Voorstel aan de raad

Nummer: 24.007

Portefeuille:	S. Kruis
Programma:	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld:	8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Vaststellen grondexploitatie tijdelijk Christelijk onderwijs

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool vast te stellen;
2. De betreffende gronden ter waarde van € 320.000,- te verwerven van Rijksvastgoedbedrijf en over te dragen naar de grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool;
3. De benodigde bijstelling van de kapitaallasten ad. € 1.953 per jaar voor de grondkosten ten laste van de begroting onderwijshuisvesting mee te nemen in de actualisatie van het Integraal Huisvestingsprogramma onderwijs (IHP) bij de Kadernota 2025-2028;

Urgentie Raad

Wel urgentie: De gemeente heeft een verplichting om tijdig de school te huisvesten. De school moet in augustus 2024 al open zijn. Voor die tijd moet het gebied bouwrijp gemaakt worden en moeten de tijdelijke units besteld worden. Vanaf januari 2024 moeten er dus verplichtingen aangegaan worden. Hierom is het noodzakelijk dat de grondexploitatie zo snel mogelijk wordt vastgesteld om geen vertraging op te lopen.

Voorgaande besluitvorming

Geen voorgaande besluitvorming aanwezig.

Inleiding

In de ontwikkeling van Warande speelt op dit moment een vraagstuk ten aanzien van de huisvesting van een nieuwe (tijdelijke) vestiging voor een christelijke basisschool.
De vraag om dit schoolgebouw in Warande te realiseren is urgent van aard. De gemeente heeft de wettelijke plicht om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting.

In relatie tot de planvorming voor (het vervolg van) de gebiedsontwikkeling van Warande is de timing om een locatie te vinden voor de nieuwe christelijke school evenwel ongelukkig.
In het ontwikkelplan voor Warande uit 2008 zijn locaties voor scholen in de deelgebieden buiten Deelgebied 1 opgenomen. Ook in het nieuwe masterplan ZuiderC zullen de scholen goed worden ingebed. Op dit moment is echter de planvorming conform de oorspronkelijke plannen niet verder uitgewerkt dan Deelgebied 1 en is de nieuwe planvorming nog niet ver genoeg gevorderd om zekerheid te kunnen geven over wenselijke locaties voor onderwijs buiten Deelgebied 1, de huidige gemeentelijke ontwikkeling van Warande.

Op basis van de verwachte groei van Warande wordt via het IHP sinds enkele jaren financieel rekening gehouden met de bouw van een tweede basisschool in de wijk. Eind 2021 heeft de minister van Onderwijs besloten om per augustus 2024 bekostiging beschikbaar te stellen voor een nieuw te

stichten school in Warande. Stichting Christelijk Primair Onderwijs had hiervoor een aanvraag ingediend. Onderdeel van de beschikking van de minister is dat, de school 5 jaar de tijd krijgt om te groeien naar een grootte van minimaal 200 leerlingen. Indien dat aantal niet tijdig wordt bereikt vervalt de beschikking en sluit de school.

Het (tijdig) realiseren van de huisvesting voor de nieuwe school is een taak van de gemeente. Per 1 augustus 2024 dient de school onderdak te hebben. Omdat de school bij aanvang niet direct 200 leerlingen zal hebben, hoeft deze huisvesting niet direct deze omvang te hebben. Omdat de planontwikkeling voor Warande nog niet ver genoeg is om een locatie voor een definitief gebouw voor de nieuwe school te kunnen bepalen, is daarom in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden van een tijdelijk gebouw op een tijdelijke locatie.

De noodzaak van het realiseren van extra onderwijshuisvesting voor het basisonderwijs in Warande, volgt ook uit de groei van de wijk. De al bestaande basisschool in de wijk zit inmiddels ‘vol’. Ouders wijken nu uit naar de scholen in de Landstrekenwijk, waardoor ook deze inmiddels een tekort aan huisvestingscapaciteit hebben. Er is daarom tevens recent een tijdelijke dependance van de Tjotter/Triangel geopend in deelgebied 2 van Warande op de boerderijkavel.

Geheimhouding
Het college heeft besloten geheimhouding op bijlage 1 en 2 (Grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool en Toelichting Grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool), op te leggen op grond van artikel 89 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid.

Door het opleggen van de geheimhouding worden de bijlagen niet openbaar en wordt de financiële positie van de gemeente niet geschaad.

Juridische grondslag geheimhouding verklaring op beide documenten

1. Geheimhouding op document kan worden opgelegd op grond van artikel 89 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid:

   Indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen. De betreffende bijlagen bevatten vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden, de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. In dit geval de positie van de gemeente bij het in de markt zetten van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken. Als de inhoud van de bijlagen openbaar worden, raakt dit de financiële/strategische belangen van de gemeente in de zin dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt verzwakt of derden behalen hiermee een financieel voordeel ten koste van de gemeente. Dit wordt met het opleggen van geheimhouding voorkomen.

2. De Grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool en de Toelichting erop kunnen als documenten niet los van elkaar worden gezien. De documenten zijn afhankelijk van elkaar om de juiste context te kunnen weergeven. De Toelichting is overwegend toegespitst op de financiële uitleg en bevat de strategische opbouw en de gehanteerde uitgangspunten van de grondexploitatie.
   Het is niet handig om deze strategische opbouw naar buiten te brengen. Door het vrijgeven van de tekst kan door een ontwikkelaar de financiële cijfers worden herleid (dit kan nadelige financiële consequenties voor de gemeente hebben).
   Door het gedeeltelijk weergeven van de tekst en delen onzichtbaar te maken, verliest de Toelichting, zonder de grondexploitatie, zijn informatiewaarde.

3. Aan deze geheimhouding geen tijdsperiode te verbinden omdat een dergelijke (strategische/financiële) opbouw ook als onderlegger voor andere grondexploitatie (ontwikkelingen) gebruikt kan gaan worden.

Argumenten

1. De raad voor te stellen de grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool vast te stellen.

1.1. Met de vaststelling van de grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool worden de financiële randvoorwaarden bepaald om de grondontwikkeling van de grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool te realiseren.
De grondexploitatie laat een sluitend resultaat zien.

2. De raad voor te stellende betreffende gronden te verwerven met een waarde van € 320.000,- en over te dragen naar de grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool.

2.1. Het betreft gronden die nu moeten worden verworven en ingebracht in de grondexploitatie om daadwerkelijk de ontwikkeling te kunnen oppakken.

De benodigde gronden voor deze grondexploitatie dienen nog aangekocht te worden van het Rijksvastgoedbedrijf. De concept koopovereenkomst ten behoeve van de koop van de gronden ligt bij het Rijksvastgoedbedrijf. De pacht van de grond is door RVB opgezegd en ambtelijk wordt aan de verkoop van de grond gewerkt. De taxatie van de gronden is uitgevoerd in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf.

3. De benodigde bijstelling van de kapitaallasten ad. € 1.953 per jaar voor de grondkosten ten laste van de begroting onderwijshuisvesting, mee te nemen in de actualisatie van het Integraal Huisvestingsprogramma onderwijs (IHP) bij de Kadernota 2025-2028.

3.1. Een beperkte bijstelling van de IHP begroting is nodig nu uit de uitwerking van de grondexploitatie blijkt dat de grondkosten voor de tijdelijke onderwijsvoorziening hoger zijn dan het in het IHP geraamde bedrag.

In het kader van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) Jaarprogramma 2023-2024 is budget gereserveerd voor het realiseren van een tijdelijke onderwijsvoorziening in Warande voor de in deze wijk per augustus 2024 nieuw te starten christelijke basisschool. Met het schoolbestuur is afgesproken dat de nieuwe school in beginsel voor een periode van twee jaar in deze tijdelijke voorziening wordt gehuisvest, in afwachting van duidelijkheid over een definitieve locatie in het kader van de planontwikkeling voor Warande.
Voor de grondkosten voor de tijdelijke voorziening is in de onderwijshuisvestingsbegroting op basis van een globale raming rekening gehouden met een krediet van € 162K met een bijbehorende kapitaallast van € 405.
Nu de locatie voor de tijdelijke voorziening is bepaald en de grondexploitatie voor deze locatie is uitgewerkt, blijkt dat de kosten hoger zullen zijn dan het geraamde bedrag. Dit is onder meer het gevolg van de inpassing van de voorziening op grond waar op korte termijn geen grondontwikkeling was voorzien waardoor voor de onderwijsvoorziening naast de grondontwikkeling ook extra kosten gemaakt moeten worden voor de ontsluiting en inrichting van het terrein.
Daarnaast dient de grond nog te worden aangekocht. Omdat aan deze grondkosten alleen rente wordt toegerekend is het effect op onderwijshuisvestingsbegroting gering.

Kanttekeningen

De benodigde gronden dienen verworven te worden van het Rijksvastgoedbedrijf. De taxatie van de gronden is uitgevoerd en de concept koopovereenkomst ligt bij het Rijksvastgoedbedrijf.

De begrotingsmonitor van het IHP is recentelijk vastgesteld met eerdere globale berekende kosten. Deze berekeningen waren een inschatting en onderhevig aan veranderingen. De benodigde investeringen zijn hoger uitgevallen dan de vooraf berekende budgetten die nu in het IHP zijn opgenomen en deze dienen bijgesteld te worden.

Financiën

De grondexploitatie laat een sluitend resultaat zien maar de benodigde investering is € 781.123 hoger dan in het IHP is opgenomen. Dit brengt een extra structurele kapitaallast van € 1.953 per jaar met zich mee. De dekking hiervan wordt geregeld in het Integraal Huisvestingsprogramma onderwijs (IHP) bij de Kadernota 2025-2028.

Vervolg

Na vaststelling grondexploitatie kan per ommegaande aangevangen worden met de verwerving van de gronden. Pas als deze verworven zijn kan een start worden gemaakt met de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken.

Bijlagen

Grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool (GEHEIM)
Toelichting Grondexploitatie tijdelijke Christelijke basisschool (GEHEIM)

Lelystad, 19 december 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
J.S.W. Ozenga
**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*