

Raadsstuk

Onderwerp: Ambonstraat 2 aanpassing gebouw t.b.v. multifunctioneel gebruik
Reg.nummer: 2011/288834

1. Inleiding

Het gebouw aan de Ambonstraat 2 (HrIm-Noord) is jarenlang gebruikt door openbare basisschool De Sterrenkijker. Door terugloop van het aantal leerlingen heeft het schoolbestuur besloten de school op te heffen en het gebouw aan de gemeente over te dragen (juli 2010).

Tijdelijk voldoet het schoolgebouw aan de huisvestingsbehoefte van de Vrije School Kennemerland waarvoor permanente huisvesting is voorzien in de Tetterodestraat 66 vanaf augustus 2011.

De afdeling Jeugd, Onderwijs en Sport heeft te kennen gegeven dat vanaf dat moment geen onderwijsgebruik meer voorzien wordt in dit gebouw, waardoor het pand weer volledig (juridisch en economisch) aan de gemeente, afdeling Vastgoed, kan worden overgedragen.

Het pand heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden waarbij kinderopvang eveneens toelaatbaar is. Binnen de bestemming zijn 4 huurders gevonden die tezamen en elk voor zich ten minste een kostprijsdekkende huur zullen opbrengen. Wel dient daartoe het pand intern te worden aangepast.

2. Voorstel aan de raad

1. Een krediet ter hoogte van € 130.000,00 incl. btw te verstrekken voor het geschikt maken van het voormalig schoolgebouw Ambonstraat 2 voor multifunctioneel gebruik en de kapitaallasten van het krediet ten laste te brengen van de gebouwenexploitatie Ambonstraat 2 en deze te dekken uit de huuropbrengst.
2. Het onderhoudsbudget van STZ/Vastgoedbeheer structureel te verhogen met € 18.000 voor het technisch kunnen beheren van het gebouw.

3. Beoogd resultaat

3.1 Voorzien in een maatschappelijke behoefte

Beoogt wordt om in een maatschappelijke behoefte te voorzien die past in het beleid, waarbij rekening is gehouden met de behoefte in Haarlem noord aan kinderopvang. De beoogde nieuwe huurders zijn:

- Kinderdagverblijf De Wolken, die drie kwart van het gebouw gaat huren en plaats gaat bieden aan 60-75 kindplaatsen en mogelijk ook buitenschoolse opvang (bso).
- Stichting Spaarne Peuters, is een vaste huurder die 1 lokaal in het pand huurt als peuterspeelzaal.
- Stichting DOCK, heeft het voornemen in 2 lokalen een moedercentrum te starten en ondersteuning van het ambulante jongerenwerk te bieden (geen jongerencentrum). Op onbezette dagen nog activiteiten t.b.v de wijk.
- E-motions Training en Therapie, voor sociale vaardigheid en weerbaarheid voor kinderen en jongeren, te beoefenen in een kleine kantoorruimte en de speelzaal.

3.2 Het gebouw een nieuwe bestemming geven tegen een aanvaardbaar rendement.
Met de investering in het gebouw wordt een rendement gerealiseerd van >10%. De verbouwing kent bovendien een positief rendabele top waardoor zelf exploiteren te prevaleren valt boven een verkoop van het gebouw.

De verbouw bestaat ondermeer uit het aanbrengen van een nieuwe entree om het kinderdagverblijf af te scheiden van de overige gebruikers, aanbrengen van een extra toilet, herstel/vervanging rotte kozijnen, schilderwerk en inlopen overig achterstallig onderhoud.

4. Argumenten

4.1 Overdracht schoolgebouw

Bij het beëindigen van het gebruik van een schoolgebouw door het schoolbestuur kunnen gemeente en bevoegd gezag verklaren dat het gebruik als school niet meer nodig is. Na die verklaring moet het gebruik zijn beëindigd. In tegenstelling tot de eigendomsoverdracht bij de bouw van een school is het einde van het onderwijsgebruik niet noodzakelijk om deze overdracht via een notariële akte te laten plaatsvinden. Deze overdracht vindt plaats tussen door een gezamenlijke overeenkomst tussen gemeente en schoolbestuur.

De verklaring wordt ingeschreven in het Kadaster. Die inschrijving is genoeg om het eigendom over te doen gaan naar de gemeente.

4.2 Schoolgebouw Ambonstraat 2 niet meer noodzakelijk voor onderwijs

Door het bestuur van de Sterrenkijker, Stichting Spaarnesant is medegedeeld dat het schoolgebouw aan de Ambonstraat 2 te Haarlem met ingang van het schooljaar 2010–2011 niet meer voor het openbaar onderwijs noodzakelijk is. Oorzaak is het beperkte aantal leerlingen dat op deze locatie stond ingeschreven. Ook het toekomstperspectief liet geen toename van het aantal leerlingen zien.

Het gebouw aan de Ambonstraat maakt onderdeel uit van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO). De leerlingen van de oude school zijn dan ook opgevangen binnen andere openbare scholen die deel uit maken van dezelfde programmalijn. In de programmalijn zijn reeds uitbreidingen bij andere scholen opgenomen.

Omdat deze uitbreidingen al opgenomen zijn in het SHO en de leerlingen van de Sterrenkijker binnen die capaciteit kunnen worden opgevangen is het niet noodzakelijk het gebouw te behouden voor het onderwijs.

Het gebouw verkeerd in matige staat van onderhoud en is door zijn ligging en ontwerp niet te kwalificeren als adequaat schoolgebouw. De Sterrenkijker heeft aangegeven hinder te ondervinden van het gebouw.

Een reden voor het schoolbestuur om het gebouw af te stoten is dan ook dat een andere functie beter bij het gebouw past.

4.2 Maatschappelijk

Het voorstel past in het voorgenomen beleid op het gebied van kinderopvang en met name het verkorten van wachttijden in de kinderopvang (STZ/JOS 2011/12932 Plan van aanpak wachtlijsten kinderopvang). Het kinderdagverblijf De Wolken is voornemens maximaal 60-75 kindplaatsen aan te bieden (mogelijk ook bso) en voldoet daarmee aan de derde doelstelling uit het Plan van aanpak; “De wachtlijsten in de kinderopvang in stadsdeel Noord verminderen met een uitbreiding van één tot twee groepen (9 tot 28 kindplaatsen) in de kinderopvang

en één groep (10 tot 20 plaatsen) in de buitenschoolse opvang”.

4.3 Financieel

Het pand Ambonstraat 2 zal een positief sluitende financiële exploitatie opleveren. De kapitaalslasten (die voortvloeien uit de begrootte verbouwingskosten) en de beheerskosten afgezet tegen de inkomsten uit verhuur laten een ruim sluitende exploitatie zien. De huuropbrengsten zijn geraamd op ca. € 100.000,00 per jaar. Start verhuur is gepland op 1 november 2011.

De staat van onderhoud van het pand is matig. Bij teruggave van het pand door het schoolbestuur aan de gemeente heeft geen financiële afrekening m.b.t. het onderhoud plaatsgevonden. Om het pand in behoorlijke staat te kunnen aanbieden moet een inhaalslag op het onderhoud plaatsvinden. Dit maakt onderdeel uit van het krediet.

Omdat dit pand nieuw is in de portefeuille van Vastgoedbeheer dient ter dekking van de fiscale- en onderhoudslasten het budget van Vastgoed structureel verhoogd te worden.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

Voornemen is om reeds in september 2011 met de werkzaamheden te starten.

7. Bijlagen

Geen

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 krediet ter hoogte van € 110.000,00 incl. btw te verstrekken voor het geschikt maken van het voormalig schoolgebouw Ambonstraat 2 voor multifunctioneel gebruik en de kapitaallasten van het krediet ten laste te brengen van de gebouwenexploitatie Ambonstraat 2 en deze te dekken uit de huuropbrengst.
2. Het onderhoudsbudget van STZ/Vastgoedbeheer structureel te verhogen met € 18.000 voor het technisch kunnen beheren van het gebouw, te dekken uit de huuropbrengst.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter