

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Jonkers, Marco

Kenmerk

Z.22.380067 / D.23.1665369

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vorbereidingskrediet

Onderwerp

Beschikbaar stellen van vorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van de oude school SWS de Nijewier (aengwirderweg 284) in Tjalleberd

Voorgesteld besluit

1. Een vorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de (her)ontwikkeling van de oude school SWS de Nijewier naar woningen en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

Nadat de basisschool SWS de Nijewier is verhuisd naar de nieuwe locatie nabij het MFA in Tjalleberd is de oude school leeg komen te staan. Het pand is gemeentelijke eigendom en daarom is de gemeente verantwoordelijk voor het leegstandsbeheer. Maandelijks kost dit de gemeente ongeveer € 4.000 zonder dat hier inkomsten tegenover staan. Verder is in maart 2021 vanuit het dorp het initiatief gekomen om woningbouw te realiseren op deze locatie. In juni 2022 is hierover een presentatie gegeven door het plaatselijk belang aan de gemeenteraad. Door de raad is uitgesproken dat er een wens is te onderzoeken of woningbouw op deze locatie mogelijk is. Aansluitend heeft het college de opdracht gegeven in gesprek te gaan met het dorp en de mogelijkheden te verkennen om het plan te realiseren.

Het afgelopen jaar zijn diverse gesprekken met het dorp gevoerd en is er overeenstemming bereikt over de belangrijkste doelen van de ontwikkeling. Er is een duidelijke wens voor extra woningbouw in het goedkopere segment. Als specifieke doelgroep worden starters genoemd, waarvoor zowel huur als koopwoningen tekort zijn in het dorp. In de eerste aanzet was het verzoek van plaatselijk belang om de ontwikkeling te gunnen aan een groep bouwers uit het dorp zelf. Een gunning op deze manier is niet mogelijk luttend op het Didam-arrest. De gemeente is eigenaar van de grond en het gebouw en is dus verplicht tot een openbare aanbesteding. Afgesproken is dat er in de initiatieffase, voorafgaand aan de aanbesteding, nauw zal worden samengewerkt tussen gemeente en het dorp.

De goede samenwerking heeft zich inmiddels vertaald in duidelijke uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling. Met deze uitgangspunten kan een aanbesteding worden opgestart en een bestemmingsplanwijziging in gang worden gezet. Voor de kosten die hiervoor gemaakt worden wordt in dit voorstel een krediet aangevraagd. De uitgangspunten zijn te vinden in de bijlage.

Beoogd effect

De realisatie van woningbouw op de locatie aan de aengwirderweg 284 in Tjalleberd.

Argumenten

1.1 Met de ontwikkeling van woningbouw komen we tegemoet aan de wens van het dorp

Het dorp heeft zelf het initiatief genomen een plan te presenteren voor de herontwikkeling van de oude school. Er is een presentatie van de wensen gegeven in de raad en met deze ontwikkeling komen we hier aan tegemoet. Bij de verdere planvorming worden waar mogelijk de eisen van het dorp meegegeven aan de ontwikkelaar.

1.2 De geplande ontwikkeling past in de startnotitie Wonen en het ontwerp woonvisie

Het uitgangspunt van het plan is dat er minimaal 10 woningen worden gerealiseerd. Binnen het programma wordt voornamelijk ingezet op goedkope woningen. Zowel voor de huur als koopwoningen is de doelgroep starters. Er wordt ingezet op 50% sociale huur, 30% goedkope koop en 20% in de vrije sector.

1.3 Er is krediet nodig voor de verdere ontwikkeling van het plan

Samen met het dorp zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgesteld. Deze kaders zijn op financiële en stedenbouwkundige haalbaarheid getoetst en lijken in de basis haalbaar. Daarmee kan het project naar de volgende fase. Er zal een adviesbureau worden aangenomen voor het begeleiden van de aanbestedingsprocedure. Daarnaast moet er een nieuw bestemmingsplan komen en een bijhorend beeldkwaliteitsplan. De totale kosten hiervan zijn geraamd op ongeveer € 75.000 excl. btw.

1.4 De restwaarde van het pand wordt meegenomen in de verkoopprijs

De huidige boekwaarde van het pand is € 97.000 excl. btw. Bij verkoop wordt dit bedrag direct van de balans afgeschreven. De boekwaarde maakt daarmee onderdeel uit van de verkoopprijs. Tegelijkertijd komen de huidige exploitatielasten van ongeveer € 4.000 per maand ten eind.

1.5 De gemaakte kosten worden terugverdiend met de verkoop van de locatie

Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure zal een ontwikkelaar voor de locatie worden geselecteerd. De locatie wordt verkocht in de huidige staat, dus inclusief opstal. De minimale biedprijs voor de locatie is het totaal van de door de gemeente gemaakte kosten. Hiermee komt het beschikbaar gestelde krediet + de af te schrijven boekwaarde dus terug uit de verkoop van de locatie. Hiermee komt de minimale verkoopprijs van de locatie uit op € 172.000 excl. btw.

Risico's of kanttekeningen

Er is geen interesse vanuit de markt voor de ontwikkeling

Het plan wordt via een aanbesteding in de markt gezet op basis van de geformuleerde uitgangspunten. De minimale verkoopprijs van de grond inclusief school heeft de hoogte van het aangevraagde krediet vermeerderd met de huidige boekwaarde. Als er geen interesse is vanuit de markt zal de grond niet verkocht worden voor het geraamde bedrag en wordt deel van de kosten niet terugverdiend.

Communicatie en participatie

De ontwikkeling van woningen op de oude school locatie is een voorstel vanuit het dorp zelf. In samenwerking met vertegenwoordigers van het dorp zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling vorm gegeven. Er is een sterke wens de school te behouden en daarbinnen woning te realiseren. Binnen de aanbesteding wordt hier ruimte voor geboden, maar het is niet uitgesloten dat een plan met nieuwbouw de opdracht gegund krijg. We blijven dichtbij de wensen van het dorp maar willen ook zorgen voor daadwerkelijke realisatie zodat de huidige leegstand eindigt. Bij de beoordeling van de inschrijvers op de aanbesteding worden de inwoners betrokken. Ook bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen door de gekozen ontwikkelaar en de gemeente de bewoners weer worden betrokken.

Financiën

De kosten van de voorbereiding op de woningbouwontwikkeling van € 75.000 wordt als volgt verantwoord:

€ 45.000 ambtelijke inzet

€ 20.000 inzet externe adviesbureaus

€ 10.000 onvoorziene kosten

De kosten worden verdeeld over de jaren 2023 en 2024.

De verwachting is dat de voormalige school in de loop van 2024 verkocht kan worden. De resterende boekwaarde bedraagt dan € 97.000.

De verkoop van de locatie zal de bovenstaande kosten moeten dekken. Daarmee zal de verkoopprijs minimaal € 172.000 moeten bedragen.

De ontwikkeling van deze locatie wordt overgelaten aan een ontwikkelaar. De kosten en baten van deze ontwikkeling worden verantwoord tlv/tbv het faciliterend grondbedrijf.

De verwachting is dat de verkoopopbrengst hoger zal zijn dan de bovenstaande € 172.000. Waarschijnlijk is er dan sprake van fiscale winst waarover de gemeente Vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Tot en met 2022 en in de begroting 2023 zijn de kosten verantwoord als kosten van onderwijs. Met het vervreemden van het gebouw voor onderwijs drukken de exploitatie kosten van dit gebouw op het product vastgoed. De kosten stijgen tot ongeveer € 40.000 per jaar, omdat de gemeente ook verantwoordelijk voor beheer en exploitatie. Wij nemen deze kosten voor rekening van de gemeente, om daarmee de koopsom niet onnodig op te drijven in het licht sociale woningbouw. In het Verzamelbesluit 2023-2 worden de budgetten voor al het vastgoed geactualiseerd en worden deze hogere kosten voor 2023 meegenomen. Het te verwachten aanvullende budget bedraagt ± € 32.000.

Met de verkoop van de school vervallen de in de begroting opgenomen exploitatielasten. Consequentie is dat er structureel een vrijval is van lasten van € 17.000 vanaf 2025.

Bijlagen