

Notitie Vrijvallende Schoollocaties Onderwijsclusters Olst-Wijhe



**scholen
voor
morgen**

Definitief

April 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Wettelijk kader.....	1
1.3. Vrijvallende schoollocaties	2
2. Mogelijkheden herontwikkeling.....	2
2.1. Receptuur.....	2
2.2. Strategie	3
3. Uitkomsten ontwikkelstrategieën.....	4
3.1. Gemeentelijk woningbouwprogramma	4
3.2. Ontwikkelstrategie: gemeentelijke grondexploitatie	4
3.3. Ontwikkelstrategie: samen met SallandWonen	5
3.4. Ontwikkelstrategie: verkoop.....	5
3.5. Conclusie	5
Bijlage:.....	5
• Scholen Olst-Wijhe, hergebruik maatschappelijk vastgoed'	5

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De aanwezigheid van goed en modern onderwijs is van groot belang voor onze gemeente. We willen onze inwoners een aantrekkelijke woonomgeving bieden waarin onze kinderen goed kunnen opgroeien. Daar horen kwalitatief sterke en gezonde onderwijsvoorzieningen bij. Moderne onderwijsvoorzieningen leveren daarnaast een belangrijke bijdrage aan ons vestigingsklimaat. We willen als woongemeente aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen.

Door een dalend leerlingenaantal en verouderde schoolgebouwen met soms aanzienlijke leegstand staan deze voorzieningen onder druk. Beide schoolbesturen, stichting De Mare (openbaar primair onderwijs) en mijnplein (bijzonder primair onderwijs), beschreven gezamenlijk scenario's die ervoor moeten zorgen dat er ook voor de lange termijn kwalitatief goede, kansrijke, toekomstbestendige en betaalbare voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang in onze gemeente voorhanden zijn. Bij de totstandkoming van de scenario's zochten de schoolbesturen nadrukkelijk de samenwerking met onder andere de gemeente, De Capellenborg (school voor voortgezet onderwijs) en kinderopvangorganisaties KOOS en De Bieënkorf (kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en peuterwerk).

Op 12 september 2017 stemde de raad van de gemeente Olst-Wijhe in met de door de schoolbesturen geschetste scenario's en sprak de bereidheid uit hier als gemeente een randvoorwaardelijke rol te vervullen. Vanuit deze rol kon een verdiepend onderzoek naar de haalbaarheid van de geschetste scenario's worden gestart.

Voorliggende rapportage betreft een weergave van de gemeentelijke studie die plaatsvond naar de kansen en mogelijkheden die zich voordoen wanneer (eventueel) 11 schoollocaties/-gebouwen terugvallen naar de gemeente.

1.2. Wettelijk kader

Bij het beëindigen van het gebruik van een schoolgebouw door een schoolbestuur kunnen gemeente en bevoegd gezag verklaren dat het gebruik als school niet meer nodig is. Na die verklaring moet het gebruik zijn beëindigd.

Bij het beëindigen van het gebruik van een door een schoolbestuur bekostigde uitbreiding, krijgt de gemeente op basis van het economisch claimrecht het volledige eigendom van het pand, inclusief het gedeelte dat eventueel door het schoolbestuur is bekostigd. Dit op grond van natrekking (artikel 5:20 Burgerlijk Wetboek).

In tegenstelling tot de eigendomsoverdracht van grond of gebouwen bij de bouw van een schoolgebouw is het bij eigendomsoverdracht van een schoolgebouw bij beëindiging van het onderwijsgebruik niet noodzakelijk om de overdracht via een notariële akte te laten plaatsvinden. Deze overdracht kan plaatsvinden door het sluiten van een overeenkomst tussen gemeente en schoolbestuur.

Bij beëindiging van het onderwijsgebruik moet een onderhoudsstaat worden opgesteld. Op basis hiervan wordt vastgesteld welke onderhoudsactiviteiten nog moeten worden uitgevoerd en door wie. In principe is het de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur om de onderhoudsopdrachten te verstrekken. Het schoolbestuur kan met de gemeente overeenkomen dat de gemeente deze opdrachten verstrekt en dat het schoolbestuur hiervoor een onderhoudsvergoeding aan de gemeente beschikbaar stelt.

1.3. Vrijvallende schoollocaties

De volgende 11 schoollocaties zullen vrijvallen als wordt gekozen voor geclusterde nieuwbouw. In de bijlagen zijn de scholen met hun bijbehorende karakteristieke kenmerken verder toegelicht.

Cluster Wijhe-Boerhaar

- Obs 'Tellegen', Achter de Hoven 37, Wijhe
- Obs 'de Peperhof', Kolkweiden 2, Wijhe
- Kbs 'St.Jozef', Stationsweg 7, 8131 DG Wijhe
- Cbs 'Matzer', Molenstraat 31, 8131 BH Wijhe
- Kbs 'de Bongerd', Boerhaar 20, 8131 SW Wijhe

Cluster Olst-Den Nul-Boskamp

- Obs 'Ter Stege', Ter Stegestraat 23, Olst
- Cbs 'Prins Willem Alexander', Watertorenstraat 5, 8121 BR Olst
- Kbs 'St.Willibrord', Phoenixhof 1, 8121 XD Olst
- Kbs 'St.Aloysius', Boskamp 19, 8121 CW Olst
- Ojs 'de Klimboom', Dahliastraat 25, Boskamp
- Obs 'de Holsthoek', Holstweg 29, 8121 EJ Olst

2. Mogelijkheden herontwikkeling

2.1. Receptuur

Per eventueel vrijvallend schoolgebouw is onder meer onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor herontwikkeling dan wel herbestemming.

Om zicht te krijgen op 'hergebruik' is in samenwerking met de landelijke organisatie 'Bouwstenen voor sociaal' nader ingezoomd op de 'receptuur' die per locatie het meest logisch lijkt. Deze receptuur is een indicator voor de strategie die het best kan worden gevolgd.

Locaties in de grotere kernen (Olst en Wijhe) dichtbij het centrum lenen zich het beste voor de receptuur 'Hoogste bod' omdat hier het grootste bouwprogramma kan worden gerealiseerd. Een voorbeeld in deze categorie betreft de locatie 'Matzer' in Wijhe.

Daarnaast zijn er locaties in kleinere kernen waar een groot bouwprogramma niet realistisch is. Soms is er sprake van een schoolgebouw met specifieke culturele waarden waarop kan worden voortgebouwd. Een voorbeeld van een dergelijke locatie is de locatie 'St. Aloysius' in Boskamp.

Er is een rapportage gemaakt van de diverse mogelijkheden per locatie. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage. Hieronder zijn op een 'kanskaart' alle locaties weergegeven en zijn per locatie de 'receptuur-mogelijkheden' geduid.





Op basis hiervan is nader in beeld gebracht hoe de herontwikkeling/herbestemming per locatie zou kunnen worden ingevuld.

2.2. Strategie

Het voorgaande leidt tot het beeld dat specifieke schoolgebouwen mogelijkheden bieden voor hergebruik. Helaas moet ook worden geconstateerd dat de meeste gebouwen in een slechte bouwtechnische staat verkeren. Door deze bouwtechnische staat zijn de hergebruiksmogelijkheden beperkt en moet vooral worden gedacht aan mogelijkheden voor een tijdelijke invulling, bijvoorbeeld als 'fast accommodator'. Denk hierbij aan tijdelijke huisvesting voor jongeren of 'statushouders'.

Ontwikkelstrategieën

Er is daarom ook gekeken naar herontwikkeling van de schoollocaties. Hierbij speelt enerzijds de insteek van 'het hoogste bod' en anderzijds de mogelijkheid om via 'participatie impulsen' hier invulling aan te geven. Hierbij zijn grofweg drie scenario's onderzocht:

- Zelf ontwikkelen op basis van een gemeentelijke grondexploitatie.
- Ontwikkelen in samenwerking met de woningbouwcorporatie SallandWonen.
- Verkoop met aangepaste bestemming inclusief ontwikkelmogelijkheden.

In de eerste twee scenario's is er sprake van: sloop, het afboeken van de resterende boekwaarde, het bouwrijp maken, de kavelverkoop en het woonrijp maken. In het laatste scenario wordt gestreefd naar verkoop van een locatie in de huidige staat.

Gepast ontwikkelen

Voor alle scenario's is het belangrijk om per locatie een bouwprogramma te ontwikkelen dat past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, waarbij rekening is gehouden met de regionale woningbouwafspraken. Hiernaast is door een stedenbouwkundige voor alle locaties een stedenbouwkundige schets gemaakt met een realistisch en passend bouwprogramma.

Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de gemeentelijke Structuurvisie, de Woonvisie en de prestatieafspraken met SallandWonen. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van gevarieerde woonwijken (diversiteit). Hierbij wordt onder andere invulling gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave ten aanzien van sociale woningbouw (sociale huur/koop). Extra aandacht vraagt het

levensloopbestendig bouwen. Gezien de groei van kleinere huishoudens in onze gemeente zal daar in het programma rekening mee worden gehouden.

Ter illustratie is hieronder een schetsontwerp en bijbehorend bouwprogramma van de wijze waarop de schoollocatie ojs De Klimboom zou kunnen worden ontwikkeld weergegeven. Let op: dit betreft slechts een analyse/berekening om een beeld te krijgen van de financiële uitkomsten van een grondexploitatie en om de impact op de woningbouwprogrammering te bepalen.

Ojs De Klimboom	
Totaal oppervlakte perceel OIst E 3940	2154 m ²
Oppervlakte schoolgebouw	565 m ²
Juridisch eigenaar	Stichting de Mare
Stichtingsjaar	1965 (uitbreiding in 1966, 1992 speellokaal bijgebouwd)
Aantal lokalen	4 leslokalen + 1 speellokaal
Boekwaarde 31-12-2018	
Huidige kapitaallasten 2018	Vertraagd
Inzet deel eigen middelen schoolbestuur	15 m ²

De Klimboom	totaal	%	rij	2kapper	vrijstaand	app
m2 opp schoolterrein	2154					
m2 van/naar OR	3121					
m2 opp plangebied	5275	100				
m2 Uitgeefbaar	3775	72	1250	1300	1225	
m2 niet uitgeefbaar (OR nieuw)	1500	28				
aantal woningen	14		7	4	3	

3. Uitkomsten ontwikkelstrategieën

Op basis van eerdergenoemde ontwikkelstrategieën worden de belangrijkste uitkomsten nader geduid. Hierbij wordt opgemerkt dat de onderliggende cijfers bewust zijn weggelaten.

3.1. Gemeentelijk woningbouwprogramma

Uit de stedenbouwkundige beoordeling van de 11 locaties blijkt dat er sprake is van een toevoeging van ongeveer 130 woningen. Hierbij is uitgegaan van een gemêleerd programma van sociale huur, sociale koop, 2-kappers, vrijstaande woningen en appartementen. Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt hiervoor voldoende ruimte.

3.2. Ontwikkelstrategie: gemeentelijke grondexploitatie

Op basis van de stedenbouwkundige schetsen en de hierbij behorende bouwprogramma's zijn de diverse kosten en opbrengsten in beeld gebracht.

Qua kosten moet worden gedacht aan de inbrengwaarde van schoolgebouwen (boekwaarde), de sloopkosten, de plankosten, de kosten voor bouwrijp maken en de kosten voor het woonrijp maken. De opbrengsten hangen samen met het aantal vierkante meter uitgeefbare grond en de gehanteerde grondprijzen (conform de gemeentelijke grondprijzenbrief). Hierin is per situatie en woningtype geduid welke prijs moet worden gehanteerd.

Deze analyse leert het volgende. De opbrengsten uit verkoop van kavels leidt niet tot een volledige afdekking van de kosten. Dit is onder meer het gevolg van de hoogte van de boekwaarde(n) van de verschillende schoolgebouwen. Bij realisatie van meer sociale huur- en -koopwoningen, worden de opbrengsten lager, vanwege de lagere grondprijs die voor deze woningtype(n) wordt gehanteerd. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat niet alle schoolterreinen tegelijkertijd kunnen worden ontwikkeld. Dit zou de bestaande woningmarkt teveel beïnvloeden.

Desalniettemin kan het verlies dat samenhangt met het afwaarderen van de diverse schoolgebouwen ongeveer gehalveerd worden.

3.3. Ontwikkelstrategie: samen met SallandWonen

Aan de hand van een marktconsultatie is de hiervoor genoemde informatie (stedenbouwkundige schetsen, bouwprogramma) gedeeld met Salland Wonen.

Salland Wonen heeft vervolgens in beeld gebracht welke locaties voor hen van belang/van toegevoegde waarde zijn.

Kernen/gebieden die van een beperkte toegevoegde waarde zijn voor het portefeuilleplan van SallandWonen vallen vooralsnog af. Denk hierbij aan Peperhof (Wijhe), De Bongerd (Boerhaar), Klimboom en Aloysius (Boskamp), Holsthoek (Den Nul). De overige locaties zijn hiermee geschikt bevonden.

Voor het gebied PWA, Willibrord en Ter Stege (Olst) is door SallandWonen een uitgebreide grondexploitatie en opstalexplotatie doorgerekend. Dit houdt in dat er rekening is gehouden met zowel de opbrengsten uit de verkoop van woningbouwkwavels als met de verkoop van projectmatige woningbouw (in combinatie met een commerciële ontwikkelaar/aannemer). Dit geeft het beeld dat een groter deel van het verlies dat samenhangt met het afwaarderen van de diverse schoolgebouwen kan worden gecompenseerd. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met een sociaal bouwprogramma kan het verlies waarschijnlijk in zijn geheel worden gecompenseerd.

3.4. Ontwikkelstrategie: verkoop

Nadere beschouwing van deze strategie leert dat dit niet leidt tot andere inzichten dan de voorgaande twee strategieën. De verkoop van een locatie/gebouw moet plaatsvinden met een ontwikkelmogelijkheid. Deze ontwikkelmogelijkheid moet passen in het gemeentelijke woon- en ruimtelijk orderingsbeleid. Het is de verwachting dat dit financieel technisch gezien niet leidt tot significant andere uitkomsten dan de voorgaande strategie.

3.5. Conclusie

De voorgaande beschouwing leidt tot het inzicht dat er waarschijnlijk geen positief resultaat kan worden geresulteerd met de (her)ontwikkeling/verkoop van alle 11 vrijvallende schoollocaties.

Keuze voor de ontwikkelstrategie 'samen met SallandWonen' leidt tot een iets betere financiële uitkomst en hogere maatschappelijke meerwaarde. Voor de locaties die niet passen in het portefeuilleplan van SallandWonen kan worden gekozen voor een gemeentelijke grondexploitatie dan wel verkoop. Voor deze laatste locaties kan waarschijnlijk een iets beter resultaat worden gegenereerd omdat hier het aandeel sociale woningbouw kan worden geminimaliseerd.

Aandachtspunten voor het vervolg:

- Nadere analyse van strategieën ter optimalisering van de verkoop/herontwikkeling van de vrijvallende schoollocaties. Denk hierbij aan geclusterd verkopen van meer en minder interessante locaties.
- Nadere uitwerking ontwikkelstrategie 'Samen met Salland Wonen'.
- Creëren van een fonds voor consoliderend onderhoud (voorkomen 'broken window'-effect) van schoollocaties in afwachting van herontwikkeling.
- Per locatie de participatiegraad van stakeholders bepalen.
- Rekening houden met aandachtspunten vanuit notitie 'leefbaarheid en levendigheid', zoals (deels) behouden speel-/ontmoetingsplein.

Bijlage:

- Scholen Olst-Wijhe, hergebruik maatschappelijk vastgoed'