

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2023
Zaaknummer	: 3142545
Datum	: 4 juli 2023
Onderwerp	: Aanpassing budget voorbereidingskrediet herontwikkeling achterlaatlocatie Scala College/Arena Sporthal, Diamantstraat Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. Het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 200.000,- aan te passen en te verhogen met € 750.000,- ten behoeve van asbestverwijdering en sloopwerkzaamheden van het schoolgebouw van het Scala College en de sporthal Arena aan de Diamantstraat te Alphen aan den Rijn;
2. Dit krediet te activeren als immateriële activa en hierop niet af te schrijven;
3. De gemaakte voorbereidingskosten (boekwaarde) binnen maximaal 5 jaar te dekken doordeze op te nemen in de grondexploitatie 'Achterlaatlocatie Scala college Arena Sporthal Diamantstraat' wanneer deze wordt vastgesteld.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Als gevolg van concentratie van het voortgezet onderwijs in Alphen aan den Rijn (Masterplan Onderwijshuisvesting VO) komt de locatie Diamantstraat van het Scala College te vervallen. Het Scala College verhuist na de herfstvakantie 2023 naar hun nieuwe onderwijslocatie. De sporthal Arena is verouderd waardoor deze niet meer economisch te exploiteren is. De vrijkomende locatie van het Scala College en de Arena sporthal wordt herontwikkeld naar een woningbouwinvulling. In februari 2023 stelde de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar voor de planvoorbereidingen voor de herontwikkeling van de vrijkomende locatie. De aanpassing van het voorbereidingskrediet is noodzakelijk om snel te kunnen starten met de voorbereiding en uitvoering van de asbestverwijdering en sloopwerkzaamheden.

Inleiding/aanleiding

Als gevolg van concentratie van het voortgezet onderwijs in Alphen aan den Rijn (Masterplan

Onderwijshuisvesting VO) komt de locatie Diamantstraat van het Scala College te vervallen. In 2020 zijn voorbereidingen getroffen voor het vertrek van de school naar hun nieuwe onderwijslocatie. Het Scala College verhuist na de herfstvakantie 2023 naar hun nieuwe onderwijslocatie.

De sporthal Arena is verouderd waardoor deze in de toekomst niet meer economisch te exploiteren is. De sporthal Arena blijft tot en met Q2 2024 in gebruik voor een basketbalvereniging. De vrijkomende locatie van het Scala College en de Arena sporthal wordt herontwikkeld naar een woningenbouwinvulling.

In februari 2023 stelde de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar van € 200.000,- (zaaknummer 3021874) voor de planvoorbereidingen voor de herontwikkeling van de vrijkomende locatie. Om leegstand en vandalisme te voorkomen willen we snel starten met de voorbereiding en uitvoering van de sloopwerkzaamheden. Hiervoor is een aanvullend voorbereidingskrediet noodzakelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het slopen van het schoolgebouw en de sporthal wordt leegstand, brandgevaar en vandalisme voorkomen. Het verkleint ook de "aandacht" voor jongeren in dit deel van de wijk.

Kader

- Wet op het Voortgezet onderwijs
- Verordening voorzieningen in de huisvesting Alphen aan den Rijn 2015
- Doordecentralisatie – en raamovereenkomst Scope Scholengroep, Scala College en Ashram College
- Raadsbesluit 'krediet achterlaatlocaties Arena en Scala' (zaaknummer 3021874) d.d. 23 februari 2023

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Om de herontwikkeling mogelijk te maken onderzoeken we mogelijke stedenbouwkundige invullingen en optimalisaties als ook de financiële haalbaarheid.

Leegstand van de gebouwen is ongewenst gezien de risico's op brand, vandalisme en het creëren van een onveilige plek. Tijdelijke exploitatie betekent te hoge beheerkosten; dit is gezien de tijdelijkheid onwenselijk en onhaalbaar. Voorts is in gezamenlijk overleg (afdeling Vastgoed, afdeling Projectmanagement Gebiedsontwikkeling en afdeling Onderwijshuisvesting) bepaald om de opstallen niet voor andere doelgroepen te behouden en zo spoedig mogelijk over te gaan tot sloopwerkzaamheden. Het is daarom noodzakelijk om in aanloop naar de herontwikkeling alvast te starten met de voorbereiding en uitvoering van asbestverwijdering en sloopwerkzaamheden van de gebouwen.

In het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet was de sloop nog niet meegenomen. Het aanpassen van het voorbereidingskrediet maakt het mogelijk de financiële middelen voor de onderstaande werkzaamheden te waarborgen.

Werkzaamheden:

- Asbestonderzoek (inclusief destructief onderzoek) van de opstallen
- Opstellen sloopbestek
- Aanbestedingsprocedure sloopwerk
- Gunning uitvoering sloopwerk en asbestverwijdering
- Benodigde onderzoeken t.b.v. de bestemmingsplanwijziging en de nog vast te stellen grondexploitatie.

Globale kostenberekening sloop en asbestverwijdering:		
Sporthal	13.200 m3	€ 200.000,-
Schoolgebouw	25.200 m3	€ 350.000,-
Terrein	7.730m2	€ 100.000,-
Plankosten (asbestonderzoek, sloopbestek, etc.)		€ 50.000,-
VAT-kosten		€ 50.000,-
Totaal		€ 750.000,-

Duurzaamheid

Het duurzaam en circulair uitvoeren van de sloopwerkzaamheden is een van de selectiecriteria voor het sloopbedrijf.

Participatie

Het participatietraject met de omgeving en andere stakeholders zal op korte termijn (eind Q3 2023) worden opgestart. E.e.a. in nauw overleg met de gemeentelijke gebiedsadviseurs en Woonforte.

Schoolbestuur De Tamboerijn/bestuur Shezaf Kinderopvang

Afdeling Onderwijshuisvesting heeft met basisschool De Tamboerijn en St. Shezaf Kinderopvang afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting. Dit vindt plaats tot en met de zomer van 2024 in de noodhuisvestingsunits op het terrein van het Scala College gedurende de nieuwbouw van De Tamboerijn. Gedurende de projectvoorbereiding wordt zowel met afdeling Onderwijshuisvesting als het schoolbestuur van De Tamboerijn en het bestuur van St. Shezaf Kinderopvang afspraken gemaakt over de activiteiten die in het kader van de voorbereiding moeten plaatsvinden.

Financiële consequenties

Kosten/dekking

Met de aanvraag van het ophogen van het al eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet met € 750.000,- wordt invulling gegeven aan de voorbereiding en uitvoering van de asbestverwijdering en sloopwerkzaamheden van de achterlaatlocatie van het Scala-college en de & Arena-sporthal aan de Diamantstraat.

Het is de bedoeling dat deze voorfinanciering een dekking is voor de gemaakte kosten (boekwaarde) en onderdeel wordt voor de nog vast te stellen grondexploitatie "Herontwikkeling

Scala/Arena-locatie". De gemaakte voorbereidingskosten minus de subsidie inkomsten (= restant boekwaarde) worden binnen maximaal 5 jaar gedekt door deze op te nemen in de grondexploitatie 'Achterlaatllocatie Scala college Arena Sporthal Diamantstraat' wanneer deze wordt vastgesteld.

Conform het BBV (zie hieronder) zal niet worden afgeschreven op deze investering. De rentekosten (2,5%) worden begroot op ca. € 18.750,- per jaar. Deze kunnen worden opgevangen binnen de reguliere begroting van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het voorbereidingskrediet is voor de dekking van de inzet van eigen personeel, externen, diverse onderzoeken en sloopwerkzaamheden inclusief asbestverwijdering.

BBV/financiële regelgeving

Indien de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, dan moeten de voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. De maximale termijn van 5 jaar volgt uit de notitie Grondexploitaties 2016 c.q. de notitie Faciliterend grondbeleid van de commissie BBV. Een laatste uitkomst is dat een project überhaupt niet haalbaar blijkt te zijn. Ook in dit geval moeten de geactiveerde voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

De BBV schrijft voor dat voorbereidingskosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad (nog) niet op het onderhanden werk (de grondexploitaties) geactiveerd mogen worden maar geactiveerd moeten worden als immateriële activa.

Dit is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro;
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten wordengemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Risico's

Indien de voorbereiding niet leidt tot het ontwikkelen van het plangebied dan moeten de kosten worden afgeboekt en zullen deze kosten anderszins gedekt moeten worden.

Eigendom

Het juridisch eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Op het moment dat het onderwijs eindigt op deze locatie zal het schoolbestuur het eigendom middels een verklaring overdragen aan de gemeente welke notarieel wordt verwerkt. Het volledige eigendom ligt dan bij de gemeente.

Realisatie

Het Scala-college komt vrij in Q3 2023 (herfstvakantie 2023); de sporthal Arena komt vrij in Q2 2024. Het is de bedoeling snel te starten met de sloop van het schoolgebouw ter voorkoming van leegstand en mogelijk vandalisme; de sporthal blijft tot de zomer 2024 in gebruik door een basketbalvereniging.

Een startnotitie met stedenbouwkundige verkenningen (incl. mogelijke aantallen nieuwbouwwoningen) is inmiddels (begin juni) voorhanden. Hierdoor is een spoedige ontwikkeling van gewenste, betaalbare nieuwbouwwoningen in dit deel van de wijk mogelijk.

Er zijn afspraken met afdeling Onderwijshuisvesting gemaakt over het gebruik van de noodhuisvestingsunits (op plein van het Scala-college) tot de zomervakantie 2024. Basisschool De Tamboerijn en St. Shezaf Kinderopvang zullen tot en met het einde schooljaar 2023/2024 met een mogelijke uitloop tot 31 december 2024 gebruik kunnen maken van de noodhuisvestingunits als tijdelijke huisvesting wanneer de nieuwbouw van De Tamboerijn in uitvoering komt. Over de start sloop en werkzaamheden bouwrijp maken en benodigde onderzoeken zullen met het schoolbestuur van De Tamboerijn en het bestuur van St. Shezaf Kinderopvang nadere afspraken worden gemaakt.

Voorlopige planning

_Q2/Q3 2023	stedenbouwkundige verkenningen startnotitie
Q3 2023	opstellen asbestinventarisatierapportage (destructief)
Q3/Q4	voorbereiding en aanvang participatietraject
Q3/Q4 2023	start voorbereiding bestemmingsplanwijziging/onderzoeken
Q3 2023	opstellen sloopbestek schoolgebouw/sporthal
Q3/Q4 2023	aanbesteding sloopbedrijf
Q1 2024	asbestverwijdering schoolgebouw / start sloop schoolgebouw

Bijlage(n)

- Planning d.d. 22 mei 2023 'OL Herontwikkeling Diamantlocatie (VO Scala).

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3142545
Datum	:	4 juli 2023
Onderwerp	:	Aanpassing budget voorbereidingskrediet herontwikkeling achterlaatlocatie Scala College/Arena Sporthal, Diamantstraat Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juli 2023,

besluit:

1. Het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 200.000,- aan te passen en te verhogen met € 750.000,- ten behoeve van asbestverwijdering en sloopwerkzaamheden van het schoolgebouw van het Scala College en de sporthal Arena aan de Diamantstraat te Alphen aan den Rijn;
2. Dit krediet te activeren als immateriële activa en hierop niet af te schrijven;
3. De gemaakte voorbereidingskosten (boekwaarde) binnen maximaal 5 jaar te dekken door deze op te nemen in de grondexploitatie 'Achterlaatlocatie Scala college Arena Sporthal Diamantstraat' wanneer deze wordt vastgesteld.

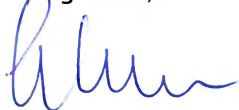
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies