

Onderwerp

Doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius (Park Neerbosch en Aventurijn) inclusief renovatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400

Opsteller	Mieke Verstappen	Behandeldatum	21 januari 2025
Programma	Onderwijs Wonen en Stedelijke ontwikkeling Sport	Status	Embargo tot 27 januari 2025
Portefeuillehouder	G. Visser N.P. Vergunst J.T.J.L.A. Broeren		

Advies

- De Overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius met het schoolbestuur Stichting Aloysius vast te stellen, waarbij de locatie Park Neerbosch en de locatie Aventurijn worden doorgedecentraliseerd naar stichting Aloysius en de locatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400 voor 40 jaar wordt gerenoveerd met de volgende financiële en inhoudelijke afspraken:
 - Een jaarlijkse doordecentralisatievergoeding beschikbaar te stellen, ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius conform de bepalingen in deze overeenkomst.
 - De maatwerkvergoeding op € 15.865.000,00 vast te stellen, als eenmalige uitkering aan Stichting Aloysius, zoals opgenomen in de Overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius.
 - Een bedrag van € 1.400.000 te reserveren voor project-onvoorzien, zoals opgenomen in de Overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius.
 - Een bedrag van € 1.035.000 te reserveren voor overige kosten, bestaande uit rentekosten, de tijdelijke huisvesting en diversen, ten behoeve van de renovatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400.
 - Ten behoeve van het bewegingsonderwijs de oude sporthal op Kinderdorp Neerbosch te vervangen voor een sportzaal conform de Overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius.
- Voor deze eenmalige maatwerkvergoeding, het gereserveerde bedrag project-onvoorzien en de overige kosten € 17.786.000 te verbijzonderen van het door de raad beschikbaar gestelde investeringskrediet Aloysius (K000292) naar I003627 Huisvesting Aloysius.
- De begrotingswijziging BW-01956 vast te stellen.
- De brief 'Doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius (Park Neerbosch en Aventurijn) inclusief renovatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400' aan de raad vast te stellen.

Ter besluitvorming door de burgemeester:

- Portefeuillehouder Onderwijs te machtigen om de gemeente Nijmegen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de doordecentralisatieovereenkomst onderwijshuisvesting Aloysius met Stichting Aloysius.

Aanleiding

Onderwijs

Aloysius heeft medio 2021 de Kristallis-scholen van Pluryn overgenomen en biedt voortgezet speciaal onderwijs aan leerlingen in de leeftijd van 12 t/m 27 jaar met specifieke onderwijs-, opvoedings- en opgroeibehoeften. Om bij Aloysius onderwijs te kunnen volgen is een toelaatbaarheidsverklaring (TLV) speciaal onderwijs nodig van het Samenwerkingsverband. Dit is een verwijzing volgens het Passend Onderwijs.

Op dit moment verzorgt Aloysius onderwijs op de Hatertseweg 400 (locatie Aventurijn), Scherpenkampweg 20 (locatie Park Neerbosch) en de Berg en Dalseweg 287 (locatie Het Kwartier). De laatstgenoemde is een Justitiële Jeugdinrichting en valt buiten de scope van dit voorstel.

De locaties Aventurijn en Park Neerbosch van Aloysius zijn niet-doorgedecentraliseerde scholen en om deze reden ligt de zorgplicht m.b.t. onderwijshuisvesting bij de gemeente Nijmegen. Tevens is er een zorgplicht voor het bewegingsonderwijs.

Het huidige pand aan de Hatertseweg 400, de Aventurijn, is toe aan vernieuwing (60 jaar oud). Met deze overeenkomst wordt de Aventurijn voor 40 jaar gerenoveerd en worden de locaties Aventurijn en Park Neerbosch doorgedecentraliseerd.

Bewegingsonderwijs

Naast de zorgplicht voor onderwijshuisvesting heeft de gemeente ook een zorgplicht m.b.t. bewegingsonderwijs.

- In het pand aan de Hatertseweg 400 zitten, naast onderwijs, ook twee oude gymzalen (waarvan er een verbouwd is naar keuken). Deze twee gymzalen worden gelijktijdig met de renovatie van dit pand ook gerenoveerd en weer in gebruik genomen als gymzalen. De exploitatie van deze gymzalen zal met de doordecentralisatie bij Aloysius komen te liggen. Hiermee kan Aloysius al het bewegingsonderwijs op de Hatertseweg 400 geven is geen huur van sportvoorzieningen elders nodig.
- Op Park Neerbosch staat een 55 jaar oude sporthal. Deze sporthal voldoet niet meer aan de huidige eisen qua bewegingsonderwijs en moet vervangen worden. Met de overeenkomst doordecentralisatie wordt tevens afgesproken dat er een sportzaal in het gebied Kinderdorp Neerbosch wordt gerealiseerd door de gemeente ten behoeve van het bewegingsonderwijs. Deze sportzaal valt buiten de doordecentralisatie en zal door de gemeente worden gerealiseerd en geëxploiteerd.

Beoogde impact

Met het ondertekenen van deze doordecentralisatieovereenkomst spreken partijen af de Hatertseweg 400 (school en sportvoorziening) te renoveren voor 40 jaar én deze locatie en de locatie Park Neerbosch door te decentraliseren.

Tevens zijn er afspraken gemaakt over het realiseren van een sportzaal door de gemeente op Kinderdorp Neerbosch ten behoeve van het bewegingsonderwijs.

Met realisatie van deze renovatie en doordecentralisatie wordt op structurele wijze voldaan aan de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting en bewegingsonderwijs van de leerlingen van Aloysius.

Deze doordecentralisatieovereenkomst draagt bij aan de volgende doelen uit de doelenboom:

- We hebben voor kinderen en jongeren duurzame, moderne en toegankelijke onderwijsgebouwen.
- We maken een leven lang sporten en bewegen mogelijk voor alle Nijmegenaren met goede, toegankelijke sportaccommodaties en een beweegvriendelijke openbare ruimte.

Argumenten

Overeenkomst doordecentralisatie

De wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting is geregeld in de Wet Primair Onderwijs, de Wet Voortgezet Onderwijs en de Wet op de Expertisecentra. Aan de zorgplicht wordt vorm gegeven door de Verordening Voorziening huisvesting onderwijs gemeente Nijmegen 2015. Genoemde wetten bieden de mogelijkheid om op lokaal niveau geheel eigen (privaatrechtelijke) afspraken te maken over de onderwijshuisvesting; de zogenaamde doordecentralisatie. Hiermee stelt de gemeente het schoolbestuur in staat zelfstandig zorg te dragen voor adequate huisvesting van de onder haar vallende scholen. Dit gebeurt door het beschikbaar stellen van een jaarlijkse vergoeding, eventueel eenmalig aangevuld met maatwerk. De Raad heeft op 19 december 2007 besloten tot doordecentralisatie van een groot deel van de onderwijshuisvesting aan schoolbesturen. Met de voorgangers van Aloysius zijn toen ook gesprekken gevoerd over doordecentralisatie. Dit heeft destijds niet geleid tot overeenstemming. De intentie is toen uitgesproken om in een later stadium alsnog tot overeenstemming te komen.

Door een doordecentralisatieovereenkomst met het schoolbestuur aan te gaan wordt de renovatie van de Aventurijn mogelijk, omdat het schoolbestuur deze nieuwbouw gunstiger kan financieren via schatkistbankieren.

Renovatie

Vele varianten en scenario's (renovatie en nieuwbouw locatie Aventurijn) zijn gezamenlijk onderzocht. Vanuit het schoolbestuur is er een grote voorkeur voor renovatie voor 40 jaar. Dit omdat op deze wijze invulling gegeven kan worden aan Sterk onderwijs voor een betekenisvolle toekomst, midden in de samenleving en samen met ketenpartners. Uitgangspunt/randvoorwaarde hierbij vanuit de gemeente was doordecentralisatie van de onderwijshuisvesting aan Aloysius van de locaties Aventurijn en Park Neerbosch.

Duurzaamheid

Het schoolbestuur treedt op als bouwheer van de renovatie en heeft als ambitie daar waar (financieel) mogelijk zo duurzaam mogelijk te renoveren. Zij geeft aan in ieder geval een GPR (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn) van 8.5 te zullen realiseren en te voldoen aan de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen die gelden vanaf 1 januari 2021. Dit is ruim boven de standaard die volgens traditionele bouw op basis van Bouwbesluit wordt gerealiseerd en voldoet daarmee aan de ambities van de gemeente voor een duurzame stad.

Social Return

Met betrekking tot de renovatie onderschrijft het schoolbestuur zich maximaal in te spannen om de sociale doelstellingen van Social Return (collegebesluit 27 mei 2019) binnen het kader van de school (investering) in praktijk te brengen.

Bewegingsonderwijs Park Neerbosch

De huidige sporthal op Park Neerbosch is oud (55 jaar) en moet vervangen worden. Afgesproken wordt dat er een sportzaal gerealiseerd zal worden ten behoeve van het bewegingsonderwijs. Het vervoeren van leerlingen van Aloysius naar een sportzaal elders in de stad is ongewenst omdat het hier om Speciaal Onderwijs gaat. Volgens de verordening heeft Aloysius recht op vier zaaldelen. Concreet is de behoefte van de school dat 2 kleine gymzalen gerealiseerd worden. Met de overeenkomst doordecentralisatie is afgesproken dat de gemeente deze sportzaal realiseert en exploiteert. De realisatie en exploitatie van deze sportzaal ligt bij het programma onderwijs (identiek aan de huidige afspraken m.b.t. de huidige oude sporthal). Voor dit project is nog een wijziging van het omgevingsplan nodig. De (bouw)voorbereidingen worden na ondertekening van deze overeenkomst opgestart. Voor het realiseren van deze sportzaal is een apart krediet beschikbaar van € 5,5 miljoen.

Kantttekeningen

Leerlingenaantal

De doordecentralisatie-overeenkomst en bijbehorende berekening van het maatwerk is gemaakt op basis van een weloverwogen inschatting van de leerlingenaantallen. Er zijn namelijk voor het (voortgezet) speciaal onderwijs geen prognoses beschikbaar omdat dit zich lastig laat voorspellen. Bij de inschatting van de leerlingenaantallen is rekening gehouden met passend onderwijs en de beweging naar inclusief onderwijs met het doel om leerlingen zo veel mogelijk in het regulier onderwijs te houden en het effect hiervan op de leerlingenaantallen in het speciaal onderwijs. Passend en inclusief onderwijs laat onverlet dat in de toekomst nog steeds behoefte is aan speciaal onderwijs.

Project-onvoorzien

In de maatwerkverdragen is rekening gehouden met “regulier onvoorzien”. Omdat we hier te maken hebben met renovatie kunnen er tijdens de werkzaamheden, ook in een vrij laat stadium, nog onverwachte zaken met financiële gevolgen optreden. Te denken valt aan gebreken in de constructie, installaties m.b.t. netcongestie e.d. Hierdoor is geadviseerd een reservering te doen van € 1,4 miljoen voor project-onvoorzien. De definitie van deze post is opgenomen in de doordecentralisatie-overeenkomst en Aloysius kan hier een beroep op doen bij optreden van de beschreven risico's. Alleen bij optreden van zo'n risico vindt (gedeeltelijke) uitbetaling uit deze reserveringspost plaats.

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de renovatie zal de Aventurijn tijdelijk gebruik maken van het pand ernaast (Hatertseweg 404). Hiervoor is een huurovereenkomst afgesloten van juli 2025 – juli 2026. Vertraging van de renovatie kan voor problemen zorgen m.b.t. de beschikbare tijdelijke huisvesting. Dit risico ligt bij de gemeente.

Hogere kosten bewegingsonderwijs Park Neerbosch

Met de overeenkomst doordecentralisatie is afgesproken dat de gemeente een sportzaal op Park Neerbosch realiseert en exploiteert. Deze sportzaal is nodig voor het bewegingsonderwijs. De investering en exploitatie van deze sportzaal ligt bij het programma Onderwijs (identiek aan de huidige afspraken m.b.t. de oude sporthal). Aloysius verplicht zich met de doordecentralisatieovereenkomst om deze sportzaal overdag te gebruiken. We gaan nog onderzoeken of deze sportzaal ook ingezet kan worden voor de breedtesport. We kijken dan naar de daarvoor evt. extra benodigde investeringen en naar het effect op de exploitatie. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek én de nog te voeren aanbestedingen moet blijken of het beschikbare investeringsbudget en exploitatiebudget toereikend is.

Rente

De maatwerkvergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van 3%. De school gaat schatkistbankieren voor de renovatie van de Aventurijn. Bij een afwijking van de rente bij schatkistbankieren met 0,5% vindt er een correctie plaats op het maatwerkbedrag over het meerdere (naar boven en beneden).

Financiën

Maatwerk

De locaties Aventurijn (Hatertseweg 400) en Park Neerbosch staan op dit moment nog tegen boekwaarde bij de Gemeente Nijmegen op de balans. Deze boekwaarden in combinatie met het renoveren van de Aventurijn inclusief een tweetal gymzalen aan de Hatertseweg 400 is geraamd op in totaal € 22,4 miljoen, bestaande uit € 6,4 miljoen boekwaarde (Hatertseweg 400 en Park Neerbosch) en € 16,0 miljoen aan renovatiekosten voor de Hatertseweg 400. De renovatiekosten bestaat uit € 13,6 miljoen renovatiekosten gebouw, € 1,0 miljoen diverse kosten en € 1,4 miljoen onvoorzien.

De huisvesting van Aloysius zal worden doorgedecentraliseerd (DDC). Dit betekent dat Aloysius naast een jaarlijkse DDC-vergoeding eenmalig “maatwerk” krijgt om een sluitende businesscase te realiseren.

Overeengekomen is eenmalig een bedrag van € 15.865.000 aan maatwerk beschikbaar te stellen (dit is inclusief het reeds ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet van € 514.000). Dit bedrag wordt in verschillende fasen uitgekeerd. Deze eenmalige maatwerkvergoeding wordt gedekt uit het door de Raad beschikbaar gestelde investeringskrediet Aloysius van € 18.300.000,00 (K000292). Het maatwerk voor Aloysius activeren we als een bijdrage aan activa in eigendom van derden. Het resterende investeringskrediet (€ 2.435.0000,00) is voor project-onvoorzien en diverse kosten. Via de bijgevoegde begrotingswijziging BW-01956 wordt dit financieel verwerkt.

Samengevat levert dit het volgende beeld:

<u>Investerings (afgerond)</u>		
boekwaarde		
Hatertseweg 400	€ 3.800.000	
Park Neerbosch	€ 2.600.000	
Totaal Boekwaarde		€ 6.400.000
renovatiekosten H400		
Renovatiekosten gebouw	€ 13.600.000	
Diverse kosten	€ 1.035.000	
Onvoorzien	€ 1.400.000	
		€ 16.000.000
Totale kosten		€ 22.400.000
Eenmalig maatwerkbedrag		€ 15.865.000
op basis van DCF-methode (40 jaar)		
incl. € 514.000 voorbereidingskrediet)		
Reeds geactiveerd: voorbereidingskrediet	€ 514.000	
Activeren: Maatwerkbedrag	€ 15.351.000	
Activeren: onvoorzien+diverse kosten	€ 2.435.000	
Totaal activeren: Activa in eigendom van derden	€ 18.300.000	

Jaarlijkse doordecentralisatievergoeding

Bij overdracht van de panden, gepland op 31-1-2025, wordt op basis van de DUO-leerlingentelling van 1 oktober van het jaar ervoor, gestart met uitbetaling van de jaarlijkse doordecentralisatievergoeding aan Stichting Aloysius per 1-2-2025. Stichting Aloysius streeft er naar het gerenoveerde pand aan de Hatertseweg 400 in gebruik te nemen op 1 september 2026. De jaarlijkse doordecentralisatie vergoeding aan Stichting Aloysius past met de huidige aannames binnen de begroting van het product Zorgplicht onderwijshuisvesting (deelproduct Onderwijshuisvesting DDC 61429.S4167.44023).

Planexploitatie G770001 onderwijshuisvesting Hatertseweg 400

De locatie Hatertseweg 400 is als een te ontwikkelen locatie in de grondexploitatie onderwijshuisvesting opgenomen. Deze locatie (kadastraal perceel D 2066 van 14.040m²) wordt in de berekeningsmodellen voor de geldende boekwaarde (nu € 3,8 miljoen) door Aloysius aangekocht, zodat geen financieel tekort voor de planexploitatie ontstaat.

Boekwaarde Park Neerbosch

De boekwaarde van de locatie Park Neerbosch verdwijnt van de gemeentelijke balans door de verkoop van dit pand aan Aloysius conform de doordecentralisatie overeenkomst.

Bewegingsonderwijs Park Neerbosch

Met de overeenkomst doordecentralisatie is afgesproken dat de gemeente een sportzaal realiseert en exploiteert op Kinderdorp Neerbosch. Voor dit project is nog een wijziging van het omgevingsplan nodig. Voor het realiseren van deze sportzaal is een apart krediet beschikbaar van € 5,5 miljoen. De (bouw)voorbereidingen worden na ondertekening van deze overeenkomst opgestart. In een later stadium zal besluitvorming volgen over het vrijgeven van dit krediet en zal er een besluit volgen of de sportzaal ook voor de breedtesport zal worden ingezet. Indien de breedtesport ook gebruik gaat maken van deze sportzaal is overheveling van exploitatiebudget van onderwijs naar sport (VSA) nodig.

Vervolg

Na vaststelling van dit voorstel wordt de raad geïnformeerd via bijgevoegde brief. Het besluit wordt door middel van ondertekening van de overeenkomst door gemeente en schoolbestuur vastgelegd, waarna de notaris aktes tot doordecentralisatie van de Hatertseweg 400 (Aventurijn) en Scherpenkampweg 20 (Park Neerbosch) opmaakt en deze aktes zal passeren per 31-1-2025.

Het schoolbestuur treedt op als bouwheer. Zij is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en het realiseren van de renovatie aan de Hatertseweg 400. Stichting Aloysius streeft er naar de renovatie per juli 2025 te starten en het gerenoveerde pand in gebruik te nemen op 1 september 2026.

Tevens zal de gemeente starten met de (bouw)voorbereidingen van de sportzaal op Kinderdorp Neerbosch.

Op 27 januari 2025 vindt de ondertekening van de overeenkomsten met het schoolbestuur plaats. Tot deze datum ligt er een embargo op dit collegebesluit.

Bijlage(n)

1. Brief aan de Raad Doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius (Park Neerbosch en Aventurijn) inclusief renovatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400
2. Overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius
3. Impressie renovatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400
4. Begrotingswijziging BW-01956