



Samenvatting

Het schoolbestuur kom Leren heeft aan het einde van schooljaar 2014-2015 besloten het schoolgebouw aan de Aureliushof 140 (Fons Olterdissen) op te heffen als gevolg van het dalende aantal leerlingen. Gezondheidscentrum de Hofhoek heeft belangstelling getoond om het scholencomplex te kopen met het oogpunt om op deze locatie een gezondheidscentrum te vestigen. Het college heeft besloten het pand in principe te verkopen aan het gezondheidscentrum. De verkoop wordt verder voorbereid en voor definitieve goedkeuring voorgelegd aan het college.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Aureliushof 140;
2. Het pand exclusief de gymzaal rechtstreeks aan gezondheidscentrum de Hofhoek te koop aanbieden tegen een nader vast te stellen vraagprijs; deze vraagprijs wordt gebaseerd op een onafhankelijke taxatie;
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college, waarbij tevens de Raad door middel van een peilingbrief wordt geconsulteerd of deze wel of geen bedenkingen heeft tegen een rechtstreekse verkoop aan de initiatiefnemer;
4. De verkoopopbrengst, conform vigerend beleid, ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 mei 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Het object Aureliushof 140 heeft tot september 2015 onderdak geboden aan Basisschool Fons Olterdissen. Deze locatie is door het schoolbestuur kom Leren opgeheven als gevolg van het dalende aantal leerlingen. De basisschool Fons Olterdissen is gefuseerd met de OBS de Elckerlyc tot het Integrale Kindcentrum Dynamiek en is gehuisvest in het schoolgebouw van de Elckerlyc aan de Goudenweg 200.

De eigendommen en het onderhoud van het gebouw met bijbehorend perceel is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 110 van de Wet Primair Onderwijs overgegaan van het schoolbestuur naar de gemeente.

Sedert het najaar van 2015 is er leegstandbeheer toegepast in het schoolgebouw.

Thans ligt er een verzoek van Gezondheidscentrum De Hofhoek –welke momenteel is gevestigd aan de Penatenhof- welke mogelijk het schoolgebouw en bijbehorend perceel exclusief de gymzaal wil kopen om hier een nieuw gezondheidscentrum te vestigen. De Hofhoek is reeds meerdere jaren – gezamenlijk met het gemeentelijke Bedrijvencontactpunt- op zoek naar een nieuwe geschikte locatie voor het gezondheidscentrum. Aanleiding hiervoor is een verplaatsingsbehoefte van de huidige praktijk. Om diverse redenen (geen geschikte locatie, ‘wachtstand’ initiatief, etc.) is het initiatief tot nu toe nog niet gerealiseerd. Vanaf 2015 is de Hofhoek weer in gesprek met het Bedrijvencontactpunt, waarin de huisvestingsbehoefte weer het onderwerp van gesprek is. De huisvesting is nu acuut geworden, aangezien alle uitbreidingsmogelijkheden binnen de huidige huisvesting uitgeput zijn en nieuwe huisvesting steeds meer als enige alternatief geldt.

Naast een huisvestingsbehoefte van het gezondheidscentrum zal ook eventueel de nabijgelegen apotheek van Thoor aansluiten.

2. Context

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 is bepaald, dat verkoop van een vastgoedobject in beginsel gebeurt via een openbare verkoop nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het vastgoedobject onderhands te verwerven.

Thans ligt een voorstel voor om het gebouw exclusief de gymzaal rechtstreeks aan het initiatief voor de realisatie van een gezondheidscentrum te verkopen. Eén en ander tegen een nog nader te bepalen vraagprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

De locatie en de directe omgeving van de voormalige basisschool Fons Olterdissen is in de structuurvisie in de wijk Daalhof aangegeven als één van de ontmoetingsplekken in de stad. Voorzieningen worden waar mogelijk (en zinvol) geclusterd rondom deze ontmoetingsplekken, waardoor ze van elkaars nabijheid kunnen profiteren.



Vestiging van Gezondheidscentrum De Hofhoek past – naast de algemene beleidsmatige uitgangspunten zoals het spreidingsbeleid gezondheidscentra – ook binnen de uitgangspunten zoals die zijn genoemd in de Structuurvisie 2030.

In de Structuurvisie 2030 is gesteld dat voor wat betreft de situering van zorg- en gezondheidsfuncties op wijkniveau deze (na)bij de ontmoetingsplekken gevestigd zouden dienen te worden. Wanneer wordt gekeken naar de situering van de gevraagde onderhavige locatie, kan gesteld worden, dat deze gelegen is in de directe nabijheid van buurtwinkelcentrum Daalhof (loopafstand) en dat vestiging van een gezondheidscentrum zorgt voor de gewenste versterking van deze locatie, die kan worden aangemerkt als een ontmoetingsplek.

In woonwijken die zijn gelegen buiten centraal stedelijk gebied zijn het handhaven en versterken van de sociale contacten, die kenmerkend zijn voor de eigen identiteit, belangrijk. Om dit te bewerkstelligen is de aanwezigheid van een breed palet aan voorzieningen onontbeerlijk. De vestiging van een gezondheidscentrum in een gebied dat al als een ontmoetingsplek fungeert en het voorzieningenniveau van de wijk verder versterkt komt dan ook tegemoet aan dit uitgangspunt, zoals verwoord in de Structuurvisie 2030.

Een ander aandachtspunt in de Structuurvisie 2030 is het herbestemmen van onder meer vastgoed, teneinde meerdere doelstellingen te bereiken. In het onderhavige geval betekent het verzoek tot verwerving van het object enerzijds het opheffen van leegstand op een beeldbepalende plek (namelijk de toegang tot de wijk) en anderzijds het inspelen op het dagelijkse leven van bewoners en gebruikers door toevoeging c.q. verplaatsing van het gezondheidscentrum naar de nieuwe locatie. Ook vanuit deze invalshoek wordt hiermee tegemoet gekomen aan de ambitie, zoals die verwoord is in de Structuurvisie 2030.

De bij het gehele voormalige schoolcomplex behorende gymnastiekzaal wordt op verzoek van de initiatiefnemer niet meegenomen bij deze verkoop.

Deze gymnastiekzaal is één van de 7 binnensportaccommodaties die niet langer noodzakelijk zijn voor onderwijs en sport en waarvan op dit moment naar een andere invulling wordt gezocht (Nota “Toekomstbestendige Binnensportaccommodaties”).



3. Gewenste situatie

Omdat vanuit beleidsmatig en strategisch oogpunt verder geen reden is het gemeentelijk pand langer in eigendom te houden ligt afstoting door middel van verkoop voor de hand. Met het initiatief wordt tevens langdurige leegstand van het schoolgebouw voorkomen.

In afwijking van het openbare verkoopprincipe is rechtstreekse verkoop van onderhavig pand aan initiatiefnemer wenselijk om de volgende redenen:

- 1 Met onderhavig pand wordt niet langer meer een onderwijshuisvestingsdoel gediend en kan zodoende langdurige leegstand worden tegengegaan;
- 2 Een scholencomplex in de regel als incourant onroerend goed kan worden aangemerkt;
- 3 Het betreft hier een toevallige gelegenhedaankoop die zich aandient als gevolg van een verplaatsing in de wijk;
- 4 Vestiging van een gezondheidscentrum (inclusief apotheek) past binnen de uitgangspunten van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan (maatschappelijke doeleinden);
- 5 De beoogde locatie van het gezondheidscentrum past tevens binnen het gemeentelijk spreidingsbeleid van gezondheidscentra;
- 6 Met de komst van een gezondheidscentrum in het voormalig schoolgebouw een kwalitatieve impuls wordt gegeven aan de wijk, waarmee tevens het aldaar gewenste voorzieningenniveau zodoende op peil blijft.

Indien op basis van de taxatie een verkoop mogelijk wordt, zal tevens de raad met een peilingbrief worden geconsulteerd of deze bedenkingen heeft tegen een één-op-één verkoop ten behoeve van betreffend initiatief.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing



8. Financiën

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is aangegeven dat het de opgave is het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen.

Middels verkoop wordt beoogd de negatieve exploitatie verder terug te dringen. Het uiteindelijke verkoopresultaat zal, na aftrek van een aantal verkoopkosten (o.a. taxatiekosten, notariskosten) ten gunste worden gebracht (conform vigerend beleid) van de vastgoedportefeuille i.c. onderwijshuisvesting. Met de verkoopopbrengst wordt de boekwaarde afgedekt.

9. Aanbestedingen

Na instemming van uw college van onderhavig voorstel zal inschakeling van een taxateur en notariskantoor geschieden conform de gemeentelijke aanbestedingsregels en tegen de daarvoor geldende en gebruikelijke tarieven.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

- 1 Akkoord te gaan met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Aureliushof 140;
- 2 Het pand exclusief de gymzaal rechtstreeks aan gezondheidscentrum de Hofhoek te koop aanbieden tegen een nader vast te stellen vraagprijs; deze vraagprijs wordt gebaseerd op een onafhankelijke taxatie;
- 3 De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college, waarbij tevens de Raad door middel van een peilingbrief wordt geconsulteerd of deze wel of geen bedenkingen heeft tegen een rechtstreekse verkoop aan de initiatiefnemer;
- 4 De verkoopopbrengst, conform vigerend beleid, ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.



12 Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal de vraagprijs op basis van een onafhankelijke taxatie worden gesteld en zal de verkoopprocedure worden opgestart. Na overeenstemming met de potentiële koper zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld en welke overeenkomst ter definitieve goedkeuring aan uw college zal worden voorgelegd.

Tevens zal in verband met de afwijking van het beginsel van openbare verkoop aan de raad een peilingbrief worden voorgelegd.