

Registratienummer:	RVO13.0163	Portefeuillehouder:	S.C.G.M. den Dulk-Winder
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Begrotingswijziging ID13.03248•••
Behandelend ambtenaar:	I.D.T.M. de Wit		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8882		
E-mail adres:	i.de.wit@denhelder.nl		
Onderwerp:	Afsluiten grondexploitatie project brede school Pasteurstraat		

Gevraagd besluit:

1. De grondexploitatie Pasteurstraat afsluiten en het voordelig saldo van het resultaat grondexploitatie en getroffen voorziening, namelijk € 71.000 ten gunste te brengen van het rekeningresultaat 2013.
2. Bijgevoegde begrotingswijziging (ID13.03248) vaststellen.

Publiekssamenvatting

De nieuwe brede school aan de Pasteurstraat is al ruim een jaar lang in gebruik en de werkzaamheden aan de openbare ruimte rondom de nieuwe brede school zijn in 2013 afgerond zodat het gebied volledig ingericht is. Tevens is het gebouw waar de voormalige basisschool de Windwijzer in was gevestigd overgedragen aan Woontij. Hiermee zijn alle handelingen verricht om het project Pasteurstraat af te kunnen sluiten.

Inleiding

Het project Pasteurstraat beslaat de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Groene Poolster. In 2006 is een besluit (nr. 115/OWS) genomen tot uitvoer van het project. Op dit terrein zijn twee scholen, een gymzaal en een kinderdagverblijf gerealiseerd. De brede school is inmiddels al ruim een jaar lang in gebruik en functioneert naar volle tevredenheid van de gebruikers. Daarnaast is de openbare ruimte rondom de nieuwe brede school opnieuw ingericht, is het gebouw Pasteurstraat 6 A/B gesloopt om de verbinding met het groene speelterrein er vlakbij te maken en is er een gemetselde muur gemaakt die een afscheiding vormt tussen particuliere tuinen en de openbare ruimte. De laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte hebben in 2013 plaatsgevonden, maar zijn inmiddels ook afgerond. Tevens is op 5 augustus 2013 het terrein en het gebouw waar voorheen basisschool de Windwijzer in was gevestigd, Van Galenstraat 137, verkocht aan Woontij conform de overeenkomsten die in 2006 en 2011 met Woontij zijn gesloten in het kader van de ontwikkeling van het project Tjempaka. Hiermee is de laatste handeling verricht die moest plaatsvinden om het project Pasteurstraat af te kunnen sluiten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het project Pasteurstraat was opgestart om voorzieningen te kunnen clusteren ter uitvoering van de koers die de gemeente had ingezet met de kadernota "Samen voor kwaliteit". Twee scholen, een gymzaal en een kinderdagverblijf zijn gehuisvest in het nieuwe gebouw, de Brede school. Het project is dus volledig gerealiseerd en komt hiermee ten einde.

Kader

Realisatie- en samenwerkingsovereenkomst, d.d. 16 februari 2011, financiële overeenkomst tussen Woningstichting Den Helder, Stichting Sarkon, Stichting Kopwerk en de gemeente

Argumenten

Brede school

De bouw van de brede school is financieel positief afgerond. Met het besluit van 18 februari 2008 (016/OWS) werd een budget van € 4.560.500 voor het project gereserveerd. Dekking heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de Nota "Samen voor kwaliteit". Aanvullend daarop is met een collegebesluit van 2 juni 2009 een bedrag van € 335.193 gereserveerd voor indexering. Hiermee kwam het budget op € 4.895.693. Op 16 februari 2011 is de realisatie- en samenwerkingsovereenkomst tussen partijen getekend en daarmee heeft de gemeente zich gecommitteerd aan een bijdrage conform budget.

In de realisatie- en samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat in het geval van een gunstig aanbestedingsresultaat het voordeel ten goede komt aan de vier partijen, te weten de gemeente, Woningstichting Den Helder, Stichting Sarkon en Stichting Kopwerk naar rato van de financiële inspanning

onder de vier partijen. Het aanbestede bedrag is € 439.760 lager uitgevallen dan gepland. Volgens de afgesproken verdeelsleutel is van dat bedrag € 324.925 voor de gemeente. Met het collegebesluit van 26 juni 2012 is € 15.000 van dit resultaat bestemd als bijdrage voor de inrichting van de speeltuin. Als gevolg van de lagere kosten zijn de geraamde kapitaallasten lager en is de onttrekking uit de Egalisatiereserve Onderwijshuisvesting ook minder.

Grondexploitatie

Op 26 april 2010 (RB10.0031) is de grondexploitatie Pasteurstraat vastgesteld met een tekort van € 199.071. Bij het vaststellen van de grondexploitatie was nog onzekerheid over het tijdstip van de bouw van de school. Door aanpassingen in de planning en toegenomen plankosten in de voorbereiding nam het tekort op de grondexploitatie in de jaren na vaststelling toe. Om het verwacht tekort op de grondexploitatie Pasteurstraat af te dekken is dan ook in voorgaande jaren een voorziening getroffen ter grootte van het verwacht nadelig resultaat van de grondexploitatie van € 246.000.

Vanuit de grondexploitatie zijn investeringen gedaan in het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied en de omliggende openbare ruimte. Tevens is een bijdrage gedaan aan het verplaatsen van het bezoekerscentrum de Groene Poolster naar de Helderse Vallei van € 155.000 en aan het fonds voor beeldende kunst een bedrag van € 6.420 op basis van een percentageregeling. Tevens is de sloop van Pasteurstraat 6 A/B toegevoegd waarover u in maart bent geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. De opbrengsten in de grondexploitatie komen voort uit de verkoop van de grond voor een kinderdagverblijf en een bijdrage van OWS in de grondexploitatie ten behoeve van de grondaankoop zoals in 2006 was besloten.

Door uiteindelijk lagere kosten in de uitvoering van het woonrijpmaken, meevallende plankosten en een lager af te dragen bedrag aan niet verrekenbare BTW op de bouwrijpmaak kosten, zijn de investeringen in dit project lager uitgevallen dan in 2010 was begroot. De boekwaarde per 1-1-2013 bestaat uit het saldo van de tot op dat moment gemaakte kosten en opbrengsten. In 2013 hebben nog een aantal werkzaamheden plaatsgevonden in de openbare ruimte en is het gebouw Pasteurstraat 6A/B gesloopt.

Boekwaarde 1-1-2013	€ 21.000
Gemaakte kosten 2013	€ 154.000
Saldo boekwaarde einde project	€ 175.000

Getroffen voorziening	€ 246.000
Verschil tussen boekwaarde en voorziening	€ 71.000

Maatschappelijk draagvlak

Het voorstel leent zich niet voor het houden van een referendum. De referendumverordening gemeente Den Helder 2012, artikel 2 Uitzonderingsbepalingen, lid c, is van toepassing.

Financiële consequenties

Met name de uiteindelijke uitvoering van het woonrijpmaken heeft een besparing opgeleverd ten opzichte van de raming zoals deze was opgesteld door het Ingenieursbureau en opgenomen was in de grondexploitatie. De reeds getroffen voorziening van € 246.000 dekt de uiteindelijke boekwaarde van € 175.000 volledig af. Voorgesteld wordt om het verschil van € 71.000 ten gunste te brengen van het rekeningresultaat (product 851 bouwgrondexploitaties). Het rekeningresultaat leidt uiteindelijk tot een mutatie in de algemene reserve.

Communicatie

De financiële afronding van het project is een aangelegenheid van de gemeente waar geen communicatie naar buiten voor nodig is.

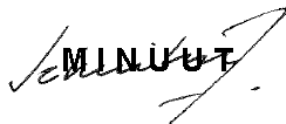
Realisatie

De bouwexploitatie en de grondexploitatie van het project brede school Pasteurstraat worden afgesloten. Daarmee komt het project ten einde.

Den Helder, 12 november 2013.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koën Schuiling



MINUUT

secretaris
ir Ph. Salm



MINUUT

