

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Aankoop Tabaksstraat 7

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 26-11-2024
Notanummer	: 2024-927
Datum	: 26-11-2024
Programma	: 09 - Jeugd en onderwijs
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: Aankoopbesluit Tabaksstraat 7.docx, Getekende koopovereenkomst Tabaksstraat 7.pdf, Tabaksstraat 7 en omliggende panden.pdf

### Parafering

<li>19-11-2024: Programmamanager</li>

### Agendering

\* 20-11-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

26-11-2024

B & W d.d.: 26-11-2024

### Besluit

1. De locatie Tabaksstraat 7 aan te kopen voor €147.500 onder de voorwaarden zoals benoemd in de bijgevoegde koopovereenkomst
2. Het Aankoopbesluit Tabaksstraat 7 vast te stellen
3. De teammanager PRO Wonen en Gebiedsontwikkeling te mandateren om de koopovereenkomst voor de Tabaksstraat 7 aan te gaan
4. De aankoopkosten ten laste te brengen van Programma 9, Onderwijshuisvesting, met dekking uit de inkomsten van de verhuur van ruimten voor de kinderopvang

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de koopovereenkomst op basis van art 5.1 Woo

### Inleiding

EKC De Olijfboom is gevestigd aan de Enkdwarsstraat/ Tabaksstraat in Voorstad, bestaande uit drie gebouwdelen. Het aangrenzende vierde bouwdeel is in particulier eigendom en wordt verhuurd ten behoeve van een kinderopvang. De eigenaar heeft dit bouwdeel te koop aangeboden aan de gemeente. In overleg met schoolbestuur De Passie / de directie van EKC de Olijfboom, is onderzocht of en hoe aankoop van de Tabakswal kan bijdragen aan het verder vormgeven van ambities in het IHP en de inzet van vastgoed voor maatschappelijke doeleinden. Enerzijds ingegeven vanuit ambities van de school om meer in verbinding te komen met de buurt/de omgeving, anderzijds vanuit de wetenschap dat onze 'schuifruimte' in het maatschappelijk vastgoed minimaal is en er de komende jaren voor de uitvoering van het IHP wel schuifruimte nodig zal zijn.

Als bijlage is een overzicht toegevoegd met adressen, eigendom en gebruik. Het te koop aangeboden bouwdeel betreft Tabakstraat 7 (nr 1 op kaart) en bestaat uit 1 grote groepsruimte. Het deel heeft een eigen ingang, maar heeft geen

zelfstandige sanitaire voorzieningen. Die worden gebruikt van Tabakstraat 5. Momenteel huurt De Olijfboom dit deel casco van de eigenaar. Het aangeboden bouwdeel maakt onderdeel uit van het 'nevengebouw' samen met Tabakstraat 5 (nr 2 op kaart), dat in juridisch eigendom is van de school. Dat deel bestaat uit 4 lokalen, waarvan 2 in gebruik door de kinderopvang, 1 door de kerk en 1 als schoollokaal (Talentenlab) door De Olijfboom. Op de eerste verdieping hebben de drie gebruikers ieder een eigen opslagruimte en staat 1 kantoorruimte leeg.

#### Technische staat

Het bouwjaar van het gehele gebouw (nr 5 en 7) is 1980 en dus ruim 40 jaar oud. Er is begin 2024 een technische inspectie uitgevoerd en ook ten behoeve van het IHP is het gebouw technisch beoordeeld. Volgens het IHP scoort het gebouw matig met een score 3 op een schaal van 1 tot en met 5. De afgelopen jaren is nagenoeg geen planmatig onderhoud uitgevoerd. Reden hiervoor waren de beperkte beschikbare financiële middelen. Met de gemeente is overeengekomen dat er een bijdrage gedaan zou worden t.b.v. van het onderhoud van het nevengebouw. Echter is dit bedrag nog niet volledig besteed, door gesprekken over de toekomst van het gebouw/de school. Dit is in tijd opgevolgd door gesprekken over aankoop van het gebouw.

#### Beleidskader

In het IHP is dit schoolgebouw opgenomen in de centrumschil. Dat maakt onderdeel uit van fase 1 van het IHP, dat in de periode 2024 – 2031 in uitvoering wordt gebracht. Op het moment wordt gesproken over de verplaatsing van EKC de Olijfboom naar een andere locatie in de centrumschil (bijvoorbeeld samen met de Windroos in de richting van het Roto-terrein). Dit is vooralsnog een eerste idee en moet nog in breder comité met schoolbesturen besproken worden, en vervolgens ter besluitvorming worden aangeboden. De eventueel vrijkomende locatie Enkdwarsstraat/Tabakstraat zou vanuit onderwijs als wissellocatie kunnen dienen. En op termijn mogelijk een geschikte locatie voor herontwikkeling.

Er is een samenwerkingsovereenkomst tussen school en kinderopvang om een Integraal Kindcentrum te realiseren. De overeenkomst is gericht op werken vanuit een gezamenlijke missie en visie en goede samenwerking van beide organisaties. In het IHP wordt de wens uitgesproken om niet alleen onderwijs, maar ook kinderopvang te huisvesten. Hiertegenover staat een langlopende huurovereenkomst en marktconforme huur.

#### Strategische redenen voor koop

Naar de toekomst zijn er verschillende met name strategische redenen waarom je het pand als gemeente (of schoolbestuur) in eigendom wil hebben. Het hebben van regie op deze locatie lijkt met de huidige ontwikkelingen in het maatschappelijk vastgoed en de ontwikkeling van het IHP zeer wenselijk. Daarbij lijkt het er op dat we het pand in de tijdelijkheid kunnen invullen. Op korte termijn is de locatie nog in gebruik door kinderopvang, een partij die we vanuit de IHP ambitie willen huisvesten. Op (middel)lange termijn geeft planvorming en planning van het IHP antwoorden op de wijze waarop dit pand ingezet danwel herontwikkeld kan worden, dit zou eventueel ook kunnen los van de ontwikkeling van het 'hoofdpand' aan de Enkdwarsstraat. Verkopende partij heeft als voorwaarde aangegeven, dat hij dit pand wil verkopen mits het nog minimaal 3 jaar bestemd blijft voor onderwijs/maatschappelijke doeleinden.

#### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De aankoop van het pand is op dit moment nodig voor het behoud van kinderopvang op de locatie van De Olijfboom. Daarnaast biedt eigenaarschap van de gemeente

## **Kader**

\* Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, Deventer Schoolgebouwen 2024-2040.

## **Betrokken partijen en participatie**

Met de eigenaren van het pand is overeenstemming bereikt over de aankoop. De overeengekomen prijs en voorwaarden zijn redelijk, de aankoop is vrij van huur. De huurovereenkomst die verhuurder had met het schoolbestuur is ontbonden.

## **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

## **Argumenten voor en tegen**

Voor

- \* Behoud van kinderopvang nabij basisschool Olijfboom.
- \* Strategische vastgoedaankoop (zowel vanuit 'schuifruimte' voor onderwijshuisvesting en maatschappelijke partners, als eventuele toekomstige (gebieds)ontwikkelingen)
- \* Kapitaallasten en verzekering kunnen gedekt worden uit huurinkomsten

Tegen

- \* Het is geen wettelijke verplichting.

## **Financiële consequenties en dekking**

De totale kosten voor de aankoop van Tabaksstraat 7 bedragen €150.000. Het juridisch eigendom van het gebouw wordt belegd bij de schoolbestuur, het zogenoemde economisch claimrecht blijft bij de gemeente. Er moet onderhoud plaats vinden. Samen met het schoolbestuur en huurders wordt gekeken naar een goede verdeling van de kosten. Voor het gemeentelijk aandeel is er nog ruimte beschikbaar vanuit het krediet facelift Enkdwarsstraat.

Op basis van de richtlijn activeren en afschrijven wordt het gebouw in 40 jaar annuïtair afgeschreven. De kapitaallasten bedragen €5.199 per jaar. Aanvullend zijn er kosten voor verzekering van het gebouw. De kapitaallasten en verzekeringskosten worden gedekt vanuit de huurinkomsten van de kinderopvang en andere huurders in het gebouw.

## **Openbaarmaking en communicatie**

### **Aanpak en uitvoering**

Nadat het college tot aankoop heeft besloten, zal de juridische overdracht geregeld worden.

Na levering wordt het pand overgedragen aan het schoolbestuur van De Olijfboom,



die dan alle panden in juridisch eigendom heeft (als gemeente hebben we het zogenoemde 'economisch claimrecht'). In samenwerking met het schoolbestuur stellen we een exploitatieplan op voor het gebruik, verhuur en het onderhoud van de locatie.

## Adressen, eigendom en gebruik

Onderstaande tabel en kaart geeft een overzicht van de vier bouwdelen:

	Omschrijving	Gebruik	Eigendom
1	Tabakstraat 7	Kinderopvang CKO Kleurrijk	particulier
2	Enkdwarsstraat 5/ Tabakstraat 5	EKC De Olijfboom nevengebouw: - Technieklokaal - Kerk 'De Deur' - Kinderopvang CKO Kleurrijk	Juridisch school Economisch gemeente
3	Enkdwarsstraat 2a	gymzaal	gemeente
4	Enkdwarsstraat 2	EKC De Olijfboom school	Juridisch school Economisch gemeente

