

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Hendriks, Kim

Kenmerk

Z.22.380990 / D.23.1713343

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vorbereidingskrediet onderzoek naar woningbouw op het perceel JB Kanschool te Jubbega.

Onderwerp

Vorbereidingskrediet voorbereiding herontwikkeling JB Kanschool aan de Gorredijksterweg 16a te Jubbega.

Voorgesteld besluit

1. Een vorbereidingskrediet van €47.500,-- beschikbaar te stellen, voor het onderzoek naar herontwikkeling van de JB Kanschool naar woningbouw vast te stellen.
2. Bijbehorende begrotingswijzing vast te stellen.

Inleiding

Op 1 augustus 2020 zijn de mr. J.B. Kanschool (Jubbega) en Op é Grins (Hoorsterzwaag) gefuseerd en zijn beide scholen verder gegaan, als nieuwe school op de locatie van Op é Grins onder de naam 'It Bûtenplak'. Het gebouw van de voormalige J.B. Kanschool heeft daarom geen functie meer als onderwijsinstelling. Indien een onderwijspand leeg komt te staan, vloeit dit pand (volgens de Wet op het Primair onderwijs) terug richting de gemeente. Momenteel is de gemeente eigenaar van het pand en heeft daarmee de verplichting het pand te beheren. Het pand laten beheren door een leegstandbeheerder, kost de gemeente jaarlijks €32.000,--. Hierdoor is de sloop van de JB Kanschool wenselijk. Waarna de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt kan worden voor woningbouw.

Het perceel aan de Gorredijksterweg 16a kan in de toekomst aansluiten bij de urgente opgaven wonen en volkshuisvesting. Dit is een belangrijk thema in de raadsagenda. Onder wonen en volkshuisvesting gaat de woonvisie 2023 - 2028 in op de vervanging en herbenutting van oude panden. Daarnaast is in de woonvisie 2023 - 2028 de uitdaging opgenomen om nieuwe ontwikkellocaties te vinden, voor o.a. Jubbega. Het perceel aan de Gorredijksterweg 16a kan hier invulling aan geven door hier woningbouw toe te voegen. De locatie ligt in de directe nabijheid van woningen, waarmee het voor de hand ligt om op het perceel woningbouw te ontwikkelen

Beoogd effect

Het onderzoek te starten naar het voornemen om de JB Kanschool aan de Gorredijksterweg 16a te slopen en het perceel te herontwikkelen naar woningbouw.

Argumenten

1.1. *Er is voorbereidingskrediet nodig voor de voorbereiding van de herontwikkeling van de JB Kanschool.*

De kosten voor advisering, onderzoeken en personele inzet bedragen €47.500,--. Er is voorbereidingskrediet benodigd om deze kosten te kunnen financieren.

1.2. *De gemaakte kosten worden terugverdiend met de verkoop van de grond.*

Uitgangspunt is dat de voorbereidingskosten terugverdiend worden met de toekomstige opbrengst uit verkoop van de grond voor woningbouw. Na het randvoorwaardelijk onderzoek, voor de herontwikkeling van het perceel naar woningbouw, kan er een keuze worden gemaakt of de gemeente zelf de woningbouw verzorgt middels een GREX, of dit uitdeeft aan een ontwikkelaar middels een marktender.

Risico's of kanttekeningen

1.1. *Uitkomst van ecologisch onderzoek kan kosten verhogende maatregelen betreffen.*

In voorbereiding tot het voornemen om de JB Kanschool te slopen, is er een Quick Scan in het kader van flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het gebouw een onderkomen biedt aan vleermuizen en een das. Voordat de school kan worden gesloopt zal eerst nader ecologisch onderzoek naar maatregelen moeten worden gedaan. Dit onderzoek zal een jaarrond plaatsvinden. De kosten voor dit randvoorwaardelijk onderzoek zijn opgenomen in de begroting.

2.1. *Opbrengstmogelijkheid vanuit woningbouw.*

Dit perceel biedt een opbrengstmogelijkheid voor de gemeente vanuit woningbouw. Uit een eerste grove berekening blijkt dat de kosten, voor ons als gemeente, net terugverdiend kunnen worden uit de opbrengsten. In het proces wordt gestuurd op minimaal een kostenneutrale situatie. Evenwel is er een risico dat de kosten hoger zijn, dan de opbrengsten. Met de herontwikkeling vervalt tegelijkertijd de jaarlijkse last in de leegstandsituatie. Hiermee blijft zelfs in een dergelijke situatie het ook dan financieel interessant om tot herontwikkeling over te gaan.

2.2. *Woningbouw moet worden ingepast in de woningbouwprogrammering.*

De toekomstige woningbouw op het perceel van de JB Kanschool moet worden ingepast in de woningbouwprogrammering. Op het moment zijn er meerdere woningbouw ontwikkellocaties in Jubbega. De woningbouw op deze locaties moet met elkaar worden afgestemd, zodat er niet te veel woningen tegelijkertijd op de markt worden gezet. Hierover zijn gesprekken gaande met de betreffende marktpartijen.

Communicatie en participatie

Boodschap	Doelgroep	Via welk middel	Door wie	Wanneer
Informereren	Plaatselijk Belang Jubbega-Hoornsterzwaag	Gesprek	Wijkmanagement	Z.s.m.
Informereren	Leegstandbeheerder	Gesprek	Vakafdeling vastgoed	Minimaal 1 tot 3 maanden voor de sloop
Informereren	Omwonenden	Nieuwsbrief	Vakafdeling R.O. en communicatie	Z.s.m.

Financiën

De kosten van het onderzoek naar de sloop van de JB Kanschool en de mogelijkheden voor woningbouw van €47.500,-- zijn als volgt opgebouwd:

- €27.000,-- ecologisch onderzoek t.b.v. de sloop en woningbouwontwikkeling
- €20.500,-- ambtelijke inzet voor het ontwikkelen van een plan en het bepalen van de verkoopstrategie.

In het voorjaar van 2025 verwachten wij een voorstel rond de sloop en de herontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie aan u te kunnen voorleggen. Hierin worden ook de kosten ten behoeve van de sloop van de school, die naar verwachting in 2025 kan plaatsvinden, meegenomen. Op dat moment kan een reële schatting worden gemaakt of, en zo ja in welke mate de boekwaarde (per 1 januari 2025 bedraagt de boekwaarde ca. € 127.000,--) kan worden terugverdiend.

Het voorbereidingskrediet van de grondexploitatie van €47.500,-- wordt verantwoord als immateriële vaste activa. Als de gemeenteraad naar aanleiding van de uitkomsten van het voorbereidingskrediet besluit om de beoogde grondexploitatie vast te stellen, dan worden de kosten van voorbereiding ingebracht in de grondexploitatie. Mocht de gemeenteraad niet binnen een termijn van 5 jaren een besluit nemen of afzien van een grondexploitatie, dan moet het voorbereidingskrediet volledig ten laste worden gebracht van het resultaat van de gemeente.

In bijlage 1 is de begrotingswijziging voor het onderzoek naar herontwikkeling opgenomen.

Bijlagen