar. Volgens opgave van Het Assink Lyceum bedroeg de initiële investering in 2004 € 370.000. De marktwaarde is bepaald op € 118.400 (€ 370.000 minus 17 jaar x 4%). Totaal bedraagt de koopsom € 10.000 + € 118.400 = € 128.400. In de akte is destijds ook opgenomen dat de kosten van overdracht voor de koper zijn.

De koopsom is afgeleid van de initiële investeringen in de locatie. Met investeringen en groot onderhoud in de jaren daarna wordt geen rekening gehouden.

De investering in de gronden met opstallen verantwoorden we in lijn met het Besluit Begroting en Verantwoording onder de post Materiële vaste activa. Gemiddeld bedraagt de koopprijs van het terrein circa € 20 per m².

In februari 2020 zijn de naastgelegen gronden, die al in het bezit zijn van de gemeente, getaxeerd. Het gaat daarbij om de gronden die in het overzichtskaartje zijn aangeduid met perceelnummer 6500 met een oppervlakte van 1.876 m². De waarde van deze gronden met de bestemming 'maatschappelijk-onderwijs' bedraagt volgens de taxateur € 40 per m².

Overigens is perceelnummer 9266 met een oppervlakte van 5.740 m² bij akte van 29 maart 2004 door de voormalige gemeente Neede overgedragen voor een koopprijs van € 135.000 exclusief omzetbelasting. Ook daaraan gerelateerd is de prijs voor de terugkoopoptie goed verdedigbaar.

Op terreinen wordt niet afgeschreven. Een afwaardering is gelet op de marktwaarde bij de huidige bestemming ook niet noodzakelijk. Voor de dekking van het krediet hoeft daarom geen beroep te worden gedaan op de algemene reserve of op de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting. De structurele jaarlijkse kapitaallasten wegens toerekenbare rente bedragen bij 1% € 1.300. Deze lasten moeten binnen de huidige begroting worden opgevangen.

Afhankelijk van een eventuele herontwikkeling zou de locatie op termijn kunnen worden overgeheveld naar de post voorraden, onderdeel Bouwgronden in exploitatie. Op dat moment zal de gemeenteraad ook de daarbij behorende exploitatiebegroting vast stellen.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing

Communicatie (in-en extern)

Samenvatting/kernboodschap

Het Assink Lyceum heeft besloten de locatie aan de Julianastraat 12 in Neede te sluiten. Gemeente Berkelland heeft volgens de akte van levering het eerste recht tot terugkoop van het terrein inclusief opstal. Het college kan het besluit nemen, mits dat onder voorbehoud is van instemming van de gemeenteraad.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het bestuur van het Assink Lyceum heeft het besluit tot sluiting van de locatie genomen. De gemeente is hiervan op de hoogte gesteld. De akte van levering stelt vast dat de gemeente het eerste recht tot terugkoop heeft.

Planning en evaluatie

Op 19 januari 2021 maakt de gemeente schriftelijk kenbaar of zij gebruik wil maken van het gebruik van terugkoop. Het college kan het besluit nemen, mits dat onder voorbehoud is van instemming van de gemeenteraad. Het raadsbesluit wordt op 16 maart 2021 genomen.

Per 1 augustus 2021 komt het pand beschikbaar.

Nadat het terrein inclusief de opstal is teruggekocht kan verder onderzocht worden wat de beste functie van het terrein is.

Alternatieven

Niet van toepassing.

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

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

Raadsvergadering : 16-03-2021

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-01-2021;

b e s l u i t :

Gebruik maken van het voorkeursrecht tot terugkopen van het terrein en het schoolgebouw aan de Julianastraat 12 in Neede voor een bedrag van € 128.400, dit te verantwoorden onder de post materiële vaste activa.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16-03-2021

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Voorkeursrecht tot terugkoop Julianastraat 12 in Neede

Reden van terugkoop

Over het algemeen krijgt de gemeente schoolgebouwen terug wanneer het schoolbestuur besluit de locatie te sluiten. Soms is de gemeente daarbij een vergoeding verschuldigd aan het betreffende schoolbestuur, bijvoorbeeld als deze uit eigen middelen investeringen heeft gedaan. In het geval van Het Assink Lyceum aan de Julianastraat zijn partijen in 2004 overeengekomen hoe de vergoeding voor terugkoop moet worden bepaald.

Medegebruik door Segnocollectief

Op 12 juni 2013 is Het Assink Lyceum met Stichting Segnocollectief overeengekomen dat: Stichting Segnocollectief ruimten van het Assink Lyceum huurt.

Medegebruik door Stichting Podium voor Neede

Op 27 november 2006 is door Het Assink Lyceum en Stichting Podium voor Neede een beheersovereenkomst ondertekend. Deze houdt in: "dat de Gemeente Berkelland en Het Assink Lyceum zijn overeengekomen de van Gellicumzaal van Het Assink Lyceum aan de Julianastraat 12 te Neede met een aantal bijruimten beschikbaar wordt gesteld als podiumfunctie aan de Needse Gemeenschap." In artikel 2.1 is opgenomen: "De van Gellicumzaal is eigendom van Het Assink Lyceum, primair in gebruik bij Het Assink Lyceum en De Triangel voor onderwijsdoeleinden en beschikbaar als podiumruimte van vrijdag 22.00 uur tot en met maandagmorgen 6.00 uur. In overleg met en na goedkeuring van Het Assink Lyceum kan hiervan worden afgeweken" In artikel 14 in deze overeenkomst staat: "Partijen bezinnen zich steeds na een periode van 4 jaren, dus voor het eerst in 2009 op noodzakelijk of gewenst geachte aanvullingen of wijzigingen van deze overeenkomst."

Ten tijde van het opstellen van de overeenkomst bestond de Triangel nog, vandaar dat deze hierboven genoemd is.