

Zaaknummer:	0000541620
Onderwerp:	Strategische aankoop Bovenweg 74, Sint Pancras
Datum raadsvergadering:	12 maart 2024
Agendapunt:	
Portefeuillehouder:	G.F. Ruiten
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeente Dijk en Waard heeft een perceel en bijbehorende opstallen gelegen aan de Bovenweg 74, te Sint Pancras aangekocht. Door de aankoop verstevigt de gemeente haar grondpositie rondom basisschool Het Baken.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het bedrag van € 365.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van het perceel en bijbehorende opstallen gelegen aan de Bovenweg 74, te Sint Pancras;
2. De kapitaallasten ad € 1.800 per jaar op te nemen in de Programmabegroting 2025. De kapitaallasten bestaan alleen uit toe te rekenen rente van nu 0,50%.

Inleiding

Een makelaar heeft contact opgenomen met de gemeente om te informeren of de gemeente interesse heeft in de aankoop van vastgoed. Het betreft de woning, bijbehorende opstallen en grond gelegen aan de Bovenweg 74 te Sint Pancras. Met de verkopers is de gemeente een optie tot koop overeengekomen om de interne besluitvorming te kunnen doorlopen. Het vastgoed staat naast basisschool Het Baken. De gemeente is economisch eigenaar van de schoollocatie. Het schoolbestuur, Tabijn, is juridisch eigenaar. Het Baken komt op grond van het integraal huisvestingsplan (IHP) in aanmerking voor nieuwbouw op de huidige locatie of verplaatsing naar het Vrone terrein. Besluitvorming over de ontwikkellocatie voor Het Baken moet nog plaatsvinden.

Aan de Bovenweg in Sint Pancras heeft de gemeente meerdere eigendommen, te weten:
Bovenweg 64 woning;
Bovenweg 62 voormalige Vroegop winkel nu dependance school Het Baken sinds 2017;
Bovenweg 60 woning (boven winkelpand);
Bovenweg 58 woning (boven winkelpand).

De bovengenoemde adressen zijn eerder strategisch aangekocht vanwege meerdere mogelijkheden, zoals uitbreiding/nieuwbouw van basisschool Het Baken en/of verbeteren van de verkeerskundige situatie tussen de Bovenweg en Benedenweg (doorsteek).

Beoogd effect

Door de aankoop van het perceel en bijbehorende opstallen is de opgave voor ontwikkeling van een nieuwe school op dezelfde locatie minder complex en is er meer ruimte om alle voorzieningen van een school te kunnen realiseren.

Kader

Onderwijshuisvesting

Het college van de voormalige gemeente Langedijk heeft bij de vaststelling van het Strategisch Integraal Huisvestingsplan (SIHP) in 2013 besloten om de hoofdlocatie in 2015 ingrijpend en ruimtelijk functioneel aan te passen. Deze aanpassing heeft vanwege financiën nog niet plaatsgevonden.

Door de doorlopende groei van de basisschool Het Baken bestaat de huisvesting uit een tweetal locaties gelegen aan de Bovenweg 68 (hoofdlocatie) en Bovenweg 62 (tijdelijke locatie in voormalige winkel 'Vroegop').

Op basis van de wet primair onderwijs (WPO) is de gemeente wettelijk verplicht om te voorzien in huisvesting voor leerlingen in het Primair onderwijs.

We hebben formeel geen grondbeleid in afwachting van de nota Grondbeleid die naar verwachting in maart wordt vastgesteld, daarom houden we vooralsnog informeel vast aan de oude beleidslijn Nota grondbeleid gemeente Langedijk 10 mei 2010 en het feitelijk handelen zoals dat de laatste jaren rond Het Baken heeft plaatsgevonden.

Nota grondbeleid gemeente Langedijk 10 mei 2010

Het grondbeleid en het gewenst gebruik van grond wordt ontleend aan de doelen die zijn opgenomen in de raadsprogramma's en in de daaraan ten grondslag liggende beleidsnotities. Dit gebruik kan per locatie verschillen. Het gaat dan o.a. om de ontwikkeling van nieuwe (uitleg)gebieden, transformatie, binnenstedelijke herstructurering en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Bij de locatie aan de Bovenweg gaat het om herstructurering waarbij het van belang is dat ruimte ontstaat voor de maatschappelijke ontwikkeling.

Strategische verwerving is onderdeel van een actief grondbeleid.

De gemeente wil daar wel een grondpositie hebben en kan verwerven met het oog op de te verwachten mogelijkheden voor ontwikkeling en herontwikkeling van deze gebieden, of als ruilobject.

Op die locatie graag de mogelijkheid benutten die zich nu voordoet om te verwerven. Op die manier kan de gewenste ontwikkeling van het Baken plaatsvinden dan wel een andere ontwikkeling wanneer de huisvesting van het Baken zou worden ingebracht bij de ontwikkeling van het Vroneterrein.

Hiermee is er dus een kader om tot strategische verwerving van deze percelen te komen.

Argumenten per beslispunt

1. Het bedrag van €365.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van het perceel en bijbehorende opstallen gelegen aan de Bovenweg 74, te Sint Pancras;

1. Nieuwbouw ontwikkeling van basisschool Het Baken

Door de aankoop is de ontwikkelkavel voor nieuwbouw Het Baken op dezelfde locatie groter. Het programma en bijhorende ruimtelijke vraagstukken zijn daardoor beter in te passen;

2. Brede ontwikkeling mogelijk te maken aan de Bovenweg

De gemeente heeft eerder meerdere nagenoeg aansluitende adressen aan de Bovenweg strategisch aangekocht voor een brede ontwikkeling. Zoals de verkeerskundige situatie te verbeteren in Sint Pancras.

2. De kapitaallasten ad € 1.800 per jaar op te nemen in de Programmabegroting 2025. De kapitaallasten bestaan alleen uit toe te rekenen rente van nu 0,50%.

Kanttelingen en risico's

Indien in een later stadium besloten wordt om de school niet op dezelfde plek te herontwikkelen, vanwege de mogelijkheden als ontwikkeling bij Vroone zal het aangekochte perceel en bijbehorende opstallen niet nodig zijn voor Het Baken De aangekochte woning, de andere eerder aangekochte strategische aankopen en de schoollocatie (economisch eigendom gemeente) kunnen dan gezamenlijk worden herontwikkeld, voor woningbouw of verkeerskundige doorsteek.

De woning zal in de tussentijd worden verhuurd. De huurinkomsten zijn naar verwachting niet dekkend voor de kapitaallasten.

Alternatieven

Het alternatief is om het perceel en bijbehorende opstal niet aan te kopen. Dit wordt niet geadviseerd, omdat het een unieke kans betreft, wetende dat de gemeente al meerdere locaties aan de Bovenweg in eigendom heeft voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van Het Baken.

Samenwerking en participatie

Geen

Financiën

De kapitaallasten ad € 1.800 per jaar op te nemen in de Programmabegroting 2025. De kapitaallasten bestaan alleen uit toe te rekenen rente van nu 0,50%.

Op 7 november 2023 is de Nota Reserves vastgesteld. Hierin staat bij de Reserve Bouwgrondexploitatie (B064) dat er dekking van strategische verwervingen een aparte beleidslijn wordt uitgewerkt. Hiermee zou het college tot een bepaald bedrag strategische verwervingen aan te kopen. Dit mandaat is er op dit moment nog niet dus zal het krediet bij de raad aangevraagd moeten worden.

Bij de herontwikkeling van de school worden de kosten voor de aankoop toegevoegd aan de boekwaarde van de school.

Voor de bepaling van de marktconformiteit van de vraagprijs is door de gemeente een aanvullende taxatie uitgezet. De waarde uit de taxatie is de onderhandelde koopprijs van €355.000,- zonder kosten koper. De kosten koper zijn geraamd op €10.000,-.

De WOZ waarde van de woning is: € 380.000

Communicatie

Geen

Uitvoering

Na de feitelijke aankoop van de woning en het passeren bij de notaris, zal de woning (tijdelijk) kunnen worden verhuurd vanuit de afdeling vastgoedbeheer.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

Geen

Bijlagen ter informatie

Geen