

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. Y.J.M. Remers
Telefoon 5113559 E-mail: yremers@haarlem.nl
STZ/JOS Reg.nr. 2011/274960
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 19 juni 2012

Onderwerp

Overdracht schoolgebouw Kleine Houtweg 24

DOEL: Besluiten

Op grond van de Wet op het Voortgezet Onderwijs is het college bevoegd een besluit te nemen over het einde onderwijsgebruik van schoolgebouwen (Art. 76 u, lid 1 WVO).

Op grond van de Wet op het Primair Onderwijs is het college bevoegd een besluit te nemen een schoolgebouw in eigendom over te dragen aan het bevoegd gezag van een school (Art. 103 lid 2 WPO).

B&W

Het college besluit op grond van de Wet op het Voortgezet Onderwijs en de Wet op het Primair Onderwijs in te stemmen met:

1. Het overdragen aan de gemeente van de eigendom van de schoollocatie; Kleine Houtweg 24, 2012 CH te Haarlem, kadastraal K 2945.
2. De kadastrale splitsing van de Kleine Houtweg 24.
3. De overdracht (na kadastrale splitsing) van de eigendom van de straatzijde van het gebouw Kleine Houtweg 24 aan Salomo ten behoeve van basisschool De Dreef.
4. De eigendom van de pleinzijde bij de gemeente onder te brengen.
5. Een notaris opdracht te geven de Kleine Houtweg 24 kadastraal te splitsen en de overdracht van het schoolgebouw aan de straatzijde (Kleine Houtweg) aan Salomo uit te voeren.
6. De kosten van het besluit bedragen €40.750,- (€39.250,- achterstallig onderhoud en €1.500,- notaris- en kadasterkosten). De kosten te dekken uit Programma 4.
7. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Samenleving.

Collegebesluit

Onderwerp: Overdracht schoolgebouw Kleine Houtweg 24

Reg. Nummer: 2011/274960

1. Inleiding

Per brief heeft Dunamare verzocht de voormalige VMBO-locaties over te dragen aan de gemeente (STZ/JOS/VG/2010/425417 en STZ/JOS/2011/217848). Op grond van de onderwijswetgeving is een schoolbestuur juridisch eigenaar van het schoolgebouw en berust het economisch claimrecht bij de gemeente. Dit betekent dat bij einde van het onderwijsgebruik het schoolgebouw weer in volledig eigendom komt van de gemeente.

Het schoolgebouw aan de Kleine Houtweg 24 is een voormalige VMBO-locatie maar maakt geen onderdeel uit van het project 'VMBO vernieuwt'. De Kleine Houtweg 24 maakt onderdeel uit van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs. In het SHO is opgenomen dat de Kleine Houtweg 24 wordt overgedragen aan Stichting Salomo ten behoeve van basisschool De Dreef.

Artikel 76u van de Wet op het Voortgezet Onderwijs regelt de overdracht van Dunamare aan de gemeente. Artikel 110 van de Wet op het Primair Onderwijs regelt de overdracht van het schoolgebouw van de gemeente aan het schoolbestuur. Salomo.

2. Besluitpunten college

Het college besluit op grond van de Wet op het Voortgezet Onderwijs en de Wet op het Primair Onderwijs in te stemmen met:

1. Het overdragen aan de gemeente van de eigendom van de schoollocatie; Kleine Houtweg 24, 2012 CH te Haarlem, kadastraal K 2945.
2. De kadastrale splitsing van de Kleine Houtweg 24.
3. De overdracht (na kadastrale splitsing) van de eigendom van de straatzijde van het gebouw Kleine Houtweg 24 aan Salomo ten behoeve van basisschool De Dreef.
4. De eigendom van de pleinzijde bij de gemeente onder te brengen.
5. Een notaris opdracht te geven de Kleine Houtweg 24 kadastraal te splitsen en de overdracht van het schoolgebouw aan de straatzijde (Kleine Houtweg) aan Salomo uit te voeren.
6. De kosten van het besluit bedragen €40.750,- (€39.250,- achterstallig onderhoud en €1.500,- notaris- en kadasterkosten). De kosten te dekken uit Programma 4.
7. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
8. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Samenleving.

3. Beoogd resultaat

Met de overdracht van de gebouwen aan de gemeente wordt tegemoet gekomen aan de geldende wetgeving. Tevens wordt bereikt dat er een duidelijke eigendomssituatie ontstaat.

4. Argumenten

Einde gebruik Kleine Houtweg door Dunamare

Eigendom van schoolgebouwen

Uitgangspunt van de onderwijswetgeving is dat het eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Dit eigendom wordt als zodanig vastgelegd in het Kadaster via een notariële akte. In het eigendom wordt nog een onderscheid gemaakt tussen het juridisch eigendom, dit behoort aan het schoolbestuur en het economisch eigendom. Dit laatste, meestal aangeduid met economisch claimrecht, blijft bij de gemeente.

De Wet op het Voortgezet onderwijs stelt dat bij beëindiging van het gebruik van een schoolgebouw door een schoolbestuur, de gemeente en het bevoegd gezag verklaren dat het gebruik als school niet meer nodig is. In tegenstelling tot de eigendomsoverdracht bij de bouw van een school is het bij het einde gebruik niet noodzakelijk om deze overdracht via een notariële akte te laten plaatsvinden. Deze overdracht kan plaatsvinden door een gezamenlijke overeenkomst tussen gemeente en schoolbestuur. De verklaring wordt ingeschreven in het Kadaster. Die inschrijving is genoeg om de eigendom van het schoolbestuur over te doen gaan naar de gemeente (art. 76u WVO).

Staat van onderhoud

Bij einde van het onderwijsgebruik moet een staat van onderhoud worden opgesteld. Op basis van de staat van onderhoud wordt vastgesteld welke onderhoudsactiviteiten nog moeten worden uitgevoerd en door wie.

Het schoolgebouw is door de Vastgoed onderzocht en vertoont achterstallig onderhoud op het schilderwerk.

Afspraken Dunamare staat van onderhoud

Met Dunamare is sinds juni 2011 gesproken over

- de overdracht van de panden,
- het niet slopen van de panden en
- de afspraken gemaakt in eerdere collegeperiodes over het onderhoud van de panden.

In de raadsvergadering van 10 februari 2006 is vastgesteld de nota 'De organisatie van het VMBO en de bestuurlijke ontwikkeling van het openbaar onderwijs Haarlem' (raadsstuk 30/2006, OWG 2006/137). In deze nota is vastgesteld dat onderhoudsmiddelen op bestuursniveau worden besteed aan achterstallig onderhoud van **alle** openbare voortgezet onderwijsgebouwen. Achterliggende gedachte is hierbij dat de besparing op onderhoud van de panden die op korte termijn kunnen worden afgestoten ingezet kunnen worden voor andere voortgezet onderwijs scholen.

Door deze afspraak zijn **alle** openbare voortgezet en openbare voortgezet speciaal onderwijs schoolgebouwen aan Dunamare overgedragen zonder schouw én zonder financiële middelen voor het toenmalig achterstallig onderhoud.

Conclusie staat van onderhoud

Het achterstallig onderhoud aan de Kleine Houtweg 24 bedraagt €78.500,-. Rekening houdend met de afspraken gemaakt in het verleden kan Dunamare niet in zijn geheel verantwoordelijk worden gehouden voor het achterstallig onderhoud. In het bestuurlijke overleg met Dunamare van 22 december 2011 is men overeengekomen dat op grond van de afspraken gemaakt in het verleden de kosten

ad €78.500,- worden gedeeld. Dunamare voert voor €39.500,- onderhoud aan het gebouw uit..

Overdracht Kleine Houtweg aan Salomo

Reeds aangegeven is het uitgangspunt van de onderwijswetgeving dat de eigendom van het schoolgebouw ligt bij het schoolbestuur. Dit eigendom wordt vastgelegd in het Kadaster via een notariële akte (art.103 WPO).

Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs

In het SHO is opgenomen de huisvesting van basisschool De Dreef. Deze school heeft een capaciteitstekort dat opgelost wordt door het in gebruik nemen van de Kleine Houtweg 24. Deze locatie ligt op loopafstand van de hoofdlocatie van de school aan de Dreef 20.

Het schoolgebouw aan de Kleine Houtweg 24 wordt aan Salomo, het bevoegd gezag van De Dreefschool, overgedragen in de staat waarin het zich nu bevindt. In uw vergadering van 10 januari 2012 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen om het gebouw te verbouwen van voortgezet onderwijsschool naar basisonderwijs én voor het wegwerken van achterstallig onderhoud (2011/409608).

Kadastrale splitsing

Het schoolgebouw aan de Kleine Houtweg is te groot om alleen de onderwijsfunctie in onder te brengen. Het schoolgebouw heeft een L-vorm en kan kadastraal worden gesplitst. De straatzijde van de Kleine Houtweg wordt in eigendom overgedragen aan Salomo. De pleinzijde, gesitueerd aan de achterkant van het gebouw, wordt in eigendom ondergebracht bij Stadszaken Vastgoed.

Schoolgebouw onderbrengen bij Vastgoed

Het beheer van het gemeentelijk vastgoed is centraal ondergebracht bij afdeling Vastgoed. De overdracht van het schoolgebouw betekent een uitbreiding van de portefeuille van Vastgoed.

Financiële paragraaf

De kosten van het schilderwerk ad €78.500,- worden gedekt door de bijdrage van Dunamare ad €39.250,-. Dunamare laat het schilderwerk ad €39.250,- uitvoeren. Het restant van de kosten wordt gedekt via Programma 4, kostenplaats 2451 4452 2210. De middelen op de kostenplaats zijn toereikend om de lasten te dragen.

De kosten van het Kadaster en de notaris zijn geraamd op €1.500,-. Kosten voor inschrijving in het Kadaster van de verklaring van buitengebruikstelling van de onderwijsgebouwen én van de notariële akte kunnen geboekt worden op Programma 4, kostenplaats 2456 4669 2155 respectievelijk 2458 4497 2155.

5. Kanttekeningen

Indien het schoolgebouw (het gedeelte aan de pleinzijde) niet wordt verhuurd is het leegstandsrisico voor de gemeente Haarlem.

6. Uitvoering

- Overdracht van Dunamare naar gemeente.
- Overdrachtsakte inschrijven in het Kadaster.
- Kadastrale splitsing Kleine Houtweg 24.
- Straatzijde Kleine Houtweg 24 wordt per notariële akte overgedragen aan Salomo, ten behoeve van De Dreefschool.
- Pleinzijde Kleine Houtweg 24 blijft in eigendom Vastgoed.

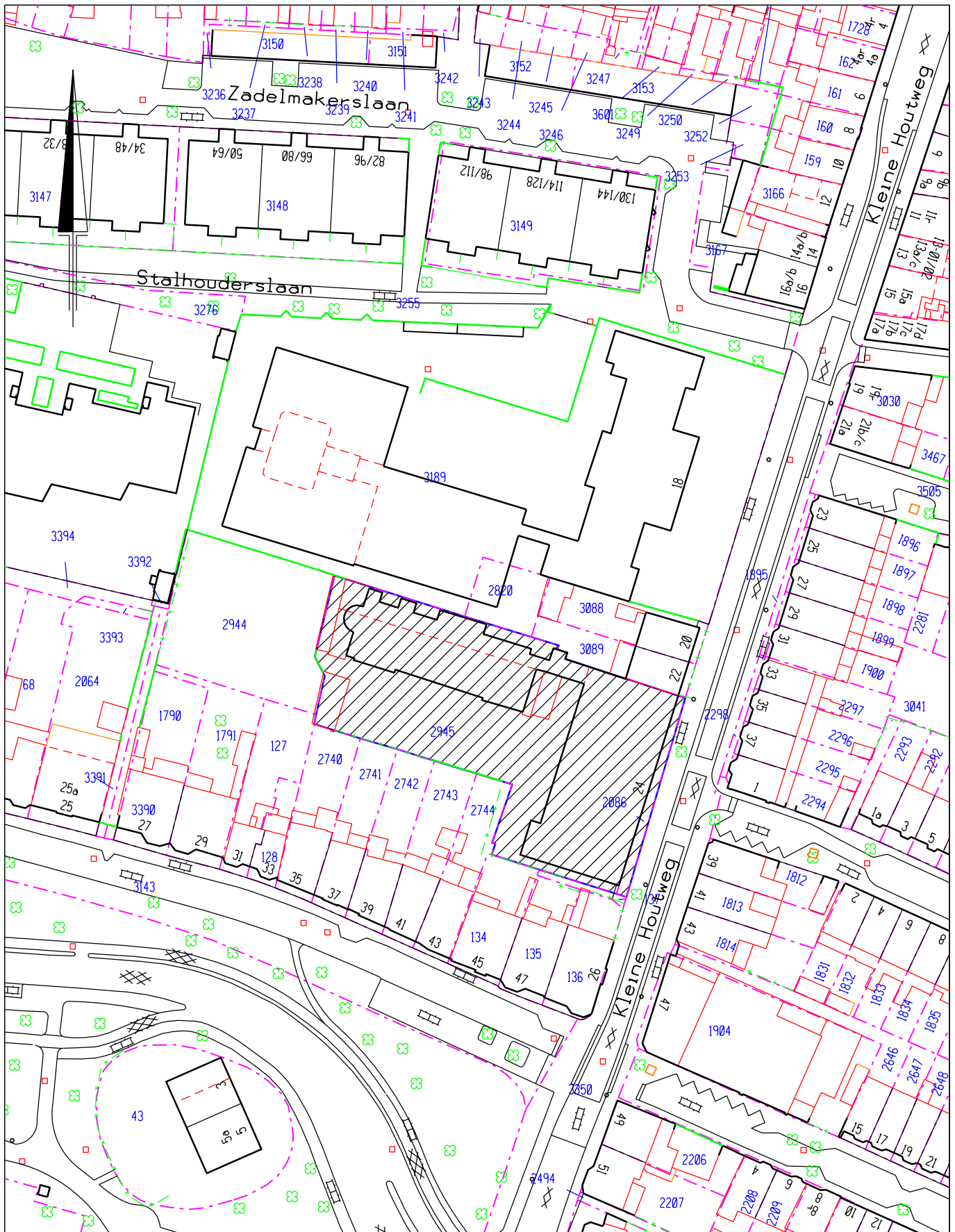
7. Bijlagen

1. Tekening, Teruglevering van Dunamare aan de gemeente Haarlem
2. Tekening, Uit te geven aan Salomo
3. Verklaring buiten gebruikstelling

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Geo-informatie & Basisregistraties



Teruglevering van Dunamare
aan de Gemeente Haarlem

Opp. = 2293 m2

Kleine Houtweg 24

KAD.GEM.: HLM 01

SECTIE: K 2086, 2945

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 11-04-2012

OPDR.NR.: 12071

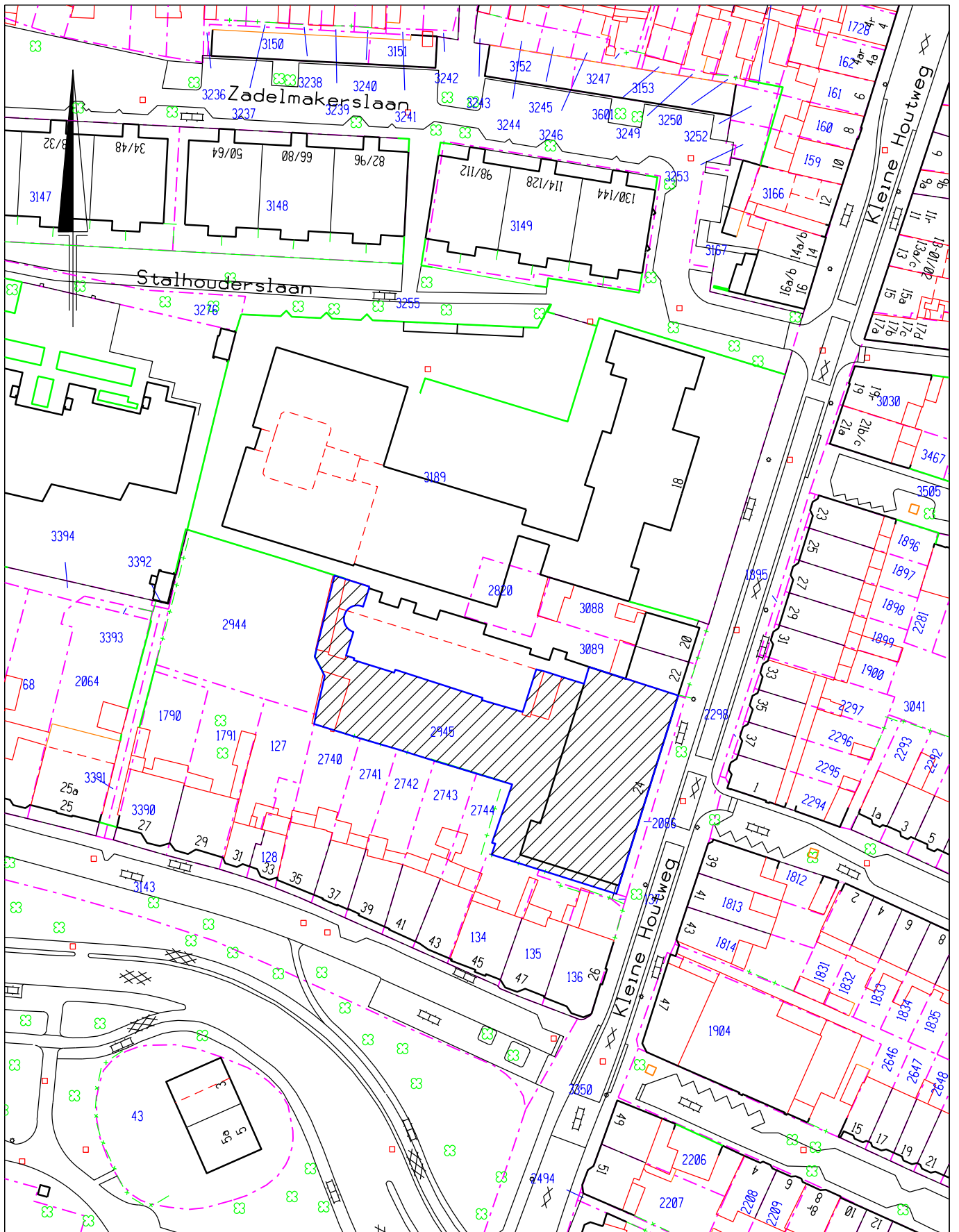
TEK.NR.: 12301



GET.: PDvG

Dienstverlening



Haarlem



Geo-informatie & Basisregistraties		KAD.GEM.: HLM 01		Dienstverlening  Haarlem	
 <p>Uit te geven aan Salomo</p> <p>Kad. nr (ged) K 2945</p> <p>Opp= +/- 1642 m2</p> <p>Kleine Houtweg 24</p>	SECTIE: K		SCHAAL: 1:1000		
	DATUM: 03-05-2012		OPDR.NR.: 12685		
	TEK.NR.: 12735		GET.: PDvG		

VERKLARING BUITENGEBRUIKSTELLING

Ex. 76u Wet op het voortgezet onderwijs.

Het bestuur van Stichting Dunamare Onderwijsgroep vertegenwoordigd door de heer Strijker, voorzitter College van Bestuur en de gemeente Haarlem, vertegenwoordigd door de heer F.H.J.M. van den Boorn, interim afdelingshoofd Vastgoed, als gevolmachtigde van het college van de gemeente Haarlem, conform het Mandateringsbesluit d.d. 1 januari 2012 verklaren het volgende:

1. Het bevoegd gezag van Stichting Dunamare Onderwijsgroep heeft beëindigd met ingang van 1 november 2010 het onderwijs van het LJC2, gehuisvest in het schoolgebouw gelegen aan de Kleine Houtweg 24, 2012 CH te Haarlem, kadastraal K 2945 (zie bijgevoegde verwervingstekening).
2. Door het beëindigen van het onderwijs heeft het bevoegd gezag van Stichting Dunamare Onderwijsgroep besloten het gebruik van het schoolgebouw voor het onderwijs blijvend te beëindigen en het schoolgebouw conform het bepaalde in artikel 76u Wet op het voortgezet onderwijs over te dragen aan de gemeente.
3. Artikel 76u Wet op het voortgezet onderwijs bepaalt dat 'indien een bevoegd gezag een schoolgebouw of bij de school behorende terreinen ophoudt voor de school te gebruiken, het bevoegd gezag en de gemeente hiervan in een gezamenlijke akte kunnen doen blijken', zodat de juridische eigendom van dit registergoed bij de gemeente komt te berusten.
4. Met het ondertekenen van deze verklaring wordt aan het gestelde onder 3 voldaan, waardoor het registergoed door het bevoegd gezag aan de gemeente wordt teruggeleverd.
5. Ten aanzien van het onderhavige registergoed is een staat van onderhoud opgemaakt.
6. Op basis van de staat van onderhoud is vastgesteld dat het bevoegd gezag van Stichting Dunamare Onderwijsgroep verantwoordelijk is voor het bekostigen van onderhoud tot een bedrag van €39.500,-.
7. Dat het bevoegd gezag van Stichting Dunamare Onderwijsgroep heeft besloten dit onderhoud in eigen beheer uit te voeren.
8. Door inschrijving van deze verklaring in het Kadaster verkrijgt de gemeente het juridisch eigendom van het schoolgebouw.
9. De kosten van inschrijving in de daartoe bestemde registers komen voor rekening van de gemeente.

10. Op deze verklaring is van toepassing de vrijstellingsbepaling van artikel 15 lid 1sub c van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Aldus overeengekomen,

Datum:

Plaats: Haarlem

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening: