

Registratienummer:	RVO10.0023	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	Onderwijs, Welzijn en Sport	Ter inzage gelegde vertrouwelijke stukken:	<ul style="list-style-type: none">• grondexploitatie Pasteurstraat, versie 23 februari 2010• koop- en realisatieovereenkomst Pasteurstraat
Behandelend ambtenaar:	GAF de Vroome		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8427		
E-mail adres:	g.de.vroome@denhelder.nl		
Onderwerp:	Grondexploitatie en realisatie van het project Brede school Pasteurstraat.		

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met het in exploitatie nemen van het project Pasteurstraat conform de grondexploitatieopzet.
2. Het resultaat van de grondexploitatie van het project Brede school Pasteurstraat ad. € 199.071,- ten laste te brengen van de algemene reserve.
3. De netto verkoopopbrengst ad. € 960.000,- van het schoolgebouw De Windwijzer aan de Van Galenstraat, die nog niet beschikbaar zal zijn bij de start van de realisatie van de vervangende nieuwbouw van deze school, tijdelijk ten laste van de algemene reserve beschikbaar te stellen.
4. Gelet op de economische en financiële belangen op grond van artikel 10, tweede lid, onder b Wet Openbaarheid van Bestuur, de geheimhouding ten aanzien van de vertrouwelijke informatie te bekrachtigen (ex artikel 25, lid 3, Gemeentewet).

Inleiding en aanleiding

Zoals u bekend zal zijn hebben de gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder (verder: WSDH) en de schoolbesturen van Sarkon en Kopwerk op 10 januari 2008 een uitvoeringsdocument vastgesteld waarin zij afspraken hebben vastgelegd met betrekking tot de ontwikkeling van de brede school onder de werknaam Poolster aan de Pasteurstraat in Den Helder. Op 18 februari 2008 heeft uw raad kennis genomen van dit uitvoeringsdocument en bij die gelegenheid een aanvullend bouwkrediet beschikbaar gesteld van € 750.000,- op het al in 2006 door uw raad (besluitnr. 115/OWS/2006) beschikbaar gestelde bouwkrediet van € 3.810.500,- teneinde de realisatie van de brede school mogelijk te maken.

Vanwege bezwaren vanuit de omgeving is de planvorming van de brede school aan de Pasteurstraat vertraagd. Reden voor de projectpartners om de plannen aan te passen. Ondermeer is de derde verdieping op het gebouw weggelaten en is de ligging van de gymzaal aangepast.

In december 2009 zijn de aangepaste plannen voor de brede school voorgelegd aan omwonenden. Daar bleek draagvlak voor de huidige plannen.

Op 15 februari 2010 heeft u vervolgens het bestemmingsplan Bloemen en Geleerdenbuurt vastgesteld. De Poolster in zijn huidige ontwerp is integraal afgestemd op dat planologisch kader. Als er geen bezwaren worden ingediend wordt een bouwvergunning verwacht in juni/juli 2010. Nu realisatie van het project aanstaande is, moet ook de grondexploitatie voor het project worden vastgesteld.

Er heeft altijd een relatie bestaan tussen de plannen voor de brede school aan de Pasteurstraat en de ontwikkeling van het project Tjempaka van Woontij in het gebied dat begrensd wordt door de Polderweg, Javastraat, Van Galenstraat en Hector Treubstraat. Dit project is te beschouwen als heersend ten opzichte van het plan voor de brede school aan de Pasteurstraat. Door de vervangende nieuwbouw en verhuizing van school De Windwijzer naar de Pasteurstraat zal het schoolgebouw aan de Van Galenstraat vrij komen ten behoeve van het project van Woontij. Gemeente Den Helder en Woontij hebben over de verkoopprijs van het schoolgebouw overeenstemming bereikt. De opbrengsten uit die verkoop vormen vanuit de onderwijsbegroting mede een financiële basis onder het project aan de Pasteurstraat. De recente vertraging van het project Tjempaka en daarmee van de afname door Woontij van het schoolgebouw is de aanleiding voor ons college geweest om een constructie voor te bereiden waarmee tot ontkoppeling van de projecten Tjempaka en Poolster gekomen kan worden.

Beoogd resultaat

Gemeente, WSDH, Kopwerk en Sarkon hebben gezamenlijk gewerkt aan een aangepaste exploitatieopzet voor de brede school aan de Pasteurstraat. De daarmee samenhangende grondexploitatie is door ons College vastgesteld. De gemeentelijke verantwoordelijkheid beperkt zich tot een bijdrage in de kosten voor de realisatie van het schoolgebouw aan de schoolbesturen binnen de kaders zoals uw raad die reeds heeft vastgesteld. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van het openbaar gebied en het woon- en bouwrijp maken van de bouwkavel aan de Pasteurstraat.

Uit deze grondexploitatieopzet volgt een aantal beslispunten. Wij achten het gewenst deze aan uw Raad ter instemming voor te leggen.

Beslispunt 1 en 2: Grondexploitatie

Het eerste beslispunt heeft betrekking op het in exploitatie nemen van het project Pasteurstraat conform de grondexploitatieopzet. De samenvatting van deze grondexploitatieopzet is voor u ter inzage gelegd.

De grondexploitatie heeft een geprognosticeerd resultaat van € 199.071,- negatief. Dit negatieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de vertraging in het project Pasteurstraat tussen 2008 en 2010 en de daarbij horende inflatiecorrectie. Daarnaast is, met extra maatregelen in het openbaar gebied, ingespeeld op de aandacht die omwonenden vroegen voor de verkeerskundige en parkeertechnische consequenties van de komst van de brede school. Wij stellen voor dit resultaat ten laste te brengen van de Algemene Reserve. Overigens heeft Woontij rondom het project Tjempaka aangegeven mogelijk af te willen zien van aankoop van schoolgebouw De Windwijzer. Wij zullen Woontij houden aan gemaakte afspraken. Formeel kunnen wij volgens onze boekhoudkundige regels niet aan de verplichting ontkomen om dit risico te benoemen in de risicoparagraaf van onze gemeentelijke begroting.

Beslispunt 3: Algemene reserve

Oorspronkelijk gingen wij er vanuit dat de verkoop van schoolgebouw De Windwijzer aan Woontij vrijwel gelijktijdig met de realisatie van het project aan de Pasteurstraat kon plaatsvinden. Inmiddels blijkt dat niet het geval. Wij stellen daarom voor dat in aanvulling op uw besluit 115/OWS/2006 en uw besluit 016/OWS/2008, de geprognosticeerde netto opbrengst uit verkoop van het schoolgebouw (opbrengst € 1.250.000 minus boekwaarde a € 290.000 = € 960.000) eerst via de Algemene Reserve wordt gedekt. Het project aan de Pasteurstraat kan dan autonoom worden ontwikkeld. De opbrengsten uit verkoop van de school De Windwijzer komen – na levering aan Woontij – ten goede aan de algemene reserve, waardoor per saldo deze operatie budgettair neutraal verloopt.

Beslispunt 4: Geheimhouding vertrouwelijke informatie

Wij stellen u voor om - gelet de economische en financiële belangen om op grond van artikel 10, tweede lid, onder b Wet Openbaarheid van Bestuur - de geheimhouding ten aanzien van de vertrouwelijke informatie te bekrachtigen (ex artikel 25, lid 3, Gemeentewet). Het betreft hierbij de grondexploitatieopzet. Deze exploitatieopzet ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

Voortgang en planning

Ons college is een koop-realisatie contract overeengekomen met WSDH, Sarkon en Kopwerk. Die overeenkomst ligt tevens vertrouwelijk voor u ter inzage.

Het bestemmingsplan Bloemen- en Geleerdenbuurt is door uw raad op 15 februari 2010 gewijzigd vastgesteld. Zienswijzen daargelaten is dat bestemmingsplan medio mei 2010 onherroepelijk. Op basis van dat bestemmingsplan kan een bouwvergunning voor de realisatie van De Poolster aan de Pasteurstraat worden afgegeven. De school kan dan naar verwachting van de WSDH eind 2011 klaar zijn.

De Zweedse Barak aan De Pasteurstraat zal zeer wel mogelijk naar het openluchtmuseum in Arnhem gaan. Ondanks herhaalde pogingen bleek het helaas niet mogelijk een passende functie in Den Helder te vinden. Vanwege de bijzondere cultuurhistorische waarde (de barak geeft een fraai tijdsbeeld van de wederopbouw na de 2^e wereldoorlog) is het openluchtmuseum Arnhem zeer geïnteresseerd in het object. Mogelijk krijgt het aldaar een nieuwe functie als kantoor/kinderopvang voor het museum en haar omgeving.

Samenvattend stellen wij u voor met het bovenstaande in te stemmen en daartoe het in ontwerp bijgevoegde besluit vast te stellen.

Den Helder, 2 maart 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,


MINUUT

Burgemeester
Koen Schuiling


MINUUT

Secretaris
H. Raasing