



Onderwerp : Verbouwing Leonardusschool ten behoeve van o.a. huisvesting vereniging Maach
B&W vergadering : 3 februari 2015
Dienst / afdeling : Projectbureau Helmond

Aan de gemeenteraad,

In 2015 wordt gestart met de aanpak van de Leonardusbuurt. Op basis van een vast te stellen Wijkperspectief zullen diverse maatschappelijke en fysieke ingrepen plaatsvinden. Een hiervan is de voorgenomen herbestemming en verbouwing van de Leonardusschool.

De Leonardusschool staat reeds gedurende enkele jaren voor het overgrote deel leeg. In die periode lag er nog een claim om er eventueel passend onderwijs te huisvesten. Inmiddels is deze claim vanuit onderwijs vervallen. Door de leegstand is de kwaliteit van het pand afgenomen.

De leegstandskosten bedragen op jaarbasis circa € 40.000,--, hetgeen over meerdere jaren flink oploopt.

Dit noodzaakt de gemeente om zich te bezinnen over de toekomst van dit pand. Een pand dat inmiddels de status van gemeentelijk monument heeft gekregen. Bij een bezinning op de toekomst van het pand komen 3 scenario's nadrukkelijk in beeld.

Scenario 1: niets doen

Bij niets doen blijft een monument (dat samen met de Leonarduskerk en Cajuit onderdeel uitmaakt van een monumentaal ensemble) leeg staan en zal na verloop van tijd steeds verder en sneller in verval raken. Hierbij kunnen mogelijk sociaal onaanvaardbare situaties optreden, zoals kraken, ongewenste hangpleklocatie, brandstichting, visuele vervuiling, etc. Jaarlijks is de gemeente op dit moment al ca.€ 40.000,-- aan leegstandskosten kwijt.

Scenario 2: verkopen (€ 1,- of meer) en de markt pikt het op

Het gebouw is volledig afgeschreven en de boekwaarde op de grond bedraagt € 135.000,--. Het perceel is bijna 4000 m2 groot. Dit impliceert een grondwaarde van tenminste zo'n € 732.000,-- (maatschappelijke doeleinden) en maximaal € 1.200.000,-- (vrije sector woningbouw). Voorwaarde voor deze waarde toekenning is dan wel dat de monumentale status van het pand afgehaald moet worden. Een monumentale status die er pas enkele weken op ligt.

Verkopen onder de grondwaarde van € 732.000,-- roept het verdacht op van staatsteun (Wet markt en overheid). Overigens is in het recente verleden getracht (zorgaanbieders) het pand te verkopen. Afgezien van allerhande perikelen (bestemmingsplan en monumentale status) bleek dit financieel niet haalbaar. Analoog aan deze situatie is de ontwikkeling bij de Uilenburcht geweest, waarbij Woonpartners aan de gemeente een forse bijdrage vroeg in de onrendabele top bij transformatie naar wonen.

Hierdoor wordt het dan ook beschouwd als een niet gemakkelijk te verkopen pand.

Scenario 3: behouden en zoeken naar nieuwe bestemming (bewegen en gezondheid)

Bezien is of deze school een andere bestemming kon krijgen. Uit deze zoektocht kwam naar voren dat het gebouw geschikt gemaakt zou moeten worden voor voorzieningen / instanties welke passen binnen het concept "gezondheid en bewegen".

De keuze voor dit thema valt te rechtvaardigen om twee redenen.

Ten eerste wordt de Leonardusbuurt gekenmerkt door een verhoudingsgewijs mindere gezondheid van haar bewoners. Zo blijkt uit de opgestelde analyse van de Leonardusbuurt dat ongeveer de helft van de bewoners kampt met lichamelijke en/of geestelijke gezondheidsklachten. Meer bewegen draagt bij aan een gezondere levensstijl en gehele fitheid.

Ten tweede heeft de praktijk uitgewezen dat een bedrijfsverzamelgebouw het beste gedijt onder een motto /thema met gelijk gestemde bedrijven die elkaars functioneren versterken. De kans op een haalbare exploitatie wordt hiermee vergroot. Niet in de laatste plaats kan in deze ook verwezen worden naar het in de nabijgelegen Leonarduskerk gevestigde gezondheidscentrum.



De keuze voor dit concept biedt dan tevens een oplossing voor de huisvestingsproblematiek van Sportschool Maach. Alvorens op de verbouwing in te gaan wordt eerst stilgestaan bij de wenselijkheid van huisvesting van Maach in of nabij de Binnenstad Oost.

Ontwikkeling Leonardusbuurt

Reeds enige tijd is bekend dat Volksbelang seniorenwoningen wil ontwikkelen op de SPOS-locatie in de Leonardusbuurt. Op zich is dit een ontwikkeling die tegemoet komt aan een behoefte aan deze woningen in de Leonardusbuurt. Senioren geven aan graag in de buurt te willen blijven wonen, maar adequate huisvesting ontbreekt. Om deze locatie daadwerkelijk te kunnen bebouwen, wordt een voormalig schoolgebouwtje gesloopt. De huidige gebruiker, sportschool Maach, dient derhalve uit te wijken naar een nieuwe locatie. Volksbelang heeft daarom de huur opgezegd per 1-1-2015 (inmiddels opgerekt tot 1 juli 2015). Ondanks veelvuldig overleg tussen Volksbelang, de gemeente en Maach heeft dit tot op heden niet geleid tot een concrete nieuwe vestigingsplek.

De gemeente en Volksbelang erkennen dat bij sluiting of vertrek een waardevolle maatschappelijke voorziening uit de Binnenstad Oost verdwijnt. In een brief van Volksbelang d.d. 3 september '14 wordt nogmaals gewezen op de dreigende sluiting of vertrek. In bestuurlijk overleg d.d. 23 september jl. is nogmaals aangeboden om samen met de gemeente te zoeken naar een alternatieve locatie. Ook de bewoners van de Leonardusbuurt onderschrijven het belang van deze vereniging. Dit belang wordt ook door de gemeentelijke organisatie onderkend.

Het toegeschreven belang van Maach is dat het een vechtsportvereniging is met een maatschappelijke meerwaarde. Zo vangt Maach veel jongeren uit de Binnenstad Oost op, die anders veelal op straat rondhangen, en geeft hen naast de gelegenheid tot sporten ook allerlei maatschappelijke normen, waarden en tips voor hun gedrag mee. Maach heeft ca. 160 leden.

Naast de reguliere sportlessen kun je bij Maach terecht voor allerlei activiteiten vanuit uiteenlopende hulpvragen en doelstellingen. Bij alle activiteiten wordt sport als hulpmiddel ingezet. Denk hierbij aan weerbaarheid, agressieregulatie, training zelfvertrouwen, faalangstreductietraining en omgaan met pesten en groepsdruk. De begeleiding richt zich niet alleen op gedrag en groepsprocessen, maar ook op praktische zaken betreffende school, werk, stage, dagbesteding, thuissituatie, etc.

Gezien de opzegging van het huurcontract dient op korte termijn een nieuwe locatie te worden gevonden. Verschillende locaties zijn nader bekeken maar voldeden om uiteenlopende redenen niet.

Als nadrukkelijk wordt geopteerd voor het behouden van Maach vanuit zijn maatschappelijke inzet voor de Binnenstad Oost komt maar één locatie in beeld, te weten de voormalige Leonardusschool. Zeker als verhuizing naar de Leonardusschool een eerste grote bijdrage zou zijn om het gebouw te herbestemmen en geschikt te maken als een "Centrum voor Bewegen en Gezondheid".

Verbouwing

Bij een verkenning van de kosten om de Leonardusschool geschikt te maken is een totale investering becijferd van € 600.000,-- (incl. btw). Aangezien de Leonardusschool niet in een keer helemaal verhuurd kan worden en dus ook de huurinkomsten niet direct maximaal zullen zijn, zal ook de verbouwing gefaseerd verlopen. In eerste instantie voor Maach en later voor andere huurders.

Om de vereniging Maach een geschikte accommodatie te kunnen bieden zijn minimaal de volgende ingrepen nodig:

- Opknappen van de gymzaal
- Aanpassing van een tweede omkleedruimte (incl. sanitaire voorzieningen)
- Opknappen van een leslokaal t.b.v. de maatschappelijke activiteiten van Maach
- De installaties laten voldoen aan de huidige eisen, hetgeen overigens geschiedt voor het gehele gebouw

Zoals aangegeven wordt door de gefaseerde uitvoering in eerste instantie ca. € 400.000,-- geïnvesteerd. Naast het geschikt maken van het door Maach te huren deel wordt dit bedrag gebruikt om de installaties te laten voldoen aan de huidige eisen en om delen van de buitenzijde op te knappen (bijv. gestolen lood vervangen). De investeringen in de installaties en buitenschil dienen voor het schoolgebouw als geheel te gebeuren.



Het resterende krediet van € 200.000,-- wordt pas aangewend op het moment dat andere huurders van het resterende deel van het gebouw worden vastgelegd. Hiertoe hebben inmiddels verkennende gesprekken met een aantal gegadigden plaatsgevonden. We gaan dus uit van een gefaseerde uitvoering en dus ook gefaseerde besteding van de noodzakelijke middelen.

Uiteindelijk is dus in totaal een krediet noodzakelijk van € 600.000,--.

Bijdrage in de exploitatie

Om de toekomstige exploitatie (30 jaar) in combinatie met de bestaande kapitaalslasten budgettair neutraal te laten zijn, is bij deze investering een minimale huuropbrengst van € 69.500-- per jaar nodig.

Mochten er andere commerciële huurders ruimte in het pand huren en voor ca. € 80,- per m2 kunnen huren, zou de huur voor Maach (evt. met een minder afwerkingsniveau) op € 70,- per m2 uit komen. Dit betekent, aangezien zij 1/3 deel van het pand huren, een huur hebben van € 23.000,- per jaar. Maach kan evenwel slechts circa € 10.000,- per jaar opbrengen (o.a. vanwege de huidige hoge energiekosten).

Conclusie: huisvesting van Maach in een verbouwde Leonardusschool is alleen mogelijk wanneer de investering tot een minimum beperkt wordt en als voor de huisvesting van Maach een tegemoetkoming in de exploitatie aan Vastgoed wordt verstrekt.

Een bijdrage in de exploitatie zou te rechtvaardigen zijn uit de volgende overwegingen:

- Ten eerste vormt Maach een belangrijke voorziening in de Binnenstad Oost en wordt zo behouden.
- Ten tweede past toevoeging van voorzieningen in de sfeer van "gezondheid en bewegen" in het op te stellen wijkperspectief voor de Leonardusbuurt.
- Ten derde wordt een gemeentelijk monument behouden en gebruikt, waarmee leegstand en bijbehorende aanzienlijke leegstandskosten worden voorkomen.

Een ingang tot een bijdrage in de exploitatie kan gevonden worden in de komende wijkontwikkeling van de Leonardusbuurt. Maach is immers een belangrijke voorziening in dit stadsdeel en kan een van de pijlers vormen waaraan de aanpak van Leonardusbuurt kan worden opgehangen. De dusdanige transitie van deze wijk rechtvaardigt zo'n tijdelijke bijdrage.

Voorgesteld wordt derhalve om, vanwege het bovenstaande motief, vanuit reserve Stedelijke Vernieuwing 815.10 Plan van Aanpak Leonardusbuurt € 52.500,-- beschikbaar te stellen. Met dit bedrag kan ten behoeve van de exploitatie de komende 6 jaar een lagere huur aan Maach worden gevraagd zonder dat dit consequenties heeft voor een dekkende exploitatie door onze afdeling Vastgoed.

Hierbij gaan we afspraken met Maach maken dat het een afbouwende bijdrage betreft (ieder jaar dus een kleinere bijdrage) en dat zij zich de komende moeten gaan richten op het verhogen van hun inkomsten door een hogere contributie, bijdragen van derden, onderverhuur, etc.

Weinig risico bij herontwikkeling tot "Centrum voor bewegen en gezondheid"

Tot slot wordt even stil gestaan bij mogelijke risico's voor wat betreft verhuur en leegstand.

In zijn algemeenheid verwachten wij dat de exploitatie binnen enkele jaren tenminste sluitend is. Niet alleen voor de kapitaallasten, maar ook voor alle overige eigenaarskosten. Als Maach nu gaat huren, zijn de kapitaallasten voor de initiële investering ad. € 400.000,-- afgedekt en is er zelfs reeds sprake van een beperkte dekking van de leegstandskosten c.q. bijdrage aan de eigenaarslasten. Hierbij wordt vervolgschade als gevolg van leegstand voorkomen. Overigens vindt op dit moment constructief overleg plaats met een fysiotherapeut. Verder wordt het risico van de investering beperkt door de gefaseerde uitvoering.

Wij stellen u voor te beslissen conform bijgaand concept besluit.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert



De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 februari 2015;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. een krediet van € 600.000,-- (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de gefaseerde verbouwing van de Leonardusschool;
2. jaarlijks een aflopende subsidie beschikbaar te stellen tot een totaalbedrag van € 52.500,-- in de komende 6 jaar. Dit om te komen tot een dekkende vastgoed exploitatie in de periode dat Maach niet zelfstandig de feitelijke huur kan opbrengen. Dekking hiervoor wordt gevonden in de reserve Stedelijke voorziening Post. 815.10 Plan van aanpak Leonardusbuurt.
3. De financiële gevolgen te verwerken in begrotingswijziging 12-2015.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 maart 2015.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier