



VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 104168	Raadsvoorstel: 107396	Portefeuillehouder: Maret Rombout
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Onderwerp

Ontwikkeling Semi-permanente school en Sportschool Portland

Geadviseerde beslissing:

- Een krediet groot € 1.600.000,-- beschikbaar te stellen voor de planvorming en realisatie van een gebouw ten behoeve van de huisvesting van 12 lokalen voor een periode van 15 jaar, vanaf schooljaar 2013 en de kapitaallasten voor deze investering te verwerken in de begroting;
- Een krediet groot € 233.000,-- beschikbaar te stellen ter dekking van de schadeloosstelling aan ABBW en deze kosten voor een bedrag van € 183.000,-- ten laste te brengen van de post onvoorzien en voor de overige € 50.000,-- ten laste van de extra opbrengst van de verkoop van de huidige semi-permanente school;
- In te stemmen met de verkoop van de huidige semi-permanente school aan ABBW tegen een bedrag van € 900.000,-- (boekwaarde € 850.000,--)

Samenvatting:

Voor de ontwikkeling van het gebied rond de Campus Portland is door de sportschool van dhr. Dabaghian (ABBW) een aanvraag ingediend voor de bouw van een sportschool naast de bestaande sportzaal in Portland.

Deze bouwvergunning is inmiddels verleend.

Tegen deze ontwikkeling is door omwonenden fel gereageerd en tegen de vergunning lopen diverse beroepzaken. In de besluitvorming is vastgelegd dat de benodigde gronden pas worden overgedragen nadat de vergunning *onherroepelijk* is geworden. Dit tijdstip ligt, gezien de bezwaren mogelijk ver in de toekomst.

Gezien alle bezwaren vanuit de buurt heeft het college de eerdere besluitvorming in heroverweging genomen. Uit deze heroverweging en overleg met belanghebbenden is het nu voorliggende voorstel ontstaan. Dit voorstel komt tegemoet aan de bezwaren van de omwonenden, tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan de uitbreidingsbehoefte van de sportschool en wordt voldaan aan de behoefte voor huisvesting van het basisonderwijs.

Indien echter uw raad aangeeft dit voorstel niet te kunnen ondersteunen zal ons college de eerdere besluitvorming ten uitvoer brengen met daarbij de aantekening dat op dat moment de oorspronkelijke grondovereenkomst zal worden aangeboden aan ABBW. Na ondertekening wordt overgegaan tot de grondoverdracht.

De belanghebbenden worden ons inziens niet in hun rechten aangetast. Immers het bezwaar richt zich tegen de bouwvergunning en niet tegen de grondoverdracht.

Zoals bekend wordt het gebouw van de huidige semipermanente school op dit moment deels gehuurd door ABBW voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

De overige lokalen zijn in gebruik voor het onderwijs. Met ingang van het schooljaar 2011-2012 ontstond een knelpunt over de benodigde huisvesting voor het primaire onderwijs. Om deze behoefte tijdelijk op te vangen en de onderhandelingen met de sportschoolhouder niet nodeloos te frustreren is

inmiddels een zestal noodlokalen geplaatst waardoor aan de urgente behoefte is voldaan.

Behoeftte onderwiihuisvesting

Uit de prognose blijkt dat bij start van het schooljaar 2013 er behoefte is aan in totaal 12 extra lokalen. Deze lokalen kunnen in principe gevonden worden in de huidige semipermanente school indien de sportschool tijdig voorzien is van nieuwbouw. Dit houdt concreet in dat de huur door ABBW door de gemeente is opgezgd.

Deze problematiek is besproken met dhr. Dabaghian (ABBW) waarbij na onderhandeling de volgende oplossing voorgestaan wordt.

- Naast de sportzaal wordt een gebouw gerealiseerd wat in ieder geval voor de komende vijftien jaar gebruikt wordt voor de onderwiihuisvesting;
- Het huidige gebouw wordt tegen taxatiewaarde (€ 900.000,-- k.k.) verkocht aan de zittende huurder te weten ABBW;
- De initiatiefnemer voor de bouw van de sportschool (dhr. Dabaghian) wordt voor een gedeelte gecompenseerd in de door hem gemaakte kosten. In totaal is aan voorbereidingskosten door ABBW al een bedrag besteed van afgerond € 475.000,-- Deze compensatie is uitonderhandeld op een bedrag van € 233.000,--;
- Het huidige sportveldje wordt verplaatst voor het nieuwe gebouw en blijft beschikbaar voor de wijk.

Nieuwbouw school

In samenspraak met de meerderheid van de omwonenden is een plan ontwikkeld voor de realisatie van een permanent gebouw voor de tijdelijke huisvesting van 12 groepen basisonderwijs. Hierbij wordt een nieuwbouw gerealiseerd tegen de bestaande sportzalen waarbij het gebouw dusdanig wordt ontworpen dat de mogelijkheid aanwezig is om na het gebruik als school het gebouw gezamenlijk met het bestaande gebouw om te vormen tot sporthal. Het bestaande trapveld kan, weliswaar iets verplaatst, gehandhaafd blijven waardoor de "lucht" in dit deel van de omgeving behouden blijft.

Verkoop huidig pand

Het pand Langstraat 2/4/Beurs 33 wordt verkocht voor een bedrag van € 900.000,-- k.k. aan de huidige huurder ABBW t.b.v. de verdere bedrijfsuitoefening als sportschool en kinderopvang.

Parkeren

Voor wat betreft de behoefte aan parkeervoorzieningen moet in eerste instantie uitgegaan worden van de regelgeving zoals in het bestemmingsplan Portland Centrum is opgenomen. Naast deze formele regelgeving is onderzoek gedaan naar de feitelijke parkeerbehoefte in de piekmomenten. Hieruit volgt een advies dat er op de piekmomenten mogelijk behoefte is aan 40 extra parkeerplaatsen.

De kosten voor de aanleg van deze plaatsen is meegenomen in de kredietraming.

Met de belanghebbenden zal in overleg worden bepaald waar en of deze parkeerplaatsen vorm zullen krijgen.

Doel:

Het doel van het voorstel is te komen tot een toekomstbestendige huisvesting voor zowel het primair onderwijs als de huidige sportschool.

Betrokken belangen:

Met name de belangen van de bewoners rond de campus Portland wegen zwaar in het voorstel. Het voorstel is het resultaat van intensief contact tussen wethouder, bewoners en sportschoolhouder en in tweede instantie met het onderwijsveld. De meerderheid van de bewoners kan zich vinden in het voorstel echter met name een bewoner heeft problemen met de nu voorgestelde oplossing. Deze



bezwaren betreffen met name de verkeers- en parkeerafwikkeling en de belemmering van het uitzicht. Ook over deze bezwaren zullen we in gesprek blijven om zo tot een gedragen oplossing te komen. Voortgang in het project zullen we hierdoor echter niet laten vertragen. Vanzelfsprekend blijven de mogelijkheden in bezwaar- en beroepsprocedures open.

Communicatie:

Met de omwonenden heeft de wethouder intensief gecommuniceerd waaruit uiteindelijk deze oplossing naar voren is gekomen.

Kosten:

Investing

Door de verkoop van het pand Langstraat 2/4/Beurs 33 tegen een bedrag van € 900.000,-- komt de boekwaarde van afgerond € 850.000,-- te vervallen. De extra opbrengst wordt gebruikt als gedeeltelijke dekking van de schadeloosstelling ter grootte van € 233.000,--.

Door deze verkoop vallen in principe de kapitaallasten zoals opgenomen in de begroting voor de komende jaren vrij. Op basis van berekening dekken deze kapitaallasten de nieuwe investering van € 1.600.000,--.

De opgenomen vergoeding in de algemene uitkering voor de huisvesting van het onderwijs zijn reeds verwerkt in de begroting.

Samenvattend geeft de investering geen effect op de begroting 2012. Wel zal de kapitaallast verder doorlopen dan de huidige kapitaallast zodat vanaf 2018 nog rekening gehouden moet worden met deze kosten.

Tegenover deze kosten ontstaat wel de situatie dat de huisvesting van het onderwijs in een nieuw pand gaat plaatsvinden waardoor ook de onderhoudskosten minder zullen zijn.

Ook wordt opgemerkt dat het pand in een periode van 15 jaar wordt afgeschreven zonder rekening te houden met een nadrukkelijk wel aanwezige restwaarde. Na de periode van 15 jaar kan het pand al dan niet worden aangepast aan de dan bestaande behoefte.

Financiering

Zoals hierboven aangegeven zijn de kapitaallasten in de begroting gedekt. Of voor de investering aanvullend concernfinanciering moet worden aangetrokken is afhankelijk van de totale concernfinanciering. Het beleid binnen Albrandswaard is vastgelegd op concernfinanciering en niet op projectfinanciering om hiermee ongewenste renteschommelingen te voorkomen.

B.T.W.

De investering betreft een bedrag exclusief B.T.W. Hierbij wordt uitgegaan dat BERA opdrachtgever wordt voor de gehele ontwikkeling waardoor de B.T.W. aftrekbaar wordt.

Hierbij nog de volgende informatie:

Inmiddels is door de procureur-generaal van de Hoge Raad een voor onze gemeente positief advies uitgebracht in de zaak van de B.T.W. verrekening rond de schoolcampus Portland. De verwachting is dat de Hoge Raad medio eerste kwartaal volgend jaar een uitspraak zal doen. Dit betreft een bedrag van afgerond € 645.000,--

Schadeloosstelling

De kosten voor de nieuwbouw zijn qua kapitaallasten afgedekt in de begroting. Voorgesteld wordt om de schadeloosstelling te dekken uit de meeropbrengst van de verkoop en uit de post onvoorzien 2011. De post onvoorzien wordt dan wel overschreden met € 38.000,--. Deze overschrijding zal worden verrekend bij het jaarresultaat 2011.

Scenario nieuwbouw sportschool/BSO op kunstgrasveld en onderwijs in semipermanente school:

Bij dit scenario is er de kans dat de scholen te laat de beschikking krijgen over voldoende lokalen

omdat de sportschoolhouder ontruimingsbescherming heeft in het semipermanente schoolgebouw. Mocht het wel lukken het gebouw op tijd beschikbaar te krijgen voor onderwijs dan is er een grote kans dat er geen faciliteit beschikbaar is om de sportschool en BSO te huisvesten. Dit zal ongetwijfeld maatschappelijke onrust geven. Daarbij loopt de gemeente het risico dat de sportschooleigenaar de medewerking van de tijdelijke lokalen zal intrekken.

Financieel:

De opbrengst van de verkoop van de grond (ca € 180.000) zal ingezet moeten worden voor:

- Bouwrijp maken te verkopen grond, geraamd op € 148.000,-;
- wegwerken achterstallig onderhoud van het huidige semipermanente schoolgebouw voorlopig (€ 100.000,- excl. plankosten);
- aanleg extra parkeerplaatsen (€ 98.500,- afhankelijk van locatie en aantallen);
- opknappen zijgevel sportzaal (deze kosten zijn er niet als tegen deze gevel een nieuwe school wordt gebouwd). (p.m.)
- Juridische ondersteuning bij beroepsprocedures i.h.k.v. het vrijmaken van het bestaande pand

De opbrengsten zullen deze kosten niet geheel dekken waardoor er op korte termijn ook extra gelden beschikbaar moeten komen.

Evaluatie en controle:

De voortgang van het project wordt op reguliere basis aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Bijlagen:

Poortugaal, 17 november 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,
De secretaris,



Hans Cats

De burgemeester,



Mr. Harald M. Bergmann