

Onderwerp

Realisatie en doordecentralisatie basisschool "De Boomgaard" in Woenderskamp

Opsteller	M. Verstappen	Behandeldatum	10 december 2019
Programma	Onderwijs Grondbeleid	Status	Embargo tot 16 december 2019
Portefeuillehouder	G. Visser en N.P. Vergunst		

Advies

Ter besluitvorming door het college:

1. De overeenkomst doordecentralisatie basisschool "De Boomgaard" met het schoolbestuur Stichting Josephscholen vast te stellen.
2. Een jaarlijkse doordecentralisatievergoeding beschikbaar te stellen, ten behoeve van de uitvoering van de doordecentralisatieovereenkomst conform de bepalingen in deze overeenkomst.
3. De maatwerkvergoeding op € 3,25 miljoen vast te stellen, als eenmalige uitkering aan Stichting Josephscholen, zoals opgenomen in de doordecentralisatie-overeenkomst De Boomgaard.
4. Voor deze eenmalige maatwerkvergoeding € 3,25 miljoen te verbijzonderen van het door de raad beschikbaar gestelde investeringskrediet Basisscholen Nijmegen Noord (K000269) naar I003157 Maatwerkvergoeding De Boomgaard.
5. De begrotingswijziging BW-01700 vast te stellen.
6. Vaststellen van de brief aan de Raad.
7. De koopovereenkomst met KION Vastgoed bv vast te stellen.

Ter besluitvorming door de burgemeester:

1. Wethouder Onderwijs te machtigen om de gemeente Nijmegen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de doordecentralisatieovereenkomst de Boomgaard met Stichting Josephscholen én de koopovereenkomst met KION Vastgoed bv.

Aanleiding

Het in mei 2005 door de Raad vastgestelde Strategisch Beleidskader Waalsprong is de notitie waarin de gemeentelijke bijdrage aan een evenwichtige sociale infrastructuur in Nijmegen Noord is vastgelegd. Dit beleidskader is de basis voor het opladen van de sociale infrastructuur op programmatisch en voorzieningengebied. De realisatie van een nieuwe basisschool in Woenderskamp maakt deel uit van het voorzieningenpakket voor Nijmegen Noord.

Realisatie basisschool Woenderskamp

Op 14 juni 2017 heeft het college de locatie vastgesteld voor de nieuwe basisschool. Op 29 maart 2018 is het bestemmingsplan hiervoor onherroepelijk geworden. Inmiddels heeft het schoolbestuur Stichting Josephscholen op basis van deze besluitvorming de realisatie van deze school ter hand genomen. Het schoolbestuur heeft de nieuwe basisschool de naam "De Boomgaard" gegeven. In deze school krijgen leerlingen vanaf augustus 2020 les. De planning is om in augustus 2020 het schoolgebouw incl. kinderopvang gereed te hebben. Bij evt. vertraging in het bouwproces kan voor tijdelijke huisvesting uitgeweken worden naar het voorzieningenhart de Klif. Vanaf 2020 zal de school groeien naar ca. 480 leerlingen

in 2025. Deze groei is afkomstig van reeds bestaande woningen en nog te realiseren woningen in Woenderskamp, Hof van Holland en Broodkorf.

Op grond van de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting is de gemeente verantwoordelijk voor huisvesting. Op 21 januari 2019 heeft het schoolbestuur verzocht om verkennende gesprekken tot doordecentralisatie van deze school te starten.

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 hen 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. In november 2016 is een geconsolideerde versie van deze overeenkomst opnieuw vastgesteld, waarbij alle knelpunten afkomstig uit een evaluatie over de eerste vijf jaar, middels een packagedeal zijn opgelost.

Op basis van verkennende gesprekken met het schoolbestuur is een overeenkomst opgesteld die aansluit bij de basisovereenkomst doordecentralisatie zoals vastgesteld bij de doordecentralisatie onderwijshuisvesting in 2007 en opnieuw vastgesteld in 2016 middels de geconsolideerde versie van deze overeenkomst.

Het effectueren van de afspraken met Stichting Josephscholen over doordecentralisatie vindt plaats door middel van de ondertekening van de doordecentralisatie overeenkomst. Tevens ligt er een koopovereenkomst met KION vastgoed bv voor, zodat er gelijktijdig kinderopvang bij de school kan worden gerealiseerd.

Het college wordt verzocht de bijgevoegde overeenkomsten vast te stellen, zodat de wethouder kan overgaan tot het sluiten van de overeenkomsten.

Beoogde impact

Met het realiseren van deze onderwijsvoorziening voldoen we aan de zorgplicht voor goede en adequate onderwijshuisvesting in het groeiend stadsdeel Nijmegen-Noord en wordt een bijdrage geleverd aan een volwaardige en samenhangende onderwijsinfrastructuur inclusief kinderopvang in Nijmegen Noord.

Argumenten

Nieuwbouw De Boomgaard is van groot belang voor ontwikkeling Nijmegen Noord en daarmee voor de hele stad

Met het realiseren van deze onderwijsvoorzieningen leveren wij een belangrijke bijdrage aan de opbouw van Nijmegen Noord. Het stadsdeel Nijmegen Noord veroorzaakt voor een belangrijk deel de groei van de hele stad en is daarmee van groot belang voor de toekomst van Nijmegen. Een goed aanbod van onderwijsvoorzieningen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van dit stadsdeel. Bovendien is de zorg voor adequate onderwijshuisvesting een wettelijke taak.

Met de schoolbesturen hebben wij afgesproken dat zij zorg dragen voor een goed bereikbaar en gespreid aanbod van onderwijs in de stad. In het deelplan voorzieningen huisvesting onderwijs 2012 hebben wij samen met de schoolbesturen uitgesproken uit te gaan van scholen met een menselijke maat, van maximaal 480 leerlingen. Met deze vestiging in Woenderskamp leveren wij een bijdrage aan een goede spreiding en bereikbaarheid van het primair onderwijs.

Gewenste vorm voor realisering van de school

Om te bepalen welke uitbreidingsvorm het meest efficiënt (financieel, ruimtelijk en inhoudelijk) is bij voldoende kwaliteit, hebben we de volgende afwegingen gemaakt:

1. Het gedurende een aantal jaren, jaarlijks bijplaatsen van noodlokalen, is erg duur, niet efficiënt en leidt tot kapitaalvernietiging. Daarnaast verstoort het de kwaliteit van onderwijs (lessen) door jarenlange (geluid)overlast als gevolg van bouwactiviteiten.
2. Het door de gemeente plegen van nieuwbouw is begrotingstechnisch qua investering afgedekt, maar qua exploitatie, zeker met de huidige bezuinigingen moeilijk inpasbaar.
3. Het schoolbestuur kan door de lage rente bij schatkistbankieren goedkoper bouwen dan de gemeente. Daarnaast werkt het schoolbestuur met een kasstroommodel (begrotingssystematiek), waardoor schommelingen in baten en lasten opgevangen kunnen worden.

Met het voorstel tot doordecentralisatie wordt de nieuwbouw in Woenderskamp op de meest efficiënte wijze en kwalitatief verantwoord financieel haalbaar gemaakt. Bovendien geven wij hiermee inhoud aan de intentie (raadsvoorstel december 2007) om maximaal in te zetten op doordecentralisatie van onderwijshuisvesting in de gemeente Nijmegen.

Financiële haalbaarheid van nieuwbouw dankzij doordecentralisatie en maatwerkafspraken

Door het sluiten van de overeenkomst met het schoolbestuur is nieuwbouw financieel haalbaar. Uitgangspunt voor de dekking van de structurele doordecentralisatievergoeding van de basisschool De Boomgaard is de begroting van het taakveld Onderwijshuisvesting. Uitgangspunt voor de dekking van het maatwerk van €3,25 miljoen is het door de raad beschikbaar gestelde investeringskrediet van € 7,2 miljoen voor basisscholen Nijmegen Noord (K000269).

Argumenten voor het verstrekken van maatwerk zijn de volgende:

- De Boomgaard is een groeischool met in de eerste jaren leegstand, waardoor de investeringslasten vooruitlopen op de baten.
- De rijksvergoeding is altijd gebaseerd op jaar t-/-1. Dat betekent dat de rijksvergoeding altijd een jaar achterloopt.
- Bij evt. vertraging in het bouwproces kan voor tijdelijke huisvesting uitgeweken worden naar het voorzieningshart de Klif.
- Er kunnen met het schoolbestuur, zoals elders in de stad, geen afspraken worden gemaakt (wegens ontbreken van bestaand gebouw) over het “verzilveren” van het verschil tussen de WOZ-waarde en de boekwaarde doordat een bestaande locatie wordt afgestoten. Het ontbreken van deze financieringsmogelijkheden is in samenspraak met het schoolbestuur gekwantificeerd en vertaald in een behoefte aan een substantiële eenmalige bijdrage van de gemeente in de vorm van maatwerk.

Door een doordecentralisatie overeenkomst met het schoolbestuur aan te gaan wordt de nieuwbouw van De Boomgaard in Woenderskamp mogelijk, omdat het schoolbestuur gunstiger kan financieren via schatkistbankieren.

Duurzaamheid

Het schoolbestuur treedt op als bouwheer van het schoolgebouw en heeft aangegeven daar waar (financieel) mogelijk duurzaam te willen bouwen. Zij geeft aan in ieder geval een GPR (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn) van 8.0 te zullen realiseren en te voldoen aan de eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen die gelden vanaf 1 juli 2020. 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. Daarnaast wordt de school aangesloten op het warmtenet.

Tevens zal het schoolbestuur een maximale inspanning plegen om het handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen toe te passen.

Social Return

Met betrekking tot deze nieuwe school 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.

Piek in relatie tot kosten nieuwbouw school

Ondanks leegstand en krimp in de bestaande stad vinden wij de bouw van een nieuwe permanente school voor 480 leerlingen in Nijmegen Noord verdedigbaar. Gemeente en schoolbestuur zijn zich terdege bewust van hun maatschappelijke opgave om de kosten zo laag mogelijk te houden.

In Nijmegen noord is ervoor gekozen om veel meer uit te gaan van organische groei en niet meer van de ontwikkeling van vlekken. Dit betekent dat de ontwikkeling van scholen op dit regime aangepast moet worden. In de beginperiode van een gebiedsontwikkeling kan een school in een naastgelegen gebied dienen als opvang voor de eerste leerlingen. De Boomgaard zal in de startsituatie van Hof van Holland en Broodkorf dienen als primaire opvang voor de leerlingen uit dit voedingsgebied. Het is de verwachting dat rond 2025 een tweede school in Hof van Holland nodig is.

Uitgangspunt is dat er niet gebouwd wordt voor de piek. De pieksituatie loopt volgens de huidige prognoses van 2031 tot globaal 2036. Met Stichting Josephscholen is afgesproken dat wij samen met de andere schoolbesturen in overleg gaan op het moment dat de piek zich aandient. Hierbij geldt als uitgangspunt dat van uitbreiding van de Boomgaard en te zijner tijd de tweede school in Hof van Holland geen sprake kan zijn indien er leegstand is in andere scholen.

Brede school en breed aanbod aan onderwijsconcepten in de Waalsprong

Met de realisatie van deze nieuwe school wordt er een jaarstofklassensysteem volgens een traditioneel onderwijsconcept toegevoegd aan het aanbod in de Waalsprong. KION vastgoed bv zal naast onderwijs ook kinder- en buitenschoolse opvang realiseren binnen de kaders zoals zijn vastgelegd in het Beleidskader Opvang & Onderwijs 0-12 jaar 2016-2021 (12 oktober 2016). In dit beleidskader, opgebouwd uit drie thema's: rijke ontwikkelomgeving, brede samenwerking rond opvang en school en ouders als partner, is

een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de samenwerking tussen onderwijs en de aanbieders van (kinder)opvang.

Bij de realisatie van kinderopvang bij basisschool De Boomgaard zal Stichting Josephscholen en KION Vastgoed rekening moeten houden met de afspraken die in het beleidskader zijn geformuleerd. Dit komt tot uiting door het oprichten van een schoolgebouw inclusief kinderopvang, met twee eigenaren middels een vereniging van Eigenaren constructie. Met de huisvestingsmiddelen voor onderwijshuisvesting kan (en mag) het schoolbestuur niet investeren voor kinderopvang.

Kanttekeningen

Ontwikkeling leerlingenaantal

Vanwege de steeds veranderende woningbouwprognoses is de ontwikkeling van het leerlingenaantal ongewis. Onzekere factor in deze is de ontwikkeling en tempo van de woningbouwmarkt. In het voedingsgebied van deze school is er redelijke zekerheid over de nog te bouwen woningen, waardoor het risico op bouwen voor leegstand klein is. Het risico van een tijdelijke piek is, ook gezien de (onzekere) ontwikkeling van Hof van Holland en Broodkorf, veel groter. In Hof van Holland is voor 2025 nog een tweede school met kinderopvang gepland. Indien de ontwikkeling van Lent West in de toekomst verdere (tijdelijke) uitbreiding noodzakelijk maakt is afgesproken dat wij samen met de andere aanwezige schoolbesturen nadere afspraken maken. Dit kan financiële consequenties hebben. Hierbij geldt als uitgangspunt dat van uitbreiding van de Boomgaard geen sprake kan zijn indien er leegstand is in andere scholen.

Dekking doordecentralisatievergoeding

Vanwege de steeds veranderende woningbouwprognoses is de ontwikkeling van het leerlingenaantal ongewis. De dekking voor de jaarlijks aan de Boomgaard te betalen doordecentralisatievergoeding past met de huidige aannames binnen de begroting van het taakveld Onderwijshuisvesting (deelproduct Onderwijshuisvesting DDC 61353.D.44023). Indien blijkt dat de basisgeneratie (en dus de PO-leerlingen) de komende jaren naar verwachting sterker groeien dan aangenomen ontstaat er een dekkingsprobleem in de begroting van het programma Onderwijs.

Stikstof

Ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst speelt een (landelijk) stikstofprobleem waardoor het op dit moment nog onduidelijk is in hoeverre dat invloed zal kunnen hebben op de realisatie van basisschool de Boomgaard en de kinderopvang. Ingeval de hiervoor genoemde stikstofproblematiek invloed heeft op de realisatie van het schoolgebouw en de kinderopvang zullen partijen nader in overleg treden.

Energielevering

De energielevering voor de school is nog niet verzekerd. In februari/maart 2020 komt duidelijkheid of er in december 2020 stroom beschikbaar komt. Er wordt nu onderzocht of op basis van de bouwstroomaansluiting het mogelijk is om de begane grond van het gebouw, na oplevering, van stroom te voorzien. Hieraan zit wel een grens. Mocht blijken dat de definitieve aansluiting langer op zich laten wachten en er meer kinderen zich aanmelden zal de school moeten uitwijken naar een andere locatie.

Financiën

Maatwerk

Overeengekomen is eenmalig een bedrag van € 3,25 miljoen aan maatwerk beschikbaar te stellen in 2019. Deze eenmalige maatwerkvergoeding wordt gedekt uit het door de Raad beschikbaar gestelde investeringskrediet basisscholen Nijmegen Noord van € 7,2 miljoen (K000269). Dit bedrag activeren we als een bijdrage aan activa in eigendom van derden. Het resterende investeringskrediet is voor de nog nieuw te realiseren basisschool in de Stelt, kosten eventuele tijdelijke huisvesting in De Klif en onvoorziene posten. Via de bijgevoegde begrotingswijziging BW-01700 wordt dit financieel verwerkt.

Jaarlijkse doordecentralisatievergoeding

Bij ingebruikname van de nieuwbouw wordt op basis van de DUO-leerlingentelling van 1 oktober van het jaar ervoor, gestart met uitbetaling van de doordecentralisatievergoeding aan Stichting Josephscholen. Stichting Josephscholen streeft naar een ingebruikname van de nieuwbouw op 1 augustus 2020. Deze jaarlijkse vergoeding voor basisschool De Boomgaard maakt onderdeel uit van de jaarlijkse vergoeding doordecentralisatie aan Stichting Josephscholen en past met de huidige aannames binnen de begroting van het product Zorgplicht onderwijshuisvesting (deelproduct Onderwijshuisvesting DDC 61353.D.44023).

Planexploitatie G294 Woenderskamp

In deze planexploitatie is de ontwikkeling van de nieuwbouw basisschool De Boomgaard opgenomen. De grond zal, conform de voorwaarden opgenomen in de doordecentralisatieovereenkomst basisschool De Boomgaard, door het schoolbestuur worden gekocht van de gemeente voor het realiseren van de nieuwbouw. Tevens zal KION Vastgoed bv voor het realiseren van de kinderopvang een gedeelte van het perceel kopen. De voorgenomen verkopen passen binnen de planexploitatie G294 Woenderskamp.

Vervolg

Na vaststelling van dit voorstel wordt de raad geïnformeerd via bijgevoegde brief aan de Raad. Het besluit wordt door middel van ondertekening van de overeenkomst door gemeente, schoolbestuur en kinderopvang vastgelegd, waarna de notaris aktes tot doordecentralisatie van de basisschool de Boomgaard en kinderopvang opmaakt en deze aktes zal passeren.

Het schoolbestuur en KION treden op als bouwheer. Zij zijn verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en het realiseren van de nieuwbouw.

Op 16 december 2019 vindt de ondertekening van de overeenkomsten met het schoolbestuur en KION plaats. Tot deze datum ligt er een embargo op dit collegebesluit. Tot deze datum ligt er een embargo op dit collegebesluit (art. 10 lid 2 sub f Wet openbaarheid van bestuur).

Bijlagen

1. Overeenkomst doordecentralisatie basisschool de Boomgaard
2. Koopovereenkomst perceel grond Gemeente Nijmegen – KION Vastgoed bv
3. Brief aan de Raad
4. Begrotingswijziging BW-01700