

Raadsstuk

Onderwerp: Budgetaanvraag sloop Zwemmerslaan 2-4 (Lyceum Sancta Maria)

Reg.nummer: STZ/VG/2012/30885

1. Inleiding

Aan de Zwemmerslaan 2-4 was tot november 2011 het Lyceum Sancta Maria gevestigd. Hiervoor heeft het Lyceum Sancta Maria in de afgelopen periode het betreffende pand gehuurd van de Gemeente Haarlem. Inmiddels is door het Lyceum Sancta Maria de huur opgezegd en staat het pand leeg. De Gemeente staat nu voor de beslissing wat te doen met het pand.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. een budget te verstrekken ten behoeve van de asbestsanering en sloop van het schoolgebouw aan de Zwemmerslaan en de voorbereiding en begeleiding daarvan;
2. Dit bedrag ten laste te brengen van “Reserve Vastgoed”.

3. Beoogd resultaat

Met het beschikbaar gestelde budget worden de volgende activiteiten bekostigd:

- afschrijving van restant boekwaarde van het gebouw;
- contractvoorbereiding t.b.v. de aanbesteding (incl. alle vergunningtrajecten);
- asbestsanering in het gebouw;
- sloop van de opstallen;
- tijdelijk inrichten van het terrein (egaliseren en inzaaien).

4. Argumenten

4.1 nieuwe ontwikkeling

In 2002 is (middels RB 2002/14) door de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot het in voorbereiding nemen van de realisatie van 2 nieuwe VMBO-huisvestingslocaties. Hiervoor is in 2007 (middels RB 2007/224) door de gemeenteraad het noodzakelijk bouwbudget beschikbaar gesteld.

De totale dekking van dit beschikbaar gestelde budget staat verwoord in de desbetreffende nota's. De vrijkomende schoollocatie aan de Zwemmerslaan is hierin aangemerkt als een te ontwikkelen locatie waarvan het exploitatieresultaat bestemd is als dekking van een deel van de kosten van de nieuwe VMBO's.

In de beoogde ontwikkeling van het gebied is er geen nut en noodzaak meer voor het oude schoolgebouw maar zal er een woonbestemming aan het gebied worden geven met een mogelijkheid tot kleinschalige commerciële activiteiten.

4.2 Slopen i.p.v. tijdelijke verhuur(gebruik) of leegstand

Gezien de marktontwikkelingen en de stand van zaken rondom het actuele aanbod van woningbouwprojecten in Haarlem, wordt voorgesteld de ontwikkeling van deze locatie nog enkele jaren uit te stellen. Hierdoor ontstaat een situatie waarin een afweging gemaakt moet worden tussen: het tijdelijk in gebruik houden en exploiteren van de panden, leegstand accepteren of het slopen van de panden. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Tijdelijk in gebruik houden en exploiteren

Bouwtechnisch is het pand afgeschreven. Delen van het dak zijn ingestort, het is zeer slecht geïsoleerd, de verwarmingsinstallatie is sterk verouderd en het bevat daarnaast veel asbest. Hierdoor is de noodzakelijke investering om het pand nog tijdelijk te kunnen verhuren erg hoog. Geschat wordt dat er een investering noodzakelijk is van ca. € 1.000.000,--. Deze investering zal in een beperkt aantal jaar (ca. 5 jaar) moeten worden afgeschreven aangezien de ontwikkeling van het gebied dan zal gaan plaatsvinden en het pand alsnog gesloopt zal worden.

Gezien het grote oppervlak van het oude schoolgebouw (ca. 20.000 m²) zal het daarnaast zeer lastig blijken deze voor een andere bestemming (bijvoorbeeld kantoorruimte) tijdelijk commercieel te verhuren. De grote kantorenleegstand in de regio geeft directe aanleiding tot deze veronderstelling. Hiermee lijkt de gemeente een zeer incourant verhuurbaar object in haar bezit te hebben.

De volledige investering voor tijdelijk gebruik van het gebouw (€ 1.000.000,--) zal afgeschreven moeten worden in de periode tot de start van de ontwikkeling van het gebied, dus in ca. 5 jaar. Daarbij komen nog de jaarlijkse rentelasten over de resterende boekwaarde.

Leegstand

Gezien de staat van het pand en de aanwezigheid van een grote hoeveelheid asbest, ontstaat er bij leegstand een aanzienlijke kans op vandalisme met alle risico's van dien. Hierom wordt leegstand in principe als onwenselijk geacht. Wanneer hiervoor toch wordt gekozen, zal het terrein en het gebouw beveiligd moeten worden door middel van afzettingen en structureel toezicht. Daarnaast zal afstemming moeten plaatsvinden met de met de wijkraad en de wijkagent. Beveiliging het kost circa € 3.000,-- per week, circa € 150.000,-- per jaar.

Sloop

Voorgesteld wordt het gebouw te slopen. Gezien de veiligheidsaspecten geniet deze variant de voorkeur. Er is na de sloop geen aanleiding meer tot vandalisme en hiermee gepaard gaande risico's voor de volksgezondheid door bijvoorbeeld brandstichting zijn uitgesloten.

Na de sloop heeft een oud vervallen gebouw plaatsgemaakt voor een grasveld in de komende jaren. Qua aanzicht biedt dit een meerwaarde ten opzichte van de andere varianten.

Uiteindelijk zal het schoolgebouw toch gesloopt moeten worden om de gemeentelijke ambities te realiseren (woningbouw e.d.) Het nu slopen van het gebouw betekent dat de sloop en de daarbij behorende kosten een aantal jaar vooruit loopt op de toekomstige ontwikkeling.

De financiële vergelijking tussen de drie varianten is in de onderstaande tabel uiteengezet.

Variant:	investering bij aanvang	jaarlijkse kosten	kosten bij aanvang	Kosten na afloop (5jaar)
Leegstand	0	150.000 (beveiliging)	xx (sloop)	xx
Tijdelijke verhuur	1.000.000 (verbouw)	50.000	xx (sloop)	xx
Sloop	xx	xx	0	xx

Uit de vergelijking blijkt dat in financieel opzicht de sloopvariant veel aantrekkelijker is dan tijdelijke verhuur en minimaal even aantrekkelijk is als leegstand.

Dekking

Deze locatie is welliswaar aangemerkt als ontwikkellocatie. Aangezien geadviseerd wordt met deze ontwikkeling nog enkele jaren te wachten en er nog geen enkel (zicht op een) contract met een ontwikkelende partij is, kan hiervoor nu nog geen grondexploitatie geopend worden. Daarom wordt voorgesteld de kosten van dit voorgestelde besluit ten laste te brengen van "Reserve Vastgoed".

5. Kanttekeningen

- geen -

6. Uitvoering

Nadat de raad heeft ingestemd met dit voorgestelde besluit, zal zo spoedig mogelijk worden gestart met de omschreven werkzaamheden.

De verwachting is dat de voorbereiding van de werkzaamheden enkele maanden tijd in beslag zal nemen. Hiervan zal de proceduretijd voor de sloopvergunning bepalend zijn. De daadwerkelijke sloop zal derhalve op z'n vroegst medio april 2012 kunnen plaatsvinden.

7. Bijlagen

Plattegrond, foto en begrotingswijziging.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. een budget te verstrekken ten behoeve van de asbestsanering en sloop van het schoolgebouw aan de Zwemmerslaan en de voorbereiding en begeleiding daarvan;
2. Dit bedrag ten laste te brengen van “Reserve Vastgoed”.
3. Bij het openen van de grondexploitatie voor dit gebied, deze kosten terug te storten in de Reserve Vastgoed en ten laste van de grondexploitatie te brengen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter