Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Toevoegen drie schoollocaties aan grondexploitatie Onderwijshuisvesting

Programma	Stedelijke ontwikkeling en Grondbeleid/Onderwijs	**Collegebesluit**	1 september 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker/C.J.M. Brand	**Behandeldatum Raad**	14 oktober 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting
Het afgelopen jaar hebben enkele schoolbesturen aangegeven dat twee schoollocaties vrijkomen en dat één gemeentelijke locatie ingezet gaat worden voor nieuwbouw school. Dit leidt tot drie nieuwe deelplannen die toegevoegd moeten worden aan de grondexploitatie Onderwijshuisvesting. De voorgestelde wijzigingen vragen conform de vigerende Nota Grondbeleid om een raadsbesluit voor 1 januari 2027 om de wijzigingen te mogen verwerken in de grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2027.

Voorstel
1. De twee schoollocaties Gildekamp 6012 en Elshofweg 10-12b toe te voegen aan grondexploitatie Onderwijshuisvesting en deze te verwerken in het MPG 2027;
2. De schoollocatie Leuvensbroek 3001 toe te voegen aan grondexploitatie Onderwijshuisvesting en deze te verwerken in het MPG 2027 vooruitlopend op vaststelling Stadsbegroting 2027.

Aanleiding
Het afgelopen jaar hebben enkele schoolbesturen aangegeven dat twee schoollocaties vrijkomen en dat één gemeentelijke locatie ingezet gaat worden voor nieuwbouw van een school. Dit leidt tot drie nieuwe deelplannen die toegevoegd moeten worden aan de grondexploitatie (grex) Onderwijshuisvesting. De voorgestelde wijzigingen vragen conform de vigerende Nota Grondbeleid om een raadsbesluit voor 1 januari 2027 om de wijzigingen te mogen verwerken in de grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2027.

Conexus, De Gildekamp 6012
Schoolbestuur Conexus heeft aangegeven dat schoollocatie Gildekamp 6012 (Speciaal Onderwijs De Kleurencirkel) vrijkomt in de zomer van 2026. Het gaat om het schoolgebouw in de Gildekamp gelegen naast andere scholen van Conexus. Volgens de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting koopt de gemeente deze schoollocatie aan tegen de WOZ-waarde. Na aankoop worden de mogelijkheden voor een ander gebruik van dit pand/deze locatie onderzocht.

voCampus, Leuvensbroek 3001
Schoolbestuur voCampus heeft aangegeven dat schoollocatie Leuvensbroek 3001 (Mondial College) vrijkomt in de zomer van 2026. De leerlingen gaan naar de locatie van het Mondial College aan de Energieweg. Volgens de afspraken doordecentralisatie onderwijshuis-vesting koopt de gemeente deze schoollocatie aan tegen de WOZ-waarde. Stichting ‘t Kompas College, zijnde een nieuwe VO school (mavo/havo) op islamitische grondslag, gaat het bestaande schoolgebouw Leuvensbroek 3001 gebruiken.

Het college heeft op 17 maart 2026 besloten om de nieuwe school ’t Kompas College te vestigen op deze locatie. De afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) leidt dit project en heeft hiervoor een onvermijdelijke investeringsclaim neergelegd in Begroting 2027. Omdat besluitvorming hierover pas in november 2026 plaatsvindt én de aankoop eerder plaatsvindt (1 oktober 2026), wordt de aankoop tijdelijk en budgettair neutraal ondergebracht in een (deel)grondexploitatie Onderwijshuisvesting. Dit maakt een vlotte aankoop uitvoerbaar. Budgettair neutraal geldt dan enkel voor deze (deel)grondexploitatie: de aankoopkosten worden gedekt door een onvermijdelijke investeringsclaim door afdeling MO van € 9 mln (Begroting 2027). Aankoop op deze korte termijn leidt tot een uitzonderlijke situatie dat besluitvorming hierover noodzakelijkerwijs moet vooruitlopen op vaststelling van de Stadsbegroting 2027. Na aankoop moet het schoolpand worden verbouwd en beheerd (exploitatiekosten). Voor de verbouwing is een investeringskrediet beschikbaar (Begroting 2026) en voor de exploitatie zijn door de afdeling MO onvermijdelijke begrotingsbedragen neergelegd in Begroting 2027. Na besluitvorming gaat dit deelproject administratief zo gauw als mogelijk over naar de afdeling MO (taakveld Onderwijs) en kan de (deel)grondexploitatie worden afgesloten. De afdeling VSA zal hierbij het beheer gaan uitvoeren voor de afdeling MO (VSA is hiervan op de hoogte).

Stichting Simon, Elshofweg
Tot slot hebben gemeente en Stichting Simon (waar Hidaya onder valt) in april 2026 een intentieovereenkomst gesloten voor nieuwbouw van basisschool Hidaya op de gemeentelijke locatie Elshofweg 10-12b in Nijmegen-Zuid. Deze locatie zal tegen een beperkte boekwaarde worden overgenomen van de afdeling VSA. Het verder uitwerken van de nieuwbouwplannen start dit jaar waarbij de gemeente de locatie bouwrijp oplevert. Basisschool Hidaya is nu gevestigd op de locaties Akkerlaan 19 en Heiweg 99. Na nieuwbouw van de school op Elshofweg komen deze locaties vrij voor herontwikkeling. Akkerlaan 19 is reeds onderdeel van grondexploitatie Onderwijshuisvesting.
Over Heiweg 99 moeten nog afspraken worden gemaakt.

Relevante besluitgeschiedenis

1. Nota Grondbeleid; vastgesteld 5 juni 2024
2. Besluitvorming doordecentralisatie onderwijshuisvesting; vastgesteld 19 december 2007
3. Brief aan gemeenteraad 17-3-2026 over gebruik Leuvensbroek 30-01 door ‘t Kompas College (na locatieonderzoek)

Beoogde impact: kaderstelling
De raad stelt de wijziging aan de planexploitatie vast.
Hiermee wordt voldaan aan de ambitie ‘We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen’ en het doel ‘We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren’ uit het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling.

Argumenten
1.1/2.1 De raad is bevoegd om bij belangrijke / omvangrijke inhoudelijke wijzigingen een nieuwe (deel) planexploitatie vast te stellen.

In de nota grondbeleid is vastgelegd binnen welke financiële en inhoudelijke kaders het college bevoegd is om herzieningen in het MPG te verwerken. Gelet op de omvang van de inhoudelijke wijzigingen in deze grondexploitatie, dienen deze wijzigingen in een apart voorstel aan de raad te worden voorgelegd. Gelet op de relatief beperkte omvang van de voorliggende planinhoudelijke wijzigingen worden de wijzingen geduid en expliciet aan de raad voorgelegd, maar wordt er geen volledige herziening voorgelegd.

Kanttekeningen
Volgens de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting (vastgesteld door de raad op 19 december 2007) gaat het om locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting wordt gerealiseerd en/of waar (oude) onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna gemeente deze aankoopt tegen WOZ-waarde en herontwikkeling kan plaatsvinden. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde leeftijd van scholen in Nijmegen is teruggebracht en de huisvestingssituatie aanzienlijk is verbeterd.
De opgave vanuit deze afspraken is om minimaal de betaalde WOZ-waarde terug te verdienen uit herontwikkeling. Die opgave is veelal het meest haalbaar ervan uitgaand dat minimaal het huidig bouwvolume kan worden teruggebouwd binnen een andere bestemming (meestal woningbouw). Afhankelijk van het bouwvolume, functie en locatie-specifieke factoren verschilt de financiële haalbaarheid per locatie.
Voor de locatie Gildekamp 6012 worden herontwikkelingsmogelijkheden nader onderzocht waarbij de kosten zoveel als mogelijk moeten worden terugverdiend. De directe ligging naast het schoolplein van Gildekamp 6010 (Basisschool De Luithorst) beperkt de mogelijkheden. Herontwikkeling binnen de bestaande maatschappelijke bestemming ligt het meest voor de hand en zal naar huidige verwachting leiden een financieel tekort van dit deelproject.
De gemeentelijke locatie Elshofweg 10-12b wordt gekenmerkt door specifieke omstandigheden van ondergrond, zonering en ontsluiting. Hierdoor heeft dit deelproject naar huidige verwachting een licht financieel tekort.
Op de locatie Leuvensbroek 3001 gaat Stichting ‘t Kompas College het voorgezet onderwijs onder brengen in het bestaande schoolgebouw met een ingroeimodel. Het schoolgebouw moet hiervoor aangepast worden en de school zal het gebouw, zeker in de eerste jaren, deels gebruiken. Afdeling MO leidt dit project vanuit behoud functie school op deze locatie. Indien sprake zou zijn van herontwikkeling van deze locatie, bijvoorbeeld naar een andere functie, dan zou afdeling Stadsontwikkeling dit project leiden.

Financiën
De vastgestelde grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2026 bestaat uit een 28-tal deelprojecten. Het plantekort van deze grondexploitatie wordt gedekt door een voorziening.

De drie nieuwe deelprojecten hebben tezamen een verwacht nadelig planresultaat van € 1 mln. Dit wordt met name veroorzaakt door deelproject Gildekamp 6012 en in mindere mate door Elshofweg 10-12b. In beide projecten kunnen de kosten niet volledig worden terugverdiend.
Deelproject Leuvensbroek 3001 kent een budgettair neutraal planresultaat vanuit enkel de (deel)grondexploitatie waarin de aankoopkosten worden gedekt door een onvermijdelijke investeringsclaim van de afdeling MO van € 9 mln (Begroting 2027). Omdat besluitvorming

hierover pas in november 2026 plaatsvindt én aankoop vanuit contractuele verplichting eerder plaatsvindt (1 oktober 2026), wordt de aankoop tijdelijk ondergebracht in een (deel)grondexploitatie die na besluitvorming zo gauw als mogelijk administratief over gaat naar de afdeling MO (taakveld Onderwijs) en kan de (deel)grondexploitatie worden afgesloten. Na aankoop moet het schoolpand worden verbouwd en beheerd (exploitatiekosten). Voor de verbouwing is een investeringskrediet beschikbaar (Begroting 2026) en voor de exploitatie zijn door de afdeling MO onvermijdelijke begrotingsbedragen neergelegd in Begroting 2027.

De drie nieuwe deelprojecten worden in het MPG 2027 toegevoegd aan de vastgestelde grondexploitatie Onderwijshuisvesting. Voor voornoemd verwacht tekort wordt de bestaande voorziening van de vastgestelde grondexploitatie Onderwijshuisvesting met € 991.000,- verhoogd tijdens het MPG 2027. Dat bedrag is gelijk aan de contante waarde van het tekort van de drie nieuwe deelplannen tezamen.

De financiële verantwoording van de nieuwe deelprojecten zal administratief plaatsvinden binnen G000266 (Elshofweg 10-12b), G000267 (Gildekamp 6012) en G000269 (Leuvensbroek 3001).

Als gevolg van de voorliggende planinhoudelijke wijzigingen wijzigt het risicoprofiel van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting (haalbaarheid herontwikkelingen). Dit wordt verwerkt in grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2027.

Participatie
Bij de start van de trajecten worden omwonenden en andere geïnteresseerden uitgenodigd voor een gesprek. Bij de ontwikkeling van de locaties Leuvensbroek 3001 en Elshofweg 10-12b zijn ouders en bewoners reeds betrokken. Voor de locatie Gildekamp 6012 volgt een brede uitnodiging voor een informatiemoment aan geïnteresseerden en omwonenden zodra kaders en (on)mogelijkheden duidelijk zijn. Daarbij zal ook de tijdelijke invulling aan bod komen.

Communicatie
Communicatie naar omwonenden, ouders van leerlingen en andere geïnteresseerden vindt plaats via nieuwsbrieven, wijkbladen en informatiebijeenkomsten.

Vervolg
Na besluitvorming zal de planuitwerking en -ontwikkeling van de deelprojecten Elshofweg 10-12b, Gildekamp 6012 en Leuvensbroek 3001 worden vervolgd en worden deze in het MPG 2027 toegevoegd aan de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.
Voor Gildekamp 6012 (BS De Kleurencirkel) en Leuvensbroek 3001 (Mondial College) zijn koopovereenkomsten opgesteld.

Fatale termijn
De voorgestelde wijzigingen vragen conform de vigerende Nota Grondbeleid om een raadsbesluit vóór 1 januari 2027 om de wijzigingen te mogen verwerken in de grondexploitatie Onderwijshuisvesting MPG 2027.

Voor locatie Leuvensbroek geldt een uitzonderlijke situatie dat besluitvorming over de op korte termijn geplande aankoop noodzakelijkerwijs moet vooruitlopen op de vaststelling van de Stadsbegroting 2027.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Bijlagen

1. MPG A4-tje drie nieuwe deelplannen grex Onderwijshuisvesting (bijlage 1)