

Onderwerp : Vaststelling grondexploitatie voormalig schoolgebouw De Bron en bibliotheeklocatie
Zaaknummer : 196980966
Verantwoordelijk portefeuillehouder: H. Haze
Bijlagen : 1

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Vaststellen van de grondexploitatie 'Voormalig schoolgebouw De Bron en bibliotheeklocatie' opgenomen in bijlage 1;
2. Het geprognostiseerde resultaat van € 277.000 negatief te dekken uit de reserve Afboeking boekwaarde scholen.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Ontwikkeling Knarrenhof

In Marum is op de voormalig locatie van obs De Bron een Knarrenhof beoogd. Initiatiefgroep Knarrenhof wil op deze locatie in samenspraak met Stichting Knarrenhof, 18 Knarrenhof woningen en 6 tiny houses realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is op 12 juli 2023 een bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Na de vaststelling is het plan verder uitgewerkt en is gestart met de verkoop van de woningen. In tegenstelling tot dezelfde projecten elders liep de verkoop niet zoals gewenst. Na doorvoering van diverse aanpassingen en besparingen in het plan, is in het eerste kwartaal van 2024 opnieuw gestart met de verkoop van de woningen.

De stand van zaken per 24 juni 2024 is dat er 11 woningen zijn gereserveerd en 5 tiny houses. Normaliter is de afspraak dat minimaal 70% van de te verkopen woningen moeten zijn gereserveerd voordat wordt gestart met het uitwerken van het definitief ontwerp (hierna DO). Omdat er vertrouwen is in het slagen van het project, is het management team van de Knarrenhof gevraagd om de DO-fase eerder te mogen opstarten. Hiermee hebben zij ingestemd en inmiddels heeft Rottinghuis (beoogd bouwer) opdracht gekregen het DO uit te werken. Ook zal op korte termijn de omgevingsvergunning worden ingediend. Aan de hand van een uitgewerkt DO worden de definitieve verkooptekeningen gemaakt en voorgelegd aan de mensen die een reserveringsovereenkomst hebben gesloten. De verwachting is dat rond december van dit jaar de koopaannemingsovereenkomsten kunnen worden opgesteld en getekend. Door deze stappen ontstaat er een versnelling in de planning en zou aan het einde van het eerste kwartaal 2025 kunnen worden gestart met de bouw.

Om deze planning te kunnen halen, is het noodzakelijk dat de nutspartijen vanaf week 42-2024 (huidige planning) aan de slag kunnen. Dit kan alleen als de school op dat moment is gesloopt. Als de school niet tijdig is gesloopt, zullen de nutswerkzaamheden minimaal een half jaar worden opgeschoven in de planning.

Conform afspraken in de gesloten anterieure overeenkomst met de Knarrenhof nemen zij de grond (inclusief de Bron) over als zij voor 70% van de woningen een koopaannemingsovereenkomst hebben gesloten en er een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt. Dit is op korte termijn nog niet de situatie.

Aangezien de locatie nog gemeentelijk eigendom is, zal de gemeente opdracht moeten geven voor de sloop van De Bron. De sloopkosten zullen worden verrekend, conform afspraak zodra de Knarrenhof de gronden overneemt.

Ontwikkeling Bibliotheek locatie

Op 12 maart van dit jaar heeft uw raad, voor de voormalig bibliotheek locatie in Marum, een bestemmingsplan vastgesteld. Op deze locatie zal Wold en Waard zes sociale huurwoningen bouwen. De gemeente verkoopt deze locatie bouwrijp en dient daarom opdracht te geven voor de sloop van de opstallen. Direct na de bouwvak wordt gestart met de sloop.

✿ **Risico's**

Het risico dat de gemeente neemt door opdracht te geven tot sloop van voormalig school De Bron, is dat we op dit moment niet gegarandeerd hebben dat het project Knarrenhof doorgaat en we in dat geval de gemaakte kosten niet met deze partij kunnen verrekenen. De volgende argumenten leiden echter tot een positief advies op het nu slopen van het gebouw:

- Na bestudering van de voormalig school is gebleken dat deze geen potentie heeft tot hergebruik van de bestaande opstallen. In elk toekomstgericht scenario zal overgegaan moeten worden tot sloop;
- Gezien de aantrekkelijke ligging van de locatie, nabij het centrum, zijn er voldoende mogelijkheden tot herontwikkeling indien de Knarrenhof onverhoopt toch niet van de grond komt.
- De huidige beheerskosten (energielasten) van de voormalig school de Bron zijn dermate hoog dat voortzetten van tijdelijk beheer de gemeente veel geld kost. Het tijdig slopen levert daarmee een kostenbesparing op.

✿ **Financieel**

In de geheime bijlage 1 is de grondexploitatie voor het voormalig schoolgebouw van CBS De Bron en de nabij liggende bibliotheeklocatie opgenomen. Deze grondexploitatie sluit met negatief resultaat van € 277.000,-. Dit wordt geheel veroorzaakt door de hoge boekwaarde van het schoolgebouw. Vanuit de voormalig gemeente Marum was deze hoge boekwaarde reeds bekend en is hier op geanticipeerd door 'te sparen' in een bestemmingsreserve voor de boekwaarden van de te verlaten locaties voor het IKC Marum (Reserve afboeking boekwaarde scholen). De stand van deze reserve is per 1 januari 2024 € 860.000 en is bedoeld voor de beide scholen CBS De Bron en OBS De Springplank, de Bibliotheek en het Marheem. Voor deze laatstgenoemde is reeds een sluitende grondexploitatie vastgesteld, wat betekent dat na aftrek van het negatief resultaat van deze grondexploitatie (voor De Bron en de Bibliotheek) nog € 583.000 voor de Springplank overblijft. Dit is nagenoeg de gehele boekwaarde van dit gebouw, terwijl wij inschatten dat de reële waarde van De Springplank hoger zal liggen dan de waarde van De Bron.

Dit betekent ook dat er vanuit deze reserve de sloopkosten van de Bron kunnen worden gedekt, mocht de ontwikkeling van het Knarrenhof niet van de grond komen.

✿ **Geheimhouding**

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid kan het college geheimhouding opleggen, vanwege de bij het voorstel en de daarbij behorende bijlagen betrokken financiële belangen van de gemeente. Het college heeft op bijlage 1 Grondexploitatie voor het voormalig schoolgebouw van CBS De Bron en de nabij liggende bibliotheeklocatie geheimhouding gelegd.

✿ **Programma**

Dit voorstel past in ambitie 2 Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid van het college uitvoeringsprogramma 2023-2026. De realisatie van sociale huur, betaalbare koop en vrije kavels past in doel 2.1 Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Knarrenhof / Ontwikkeling bibliotheeklocatie Marum van 16 juli 2024,

Besluit:

1. Vaststellen van de grondexploitatie 'Voormalig schoolgebouw De Bron en bibliotheeklocatie' opgenomen in bijlage 1;
2. Het geprognostiseerde resultaat van € 277.000 negatief te dekken uit de reserve Afboeking boekwaarde scholen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 18 september 2024.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier