



Raadsvergadering
27 september 2012

Agendanummer

Onderwerp
Verkoop van de Maria Regina, locatie Oranjebolwerk.

Steenbergen; 21 augustus 2012

Aan de Raad,

1. Inleiding

Naar aanleiding van de huisvestingsproblematiek van de Maria Regina heeft uw raad op 28 mei 2009 besloten om de basisschool geheel te hervestigen op de locatie Buiten de Veste II in het concept van een Brede School. Deze ontwikkeling biedt een unieke kans om tot innovatieve en duurzame leeromgevingen te komen, waarbij ook ruimte ontstaat voor flankerende voorzieningen.

De Marina Regina is thans gevestigd op de locaties Ram van Hagedoorstraat en Oranjebolwerk. Als gevolg van de hervestiging van de Maria Regina komen deze twee schoollocaties vrij om te worden verkocht. Na de behandeling van het voorstel in de raadscommissie ruimte en economie (februari 2012) hebben zich meerdere belangstellenden gemeld.

2. Achtergrond

Op 20 december 2011 is aan uw raad voorgesteld om op de vrijkomende schoollocatie Oranjebolwerk te slopen en op volledige nieuwbouw in te zetten. In de commissievergadering van 8 februari 2012 is het voorstel besproken. Uit de reacties blijkt dat uw raad zeer sterk hecht aan het behoud van het bestaande gebouw. Het voorstel is om die reden teruggenomen.

Vervolgens hebben wij uw raad op 17 april 2012 medegedeeld dat het raadsbesluit van 28 mei 2009 volledig zal worden uitgevoerd, hetgeen herontwikkeling van de locatie inhoudt met behoud van het beeldbepalende schoolgebouw. Thans is met kandidaat-koper, binnen de door uw raad gestelde kaders, overeenstemming bereikt over de (ver)koop van de betreffende vrijkomende schoollocatie.

3. Overwegingen

De kandidaat-koper heeft een bod uitgebracht welke hoger is dan de taxatiewaarde en voldoet aan alle randvoorwaarden. De partij in kwestie is "OZA B.V." en het bod is € 500.000,--. De activiteiten zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan en het beeldbepalend gebouw wordt behouden, hetgeen contractueel zal worden vastgelegd.

"OZA B.V." is een plaatselijke zorgorganisatie die tijdelijke voorzieningen biedt aan zorgafhankelijke ouderen in de vorm van dagopvang, nachtopvang en hospice. Op dit moment heeft de organisatie drie kleinschalige locaties, te weten twee in Nieuw-Vossemeer en één in Steenberg, maar is snelgroeiend en om die reden dringend op zoek naar een nieuwe locatie.

4. Middelen

De investeringen ten behoeve van de schoolgebouwen van de Maria Regina zijn nog niet volledig afgeschreven. Per 31 december 2012 resteert op deze investeringen een boekwaarde van € 936.000,--. Bij verkoop dienen deze investeringen te worden afgeboekt. De verkoopopbrengst van € 500.000,-- dekt niet het geheel af te boeken bedrag.

Het resterend verschil van € 436.000,-- kan gedekt worden middels een onttrekking aan de algemene reserve. Mocht de verkoop van de locatie Ram van Hagendoornstraat gelijktijdig plaatsvinden dan kan de opbrengst hieruit worden ingezet voor de dekking en anders kan de opbrengst van laatstgenoemde transactie ter compensatie van de onttrekking worden toegevoegd aan de algemene reserve.

5. Risico's

Het object wordt overgedragen op moment van betaling van de koopsom, zodat er geen financieel risico is. Voor het object is er geen planologisch risico aanwezig, aangezien voor het voorgenomen gebruik geen planologisch traject gevolgd hoeft te worden.

Bij het niet doorgaan van de verkoop bestaat het risico dat het object lange tijd op de markt te koop zal staan, dit gezien de slechte vastgoedmarkt en de beperkingen die het object heeft. De gemeente zou in dat geval genoodzaakt kunnen worden om het object zelf te gaan exploiteren.

6. Aanpak

--

7. Voorstel

In te stemmen met de verkoop van de Maria Regina, locatie Oranjabolwerk, kadastraal bekend sectie W, nummer 4065, ter grootte van 4732 m2, aan zorgorganisatie "OZA B.V.", kantoorhoudend aan de Voorstraat 44a te Nieuw-Vossemeer.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris

de burgemeester



mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten