OVEREENKOMST

DOORDECENTRALISATIE ONDERWIJSHUISVESTING

ALOYSIUS

Versie: 10 januari 2025

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nijmegen**, zetelende te Nijmegen, kantoor houdend op het adres Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Visser, wethouder wonen, zorg, onderwijs, vluchtelingenopvang, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder en de burgemeester van de gemeente Nijmegen, d.d. 21 januari 2025, nr. , hierna ook te noemen: 'de gemeente'.

en

2. de Aloysius Stichting, statutair gevestigd te Voorhout, kantoor houdend op het adres Leidsevaart 2, 2215 RE te Voorhout, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J. van Triest; handelend als bevoegd gezag van de onderwijsinstelling; hierna ook te noemen: 'het bevoegd gezag'.

Partijen 1 en 2 hierna ook gezamenlijk aan te duiden als: partijen.

Nemen het volgende in overweging:

A. Het bevoegd gezag biedt voortgezet speciaal onderwijs aan leerlingen in de leeftijd van 12 t/m 27 jaar met specifieke onderwijs-, opvoedings- en opgroeibehoeften. Op dit moment geeft het bevoegd gezag onderwijs op de locaties Park Neerbosch (Scherpenkampweg 20), Aventurijn (Hatertseweg 400) en Het Kwartier (Berg en Dalseweg 287). Deze overeenkomst heeft betrekking op de locaties Park Neerbosch en Aventurijn (Hatertseweg 400). De locatie Het Kwartier wordt buiten beschouwing gelaten, omdat de bekostiging van deze leerlingen via het ministerie van Justitie plaatsvindt.

B. Het bevoegd gezag heeft haar onderwijsvisie vastgelegd. In het visiedocument van het bevoegd gezag wordt de kwaliteit van het onderwijs bezien vanuit de drie kernfuncties van het onderwijs, te weten kwalificatie, socialisatie en subjectivering met als doel de leerlingen voor te bereiden op een betekenisvol bestaan, als autonoom, uniek persoon die relaties kan aangaan en onderhouden, zijn talenten ontplooit en die actief meedoet in onderwijs, werk en vrije tijd, in onze steeds veranderende samenleving. Inclusiviteit speelt hierbij een belangrijke rol. De onderwijshuisvesting moet bijdragen aan realisatie van deze visie en daarom midden in de complexe samenleving

staan. Partijen onderkennen het belang van het visiedocument voor de invulling van de huisvesting van de scholen van het bevoegd gezag in de gemeente.

C. De gemeente draagt ingevolge het bepaalde in artikel 91 van de Wet op het Primair Onderwijs, artikel 6.1 van de Wet Voortgezet Onderwijs 2020 en artikel 89 van de Wet op de Expertisecentra de zorg voor de huisvesting van onderwijsinstellingen op haar grondgebied. Ter vervulling van deze taak ontvangt de gemeente van het rijk een uitkering die is opgenomen in de algemene uitkering uit het Gemeentefonds.

D. De gemeente heeft ingevolge het bepaalde in artikel 111 van de Wet op het Primair Onderwijs, artikel 6.21 van de Wet Voortgezet Onderwijs 2020 en artikel 109 van de Wet op de Expertisecentra de mogelijkheid om overeenkomsten te sluiten met schoolbesturen (bevoegde gezagen) die er toe strekken dat de **gemeente jaarlijks een bedrag voor huisvestingskosten betaalt aan het bevoegd gezag** en dat dat **bevoegd gezag zelf zorg draagt voor de huisvesting** van de eigen onderwijsinstelling(en). Dit wordt aangeduid als doordecentralisatie.

E. Met doordecentralisatie wordt gestreefd naar het verbeteren van de onderwijshuisvesting in Nijmegen door een hogere en efficiëntere inzet van middelen daarvoor en door het bevorderen van de creativiteit van de bevoegde gezagen. Doordecentralisatie, als hiervoor in overweging D - bedoeld, wordt gezien als passend middel om dit streven te verwezenlijken. Doordecentralisatie wordt als middel gezien om de financiële zekerheid van de bevoegde gezagen op langere termijn te vergroten en als middel om te bewerkstelligen dat alle bestaande schoolgebouwen binnen een termijn van 40 jaar ofwel worden vervangen door nieuwbouw, ofwel grondig worden gerenoveerd.

F. De gemeente heeft in december 2007, met een groot aantal van de bevoegde gezagen van de binnen de gemeentegrenzen gevestigde onderwijsinstellingen voor SO, BO en VO-onderwijs, besloten tot doordecentralisatie over te gaan en heeft daartoe doordecentralisatie-overeenkomsten gesloten met de verschillende bevoegde gezagen. In 2013 heeft er een evaluatie plaatsgevonden. Partijen hebben vervolgens overeenstemming bereikt over aanvullingen en wijzigingen en hebben de afspraken vastgelegd in de geconsolideerde doordecentralisatie overeenkomst. Als Bijlage 1 aan deze overeenkomst zijn de bijlagen van de in 2016 geconsolideerde doordecentralisatie-overeenkomst tussen de gemeente en de bevoegde gezagen gehecht. In 2023 heeft er een tweede evaluatie plaatsgevonden. Partijen hebben vervolgens overeenstemming bereikt over aanvullingen en wijzigingen en hebben de afspraken vastgelegd in een addendum op de geconsolideerde doordecentralisatie overeenkomst. Als bijlage 2 aan deze overeenkomst is de versie van het addendum tussen de gemeente en de bevoegde gezagen in

2023 gehecht. Deze geconsolideerde doordecentralisatie overeenkomst met het addendum vormt de basis voor partijen bij het sluiten van een definitieve doordecentralisatie overeenkomst als hierna bedoeld, met dien verstande dat partijen maatwerkafspraken zullen maken die aanvullend kunnen zijn c.q. kunnen afwijken van de geconsolideerde doorcentralisatie overeenkomst uit 2016 (zie ook overweging I).

G. In het verlengde van de doordecentralisatie hebben de destijds betrokken bevoegde gezagen zich bereid verklaard in gesprek te gaan om prestaties op onderwijsgebied te verbeteren in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen. Daarover zijn afzonderlijke afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een Convenant prestatieafspraken onderwijs. Dit convenant maakt onderdeel uit van de definitieve doordecentralisatie overeenkomst (bijlage 3).

H. Met de voorgangers van het bevoegd gezag is bij de totstandkoming van de doordecentralisatie-overeenkomsten in 2007 geen overeenstemming bereikt met betrekking tot doordecentralisatie. Door het bevoegd gezag is de intentie uitgesproken tot overeenstemming te komen over doordecentralisatie in combinatie met de gewenste renovatie van de Aventurijn.

I. Partijen wensen op basis van hetgeen is vastgelegd in de geconsolideerde doorcentralisatie overeenkomst nadere maatwerkafspraken met elkaar te maken over doorcentralisatie. De maatwerkafspraken worden vastgelegd in een afzonderlijke maatwerkovereenkomst tussen partijen voor de doordecentralisatie (bijlage 5).

J. Na de overname van de in overweging A genoemde drie scholen door het bevoegd gezag, zijn partijen in overleg gegaan over de locaties Aventurijn aan de Hatertseweg 400 en de locatie Park Neerbosch aan de Scherpenkampweg 20.
Nieuwbouw óf grootschalige renovatie voor de locatie Aventurijn én de sporthal op Park Neerbosch is op korte termijn noodzakelijk. De huidige staat van de locatie Aventurijn leidt tot onverantwoord hoge energie- en onderhoudskosten voor het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft aangegeven sterke voorkeur te hebben voor renovatie van de locatie Aventurijn. Het haalbaarheidsonderzoek "Van verouderd schoolgebouw naar toekomstbestendige leeromgeving voor ontmoeting en verbinding" van D/Dock d.d. 25-7-2022 heeft aangetoond dat dit een optie is. Op basis van een risico-inventarisatie, genaamd "risicoprofiel bouwheerschap renovatie Aventurijn Nijmegen" d.d. 1 juni 2023 is gezamenlijk een projectplan "Renovatie de Aventurijn Nijmegen 4e concept" d.d. 14 november 2023 vastgesteld voor de renovatie van de locatie Aventurijn. Bij het uitvoeren van dit projectplan tot en met Voorlopig Ontwerp zijn geen verdere belemmeringen naar boven gekomen.

K. Partijen hebben afgesproken de locatie Aventurijn en de locatie Park Neerbosch van Aloysius door te decentraliseren uitgezonderd de sportvoorziening op Park Neerbosch. Uitgangspunt bij de

doordecentralisatie is dat de locatie Aventurijn (250 leerlingen) aan de Hatertseweg 400 wordt gerenoveerd voor 40 jaar en dat de locatie Park Neerbosch (200 leerlingen) in de huidige staat wordt overgedragen.

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1.1 normatieve verdelingsmodel: hoofdstuk 1, pagina 9 t/m 13 van bijlage 2 bij het document 'Eindrapportage Werkgroep Normatieve Doordecentralisatie' gedateerd 15 juni 2005 (bijlage 7).

1.2 onttrekking aan de onderwijsbestemming: het door het bevoegd gezag genomen besluit tot en de feitelijke algehele beëindiging van het gebruik van een onroerende zaak ten diensten van de huisvesting van (een van de) onderwijsinstellingen die ressorteren onder het betreffende bevoegd gezag waardoor deze vrijkomt.

Artikel 2 Overgang verantwoordelijkheid onderwijshuisvesting

2.1 Het bevoegd gezag verplicht zich met ingang van 31-1-2025 (bij de grondoverdracht) volledig zorg te dragen voor de huisvesting van de onder het bevoegd gezag ressorterende onderwijsinstellingen. Het gaat om de navolgende onderwijsinstelling: Stichting Aloysius**.**

2.2 De in artikel 2.1 bedoelde verantwoordelijkheid voor de huisvesting omvat:

- de reeds op grond van de Wet op het primair onderwijs, de Wet voortgezet onderwijs 2020 en de Wet op de expertisecentra op het betreffende bevoegd gezag rustende verantwoordelijkheden voor de huisvesting, en
- de bij deze overeenkomst aan het betreffende bevoegd gezag op grond van artikel 111 van de Wet op het primair onderwijs, artikel 6.21 van de Wet voortgezet onderwijs 2020 en artikel 109 van de Wet op de expertisecentra overgedragen verantwoordelijkheden als bedoeld in respectievelijk artikel 92 van de Wet op het primair onderwijs, artikel 6.2 van de Wet voortgezet onderwijs 2020 en artikel 90 van de Wet op de expertisecentra. Alles met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht terreinen en gebouwen en afstand van rechten, waaronder economisch claimrecht

3.1 Bij de onderwijsinstellingen die ressorteren onder het bevoegd gezag zijn de navolgende gebouwen en terreinen in gebruik

School	Adres	Kad Gemeent	Kad. Sectie	Perceelnr.	Opp.
Aventurijn	Hatertseweg 400	HTT02	D	2066	14040
Park Neerbosch	Scherpenkampweg 20	NBH00	K	3642	7835

Deze gebouwen en terreinen zijn nader aangeduid op de situatietekening(en) die als bijlage 4 aan deze overeenkomst zijn gehecht en daarvan deel uitmaken.

3.2 De gemeente draagt met ingang van 31-1-2025, of zoveel later als partijen nader overeenkomen, de eigendomsrechten op de terreinen en gebouwen als bedoeld in artikel 3.1, voor zover deze bij de gemeente berusten, ten titel van verkoop over aan het bevoegd gezag. Verder doet de gemeente met ingang van 31-1-2025, of zoveel later als partijen nader overeenkomen, ook voor zover de eigendomsrechten op de terreinen en gebouwen als bedoeld in artikel 3.1 niet bij de gemeente berusten, onherroepelijk en tevens bij voorbaat voor nog te verwerven terreinen en gebouwen, afstand van de rechten die voortvloeien uit de volgende wettelijke bepalingen: hoofdstuk 6 van de Wet voortgezet onderwijs 2020, afdeling 3 van titel IV van de Wet op de expertisecentra en hoofdstuk I afdeling 3 van de Wet op het primair onderwijs, waaronder het uit die afdelingen voortvloeiende zogenaamde economisch claimrecht. De terreinen en gebouwen zullen worden overgedragen in de staat waarin zij zich alsdan bevinden, inclusief alle op de terreinen aanwezige werken, zoals verhardingen, erfafscheidingen, beplantingen, bergingen, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, buizen en leidingen en installaties ten behoeve van de nutsvoorzieningen, en komen vanaf de overdracht geheel voor rekening en risico van het bevoegd gezag. Indien de in het voorgaande bedoelde overdracht en afstand worden geëffectueerd op een latere datum dan 31-1-2025 is het bevoegd gezag aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over de periode van 31-1-2025 tot aan de dag dat de overdracht en afstand worden geëffectueerd. Deze rentevergoeding wordt berekend over de ingevolge artikel 3.3 door het bevoegd gezag aan de gemeente te betalen koopprijs dan wel vergoeding.

3.3 De koopprijs dan wel de vergoeding voor de hiervoor bedoelde afstand**,** die het bevoegd gezag aan de gemeente zal voldoen, zal tussen partijen nader overeengekomen worden en zal gelijk zijn aan de boekwaarde per 31-1-2025 zijnde € 6.406.384,00 (Hatertseweg 400: €3.800.000,00 en Scherpenkampweg 20: € 2.606.384,00). De kosten van de eigendomsoverdracht**,** de afstand en de eventueel ter zake verschuldigde belastingen zijn voor rekening gekomen van het bevoegd gezag. De akte van levering dan wel de akte van afstand zal worden verleden ten overstaan van een notaris ter keuze van het bevoegd gezag en wel uiterlijk op 31-1-2025.

Artikel 4 Gronduitgifte

4.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 blijft de gemeente verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting voor zover voor de realisering daarvan het bevoegd gezag (bouw)grond nodig heeft. De door de gemeente te hanteren gronduitgifteprijs bedraagt per 1 januari 2008 € 150,00 per m², dan wel (indien dat meer is) € 150,00 per m² brutovloeroppervlakte schoolgebouw. De maatstaf bvo voor de gronduitgifteprijs geldt niet voor situaties waarin de gemeente geen voldoende grote locatie (oppervlakte) kan leveren ten behoeve van nieuwbouw. De grond zal voor dat bedrag technisch en juridisch bouw- en woonrijp worden gemaakt door de gemeente. Het bevoegd gezag zal geen andere bijdrage dan de grondprijs verschuldigd zijn. De grondprijs zal worden verhoogd met de ter zake verschuldigde belastingen, zomede jaarlijks met de index bedoeld in artikel 7.6 en toegepast als omschreven in artikel 7.4. Partijen zullen per geval nadere afspraken maken met de strekking om de belastingdruk voor de bevoegde gezagen zo laag mogelijk te houden, mits dat voor de gemeente geen nadelen heeft.

4.2 Indien en voor zover in de bouwplannen van het bevoegd gezag zuiver commerciële functies zijn inbegrepen zal, voor het vloeroppervlak toe te rekenen aan die commerciële functies, de alsdan geldende marktconforme grondprijs overeenkomstig het gronduitgiftebeleid van de gemeente worden gehanteerd.

Artikel 5 Voorkeursrecht

5.1 Hierbij verleent het bevoegde gezag voor de duur van deze overeenkomst aan de gemeente een voorkeursrecht van koop ten aanzien van alle terreinen en gebouwen bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst en voorts onherroepelijk en tevens bij voorbaat ten aanzien van alle terreinen en gebouwen die het bevoegd gezag overigens gedurende de looptijd van deze overeenkomst toevoegt aan de onderwijsbestemming en daartoe in eigendom verwerft. Voor deze nieuw te verwerven terreinen en gebouwen geldt het volgende. De nieuw te verwerven terreinen en gebouwen met hoofdzakelijk een onderwijsfunctie vallen altijd onder het voorkeursrecht. Andere nieuw te verwerven terreinen en gebouwen vallen alleen onder het voorkeursrecht als dat voorafgaand aan de verwerving uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen tussen de gemeente en het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is verplicht daartoe de gemeente tijdig te informeren over een voorgenomen verwerving. De gemeente kan dit voorkeursrecht van koop uitoefenen ten aanzien van terreinen en gebouwen waarbij sprake is van onttrekking aan de onderwijsbestemming door het bevoegd gezag.

5.2 Bij een voorgenomen onttrekking aan de onderwijsbestemming van enig gebouw of terrein dient het bevoegd gezag de gemeente daarvan onverwijld per aangetekend schrijven op de hoogte te stellen.

5.3 Als de gemeente gebruik wenst te maken van haar voorkeursrecht, dient zij binnen drie maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven daarvan mededeling te doen aan het bevoegd gezag, eveneens per aangetekend schrijven.

5.4 Daarna zullen de gemeente en het bevoegd gezag binnen drie maanden volledige medewerking verlenen aan eigendomsoverdracht. De door de gemeente te betalen koopprijs bedraagt de alsdan geldende WOZ-waarde van de betreffende terreinen respectievelijk gebouwen, in voorkomend geval verhoogd met een nader tussen partijen overeen te komen bedrag. Bij de bepaling van het verhogingsbedrag zal mede acht worden geslagen op:

- het mogelijk te behalen rendement uit herontwikkeling van de over te dragen gronden;
- de door het bevoegd gezag in verband met adequate herhuisvesting benodigd geachte opbrengst;
- het gegeven dat de gemeente gedurende de looptijd van deze overeenkomst (potentieel) verliesgevende aankopen dient te kunnen compenseren met (potentieel) renderende aankopen.
- Als partijen na serieus en constructief overleg geen overeenstemming bereiken over het verhogingsbedrag, dan heeft het bevoegd gezag de keuze om hetzij af te zien van de voorgenomen onttrekking aan de onderwijsbestemming, hetzij de betreffende terreinen en gebouwen aan de gemeente over te dragen tegen de laatstelijk door de gemeente geboden koopprijs, die minimaal de geldende WOZ-waarde bedraagt.

5.5 De kosten van de eigendomsoverdracht en de ter zake verschuldigde belastingen komen voor rekening van de gemeente. Het bevoegd gezag is gehouden de betreffende onroerende zaken te leveren in de feitelijke staat waarin deze zich alsdan bevinden, vrij van gebruik en ontruimd.

5.6 Als de gemeente niet binnen drie maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven mededeling heeft gedaan als hiervoor in artikel 5.3 bedoeld, vervalt het voorkeursrecht van koop ten aanzien van het betreffende terrein respectievelijk gebouw en staat het het bevoegde gezag gedurende een periode van 12 maanden vrij om tot vervreemding aan enige derde over te gaan zonder dat het voorkeursrecht aan deze derde hoeft te worden opgelegd. Evenzo staat het de onderwijsinstelling dan vrij om toepassing te geven aan het hierna in artikel 6 bepaalde en nakoming te vorderen van de op de gemeente rustende aankoopplicht.

5.7 Indien in de in artikel 5.6 genoemde periode van 12 maanden geen vervreemding plaatsvindt, herleeft het voorkeursrecht van de gemeente met onmiddellijke ingang op de dag na het verstrijken van die periode van 12 maanden.

5.8 Het voorkeursrecht zal door middel van de in artikel 3.3 bedoelde akte worden ingeschreven, dan wel, bij nieuw te verwerven terreinen en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1, in een akte aansluitend op de akte waarbij de betreffende onroerende zaak aan het bevoegd gezag in eigendom wordt overgedragen en geleverd.

Artikel 6 Aankoopplicht

6.1 Met ingang van 1-2-2025 rust op de gemeente een aankoopplicht ten aanzien van alle terreinen en gebouwen als bedoeld in artikel 3.1 en voorts ten aanzien van alle terreinen en gebouwen die het bevoegd gezag overigens gedurende de looptijd van deze overeenkomst toevoegt aan de onderwijsbestemming en daartoe in eigendom verwerft. De gemeente aanvaardt deze verplichting onherroepelijk en bij voorbaat. Voor deze nieuw te verwerven terreinen en gebouwen geldt het volgende. De nieuw te verwerven terreinen en gebouwen met hoofdzakelijk een onderwijsfunctie vallen altijd onder de aankoopplicht. Andere nieuw te verwerven terreinen en gebouwen vallen alleen onder de aankoopplicht als dat voorafgaand aan de verwerving uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen tussen de gemeente en het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag is verplicht daartoe de gemeente tijdig te informeren over een voorgenomen verwerving.

6.2 Het bevoegd gezag kan aanspraak maken op nakoming van deze aankoopverplichting ten aanzien van terreinen en gebouwen waarbij sprake is van voorgenomen onttrekking aan de onderwijsbestemming en wel door de gemeente per aangetekend schrijven daarvan op de hoogte te stellen.

6.3 Daarna zullen de gemeente en het desbetreffende bevoegde gezag binnen drie maanden volledige medewerking verlenen aan eigendomsoverdracht. De door de gemeente te betalen koopprijs bedraagt de alsdan geldende WOZ-waarde van de betreffende terreinen respectievelijk gebouwen. De kosten van de eigendomsoverdracht en de ter zake verschuldigde belastingen komen voor rekening van de gemeente. Het bevoegd gezag is gehouden de betreffende onroerende zaken te leveren in de feitelijke staat waarin deze zich alsdan bevinden, vrij van gebruik en ontruimd.

6.4 Deze aankoopplicht zal door middel van de in artikel 3.3 bedoelde akte worden ingeschreven, dan wel, bij nieuw te verwerven terreinen en gebouwen als bedoeld in artikel 5.1, in een akte aansluitend op de akte waarbij de betreffende onroerende zaak aan het bevoegd gezag in eigendom wordt overgedragen en geleverd.

6.5 Bij terug te leveren panden, die opnieuw gebruikt zullen worden geldt een onderhoudsconditie conform NEN 2767 met conditiescore 5 en dat alle wettelijke keuringen voor het lopende kalenderjaar zijn uitgevoerd.

Artikel 7 Beschikbaarstelling middelen

7.1 De gemeente stelt jaarlijks een budget beschikbaar waarmee het bevoegd gezag de in artikel 2 bedoelde verantwoordelijkheid moeten effectueren. Voor het bevoegd gezag dat partij is bij deze overeenkomst bedraagt het budget voor het jaar 2024 € 581.123,09, prijspeil 1-1-2024**,** alsmede gebaseerd op het (voorlopige) leerlingenaantal (461) per 1 oktober 2023.

7.2 Het totale budget wordt onder de onderwijsinstellingen verdeeld overeenkomstig het normatieve verdelingsmodel dat als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (bijlage 7) en daarvan deel uitmaakt en dat de instemming heeft van partijen. Dit normatieve verdelingsmodel verdeelt het budget op basis van het feitelijke aantal leerlingen dat op Nijmeegs grondgebied onderwijs volgt aan de onderwijsinstellingen die vallen onder het betreffende bevoegd gezag en op basis van het normatief aantal vierkante meters vloeroppervlak dat daarvoor staat.

7.3 Binnen het normatieve verdelingsmodel gelden de VNG-huisvestingsnormen als basis voor de verdeling van middelen. Daarbij geldt dat de verdelingen tussen de verschillende onderwijssectoren conform het normatieve verdelingsmodel plaatsvindt. Op basis van de leerlingenaantallen per 1 oktober 2006 wordt het normatieve vloeroppervlak voor de gezamenlijke schoolbesturen bepaald. Het budget wordt vervolgens herleid tot normbedragen per vierkante meter die in de plaats komen van de bedragen genoemd in de eindrapportage 'werkgroep normatieve doordecentralisatie' van 15 juni 2005.

7.4 De normbedragen per vierkante meter worden met ingang van 1-1-2008 jaarlijks geïndexeerd. De index voor jaar t is gelijk aan (het prijsindexcijfer dat geldt op 1 oktober van het jaar t –1) gedeeld door (het prijsindexcijfer dat geldt op 1 oktober van het jaar t–2).

7.5 De vergoeding in jaar t is gelijk aan het product van (het genormeerde aantal vierkante meters op basis van het aantal leerlingen op 1 oktober van het jaar t–1) en (het bedrag per vierkante meter dat bij aanvang is vastgesteld en daarna geïndexeerd).

7.6 Als index voor het normatief verdelingsmodel geldt de CBS-index voor de gezinsconsumptie van alle huishoudens (exclusief belasting).

7.7 Betaling van het normatieve vergoedingsbedrag aan het bevoegd gezag vindt maandelijks, per de 15de van de maand plaats in twaalf gelijke termijnen, door overmaking op een daartoe schriftelijk door het bevoegd gezag aangewezen bank- of girorekeningnummer. Bij gebreke van tijdige betaling van de geraamde maandelijkse vergoeding is de gemeente aan het bevoegd gezag een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over de periode van de 15^{e} van de maand tot aan de dag van betaling.

7.8 Toevoegingen ten behoeve van onderwijshuisvesting door het rijk aan het gemeentefonds met een specifiek doel of doelgroep komen uitsluitend ten goede aan de desbetreffende bevoegde gezagen. Over de verdeling van die toevoegingen worden afzonderlijke afspraken gemaakt.

7.9 Bezuinigingen op onderwijshuisvesting door het rijk op het gemeentefonds met een specifiek doel of doelgroep komen uitsluitend ten laste van de desbetreffende bevoegde gezagen. Over de verdeling van die bezuinigingen over de desbetreffende bevoegde gezagen worden afzonderlijke afspraken gemaakt. De ingevolge dit artikel 7 te betalen vergoeding is de enige vergoeding waarop het bevoegd gezag jegens de gemeente aanspraak kan maken ter zake van de huisvesting van de onderwijsinstellingen. Het bevoegd gezag heeft gedurende de

looptijd van deze overeenkomst en zo lang de gemeente aan haar daaruit voortvloeiende verplichtingen voldoet geen aanspraak meer op enige vergoeding op basis van de gemeentelijke verordening huisvestingsvoorzieningen onderwijs.

Artikel 8 Nieuwbouw en Renovatie

8.1 Het ingevolge artikel 7 door de gemeente ter beschikking te stellen budget strekt tevens tot het treffen van een voorziening voor tijdige renovatie van de in artikel 3.1 bedoelde gebouwen en terreinen, dan wel tot vervangende nieuwbouw. In het overleg met de gezamenlijke bevoegde gezagen is overeengekomen dat de gezamenlijke bevoegde gezagen de inspanningsverplichting aanvaarden om binnen een periode van 40 jaar na het tot stand komen van de overeenkomst in 2008 alle schoollocaties te vernieuwen. Deze inspanningsverplichting is gekoppeld aan het totaal aantal locaties van de gezamenlijke bevoegde gezagen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst tot doordecentralisatie. Dit wordt gerealiseerd door 55% nieuwbouw op locaties die door de gemeente op grond van artikel 4.1 van de overeenkomst DDC ter beschikking zijn gesteld en 45% renovatie en nieuwbouw op locaties die niet ingevolge artikel 4.1 van de overeenkomst DDC ter beschikking zijn gesteld of door het buiten gebruik stellen van panden als gevolg van krimpende leerlingaantallen.

8.2 Partijen komen overeen dat schoollocaties door alle bevoegde gezagen, partijen genoegzaam bekend, in een gezonde mix worden aangeboden. Het beoogde resultaat is dat de schoolbesturen op onderwijskundige basis beslissingen kunnen nemen omtrent renovatie of nieuwbouw van schoolgebouwen en er een redelijke verhouding ontstaat tussen verlieslatende en opbrengst opleverende locaties.

8.3 De aankoopplicht zoals bepaald in artikel 6 van de overeenkomst DDC wordt hierdoor niet beperkt.

8.4 Het is van belang dat relevante huisvestingsinformatie tijdig beschikbaar is en in een planmatig ingericht jaarlijks bestuurlijk overleg gericht wordt afgestemd. Tijdens het overleg worden de huisvestingsplannen van de schoolbesturen, het overzicht, de onderliggende exploitatieopzet van verliesgevende en opbrengst opleverende locaties en de herontwikkelingslocaties van de gemeente besproken.

Artikel 9 Overleg

9.1 Er vindt tenminste eenmaal per kalenderjaar een bestuurlijk en technisch overleg plaats tussen de gemeente en alle bevoegde gezagen gezamenlijk waarmee een overeenkomst tot doordecentralisatie is gesloten, waarin afspraken tot stand moeten komen omtrent de juiste uitvoering van deze overeenkomst en teneinde de doelstellingen van deze overeenkomst te

verwezenlijken. Partijen verplichten zich tot een coöperatieve en constructieve opstelling in dat overleg.

9.2 Er vindt ten minste eenmaal per 5 kalenderjaren een bestuurlijk en technisch overleg plaats tussen de gemeente en alle bevoegde gezagen gezamenlijk waarmee een overeenkomst tot doordecentralisatie is gesloten, teneinde de werking van deze overeenkomst en de verwezenlijking van de daarmee beoogde doelstellingen te beoordelen en evalueren, alsmede teneinde, zo nodig, deze overeenkomst met inachtneming van die doelstellingen te wijzigen. In dit overleg worden in ieder geval betrokken de ontwikkelingen op de volgende onderdelen: de prestatieafspraken als bedoeld in het convenant "Convenant prestatieafspraken onderwijs" van juli 2023, rente, grondprijs, WOZ-waarde, indexering, de VNG huisvestingsnormen, de ontwikkeling van het totaal aantal leerlingen (prognoses), de ontwikkeling van het gemeentefonds (onderdeel onderwijshuisvesting) de jaarlijkse vergoeding, wet- en regelgeving, onderwijsbeleid, bouwprijzen, nieuwbouw- en renovatieplanning en de looptijd van de overeenkomst. Ook in dit overleg zullen partijen zich coöperatief en constructief opstellen.

9.3 De volgende evaluatie wordt uitgevoerd in 2027, tenzij majeure ontwikkelingen ten aanzien van de onderdelen genoemd in artikel 9.2 daartoe eerder dwingen. Als aanvullende majeure verandering wordt onder andere gezien een aanzienlijke stijging van de rentestand van het schatkistbankieren (tot een stand hoger dan 4%) en wijziging in de mogelijkheden tot schatkistbankieren bij de Staat.

Artikel 10 Rekening en verantwoording

Het bevoegd gezag legt jaarlijks voor 1 juli schriftelijk rekening en verantwoording af aan de gemeente over de besteding van het ingevolge artikel 7 ter beschikking gestelde budget, en wel door middel van het overleggen van het financieel jaarverslag en de bijbehorende accountantsverklaring. Om afspraken als bedoeld in dit artikel te borgen en meetbaar te maken komen partijen overeen dat er een uniforme en transparante verantwoordings- en monitoringssystematiek wordt ontwikkeld, zie hiervoor bijlage 4 van bijlage 1 van de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie.

Artikel 11 Overdracht rechten en verplichtingen

11.1 Overdracht aan derden van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen is slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke instemming van de wederpartij.

11.2 Overdracht van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen behoeft echter niet de schriftelijke instemming van de gemeente indien het bevoegd gezag overgaat tot fusie of defusie.

11.3 Bij iedere overdracht van rechten en verplichtingen zal het bevoegd gezag het uit deze overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende voorkeursrecht aan haar recht verkrijgende opleggen, onder de bepaling dat bij verdere vervreemding op haar beurt de verkrijger het voorkeursrecht wordt opgelegd, en zo verder. Dit beding zal tezamen met het voorkeursrecht door middel van de in artikel 3.2 bedoelde akte worden ingeschreven.

Artikel 12 Duur van de overeenkomst; beëindiging, wijziging, toetreding

12.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en gaat in per 1-2-2025 en kan niet worden beëindigd, behoudens met wederzijds goedvinden of met toepassing van artikel 12.2 en zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6:258 BW en artikel 6:265 BW.

12.2 Deze overeenkomst kan door de gemeente worden opgezegd met onmiddellijke ingang, indien het bevoegd gezag in surseance van betaling of faillissement, al dan niet op eigen aangifte van het bevoegd gezag, komt te verkeren.

12.3 Bij opzegging op grond van artikel 12.2 is het bevoegd gezag verplicht alle reserveringen die zijn gevormd met de ingevolge artikel 7 ter beschikking gestelde middelen onverwijld en volledig aan de gemeente over te dragen en ter beschikking te stellen, onverminderd alle rechten die voor de gemeente overigens voortvloeien uit artikel 6:271 en artikel 6:277 BW.

12.4 Beëindiging van deze overeenkomst laat onverlet:

- dat de gemeente afstand heeft gedaan van de rechten die voortvloeien uit de volgende wettelijke bepalingen: hoofdstuk I van afdeling Ia van titel III van de Wet op het voortgezet onderwijs, afdeling 3 van titel IV van de Wet op de expertisecentra en hoofdstuk I afdeling 3 van de Wet op het primair onderwijs, waaronder het uit die afdelingen voortvloeiende zogenaamde economisch claimrecht;
- het voorkeursrecht van de gemeente als bedoeld in artikel 5;
- de aankoopplicht van de gemeente als bedoel in artikel 6

dit alles echter uitsluitend voor zover het betreft de terreinen en gebouwen die ten tijde van de beëindiging van deze overeenkomst in eigendom toebehoren aan het bevoegd gezag.

12.5 Het bij voortduring niet nakomen van de prestatie afspraken uit het convenant zoals bedoeld in artikel 9.2 kan wijziging van de overeenkomst tot gevolg hebben met dien verstande dat daarbij de doelstellingen van de overeenkomst in acht worden genomen.

12.6 Indien een of meerdere artikelen in deze overeenkomst rechtens niet geldig blijken te zijn laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit de overeenkomst onverlet. Partijen zullen zich inspannen om in onderling overleg te komen tot een regeling die zoveel mogelijk recht doet aan de intentie van de partijen.

12.7 Als ingangsdatum voor de structurele vergoeding doordecentralisatie als bedoeld in artikel 7 van de geconsolideerde doordecentralisatie-overeenkomst, die de gemeente aan het bevoegd gezag zal betalen, geldt de datum van grondoverdracht op basis van de teldatum 1 oktober

van het jaar ervoor. Het bevoegd gezag streeft naar een grondoverdracht per 31 januari 2025.

12.8 Als ingangsdatum en betaaldatum van het overeengekomen maatwerk (lees: de maatwerkvergoeding als omschreven in 'het aanhangsel maatwerk', bijlage 5) geldt: 50% bij ondertekening én tevens is voldaan aan artikel 18.1 en 18.2 van deze overeenkomst en 50% bij de datum van grondoverdracht bij de notaris.

Artikel 13 Toepasselijk recht en geschillen

13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

13.2 Geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst, dan wel van eventuele nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen partijen trachten op te lossen met mediation overeenkomstig het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut.

13.3 Indien mediation niet leidt tot een beslechting van het geschil, dan kan de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter te Arnhem.

13.4 Het vorige artikellid laat onverlet dat Partijen voor een geschil dat zich aandient kunnen besluiten dat geschil te beslechten door een ander forum, zoals arbitrage of bindend advies.

13.5 Als geschil wordt aangemerkt al hetgeen een der partijen, na redelijk overleg daarover met de wederpartij, als geschil wenst te zien aangemerkt.

Artikel 14. Gemeentegarantie

14.1 De gemeente is, op verzoek van een bevoegd gezag, bereid garant te staan voor leningen die het bevoegd gezag met de Staat der Nederlanden, het Ministerie van Financiën afsluit in verband met onderwijshuisvesting ten behoeve van nieuwbouw, renovatie en/of (her)financiering van bestaande leningen. Om gemeentegarantie te verkrijgen wordt tussen de Staat der Nederlanden, het bevoegd gezag en de gemeente een garantstellingsovereenkomst inclusief pandrecht gesloten conform de modelovereenkomst van garantstelling zoals opgenomen in bijlage 5 van de geconsolideerde doordecentralisatie. Met het aangaan van de garantstellingsovereenkomst wordt tegelijkertijd bij het desbetreffende bevoegd gezag een hypotheekrecht gevestigd op de betreffende school(locatie) aanvullend op de gebruikelijke financiële voorwaarden, zoals deze zijn vermeld in bijlage 3 van bijlage 1 van de geconsolideerde doordecentralisatie.

Artikel 15 Maatwerk

Partijen hebben nadere maatwerkafspraken gemaakt, die in 'het aanhangsel maatwerk, **bijlage 5**' bij deze overeenkomst zijn vastgelegd. De maatwerkafspraken vormen een onlosmakelijk geheel met deze overeenkomst.

Artikel 16 Aanvullende bepalingen

Partijen bouwen ten behoeve van adequate kennisoverdracht gezamenlijk een dossier op met betrekking tot de overeenkomst DDC en de uitgevoerde monitoring, evaluatie en herijking. Het normatief rekenmodel maakt onderdeel hiervan uit.

Artikel 17 Voorgaande overeenkomsten

Met het aangaan van deze overeenkomst vervalt de intentieovereenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius d.d. 16 januari 2023 en treedt deze overeenkomst daarvoor in de plaats.

Artikel 18 Varia

18.1 Bevoegd gezag verplicht zich tot het daadwerkelijk investeren, in die zin dat zij de renovatie van de Aventurijn aan de Hatertseweg 400 voor 40 jaar zal realiseren, geschikt voor de huisvesting voor 250 leerlingen in het voortgezet speciaal onderwijs, een en ander zoals vastgelegd in artikel 1 van het 'aanhangsel maatwerk'. De maatwerkvergoeding kan door de gemeente worden teruggevorderd, als bevoegd gezag niet voldoet aan haar verplichting als bedoeld in artikel 1 van het 'aanhangsel maatwerk'.

18.2 De inhoud van de considerans van deze overeenkomst maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 19 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

1) Bijlage 1. Bijlagen 1 t/m 5 van de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie
    a) Bijlage 1. Knelpunten
    b) Bijlage 2. Huisvestingsinformatie (art. 8)
    c) Bijlage 3. Financiële voorwaarden garantie
    d) Bijlage 4. Verantwoordings- en monitoringssystematiek
    e) Bijlage 5. Overeenkomst van garantstelling
2) Bijlage 2: Addendum op de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie
3) Bijlage 3. Convenant Prestatieafspraken onderwijs d.d. 18 juli 2023
4) Bijlage 4. Kadastrale situatietekeningen
    a) Kadastraal perceel Scherpenkampweg 20
    b) Kadastraal perceel Hatertseweg 400
5) Bijlage 5. Aanhangsel Maatwerk
6) Bijlage 6. Koopovereenkomst Hatertseweg 400
7) Bijlage 7: Eindrapportage werkgroep normatieve doordecentralisatie, gedateerd 15 juni 2005

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op 27 januari 2025.

de gemeente Nijmegen	het bevoegd gezag
G. Visser	J. van Triest
Wethouder	Bestuurder Aloysius Stichting

Bijlage 1:

Bijlage 1. Bijlagen 1 t/m 5 van de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie

a) Bijlage 1. Knelpunten

b) Bijlage 2. Huisvestingsinformatie (art. 8)

c) Bijlage 3. Financiële voorwaarden garantie

d) Bijlage 4. Verantwoordings- en monitoringssystematiek

e) Bijlage 5. Overeenkomst van garantstelling

BIJLAGE 1. KNELPUNTEN

Een overzicht van de geconstateerde knelpunten:

1. De schoolbesturen zien zich geconfronteerd met onvoorziene investeringskosten onder andere als gevolg van het Bouwbesluit 2012 met extra eisen voor beheersing van het binnenklimaat, bijdragen voor aanpassingen in de openbare ruimte, parkeren op eigen terrein, bodemvervuiling en asbest, ambities voor duurzaam bouwen en het wijzigen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd heeft de stijging van de WOZ-waarden van schoolgebouwen ook geleid tot een stijging van de door de schoolbesturen te betalen OZB.

2. Stijging van de WOZ-waarden en verliezen op de planexploitatie als gevolg van veranderende omstandigheden in de economie en op de woningmarkt leiden tot financiële risico's voor de gemeente Nijmegen, met name bij moeilijk her te ontwikkelen locaties. De gemeente wil deze risico's dempen en een eventuele financiële prikkel tot nieuwbouw op door de gemeente aan te bieden nieuwe locaties wegnemen/verminderen.

3. Als gevolg van kortingen op het gemeentefonds en het noodzakelijke financiële maatwerk bij het doordecentraliseren van nieuwe scholen in Nijmegen Noord ziet de gemeente haar financiële risico's toenemen.

4. Een normering van de onderhoudsconditie van de aan de gemeente op te leveren schoolgebouwen ontbreekt. Dit levert een risico op voor de gemeente wanneer de schoolgebouwen na terug levering worden overgedragen aan een ander schoolbestuur of een nieuwe gebruiker van het pand.

5. De gemeente slaagt er niet altijd in om (tijdig) locaties beschikbaar te stellen voor nieuwbouw en/of het bestemmingsplan te wijzigen. Gevolg hiervan is dat schoolbesturen de gecalculeerde opbrengst van de verkoop tegen WOZ-waarde mislopen en bovendien extra kosten moeten maken voor sloop en tijdelijke huisvesting.

6. In de praktijk is gebleken dat er soms verschil van mening ontstaat over de interpretatie van onderdelen van de overeenkomst, waaronder de ingroeiregeling, de te hanteren maatstaf voor de grondprijs en de tarieven voor buitensportaccommodaties. Deze geschillen blijven vaak te lang op de agenda staan.

7. De schoolbesturen zijn in de loop van 2014 geconfronteerd met een beleidswijziging van de rijksoverheid, waardoor ze niet meer op basis van hypothecaire zekerheid kunnen lenen bij het Ministerie van Financiën (schatkistbankieren). Er wordt nu een 100% gemeentegarantie geëist.

BIJLAGE 2. HUISVESTINGSINFORMATIE (ART. 8)

In artikel 8 van de geconsolideerde versie van de overeenkomst DDC is overeengekomen dat:

"de gezamenlijke bevoegde gezagen de inspanningsverplichting aanvaarden om binnen een periode van 40 jaar na het tot stand komen van de overeenkomst in 2008 alle schoollocaties te vernieuwen. Deze inspanningsverplichting is gekoppeld aan het totaal aantal locaties van de gezamenlijke bevoegde gezagen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst tot doordecentralisatie. Dit wordt gerealiseerd door 55% nieuwbouw op locaties die door de gemeente op grond van artikel 4.1 van de overeenkomst DDC ter beschikking zijn gesteld en 45% renovatie en nieuwbouw op locaties die niet ingevolge artikel 4.1 van de overeenkomst DDC ter beschikking zijn gesteld of door het buiten gebruik stellen van panden als gevolg van krimpende leerlingaantallen. Door het bijstellen van de inspanningsverplichting zal nieuwbouw van schoolgebouwen meer dan voorheen op de huidige locaties gebeuren. Partijen komen overeen dat schoollocaties door alle bevoegd gezagen, partijen genoegzaam bekend, in een gezonde mix worden aangeboden. Het beoogde resultaat is dat de schoolbesturen op onderwijskundige basis beslissingen kunnen nemen omtrent renovatie of nieuwbouw van schoolgebouwen en er een redelijke verhouding ontstaat tussen verlieslatende en opbrengst opleverende locaties. De aankoopplicht zoals bepaald in artikel 6 van de overeenkomst DDC wordt hierdoor niet beperkt. Het is van belang dat relevante huisvestingsinformatie tijdig beschikbaar is en in een planmatig ingericht jaarlijks bestuurlijk overleg gericht wordt afgestemd. Tijdens het overleg worden de huisvestingsplannen van de schoolbesturen, het overzicht, de onderliggende exploitatieopzet van verliesgevende en opbrengst opleverende locaties en de herontwikkelingslocaties van de gemeente besproken".

Jaarlijks in te vullen format per locatie:

School	adres	WOZ-waarde heden	Oppervlakte terrein	oppervlakte gebouw	nieuwbouw elders	renovatie/ nieuwbouw ter plekke/ buitengebruikstelling	reeds uitgevoerd	voorzien komende 5 jaar	voorzien tussen 5-10 jaar	voorzien tussen 10-15 jaar	voorzien na 15 jaar
		in euro's	in m2	in m2 bvo	ja / nee	ja / nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee	ja/nee
school A	straat en huisnummer	€ 0	0	0	ja	nee	nee	ja	nee	nee	nee
school B	straat en huisnummer	€ 0	0	0	ja	nee	nee	ja	nee	nee	nee

Inschatting van ontwikkelpotenties van locaties in 4 categorieën	
A	100-120%
B	80-100%
C	50-80%
D	<50%

De planexploitatie Onderwijshuisvesting maakt onderdeel uit van de stadbegroting van de gemeente Nijmegen en zal beschikbaar worden gesteld voor het bestuurlijk overleg zoals bedoeld in artikel 9.1.

BIJLAGE 3. FINANCIËLE VOORWAARDEN GARANTIE

De garantie wordt verstrekt overeenkomst de aan de in bijlage 5 opgenomen modelovereenkomst van garantstelling. Daarnaast geldt dat de schoolbesturen voor een garantie in aanmerking komen onder de volgende voorwaarden:

- Het gaat om een annuïtaire of lineaire lening via het schatkistbankieren bij de Staat der Nederlanden.
- De lening is bedoeld voor het plegen van nieuwbouw of renovatie van een schoollocatie.
- Het leningbedrag mag niet hoger zijn dan de ingeschatte WOZ-waarde van de grond en/of het gebouw waarop de gemeente een hypotheekrecht krijgt.
- Het schoolbestuur heeft een sluitende exploitatie in meerjarenperspectief en een positief eigen vermogen.
- Het schoolbestuur kan de rente- en aflossing van de (gewenste) nieuwe lening meerjarig blijven betalen.
- Hiertoe overlegt het schoolbestuur bij de aanvraag voor een garantie de volgende stukken:
    - Jaarrekening en meerjarenbegroting (meest recente).
    - Meerjarige liquiditeitsprognose inclusief de rente- en aflossingsverplichting van de gewenste nieuwe lening.

Jaarlijks overlegt het schoolbestuur de jaarrekening over het afgelopen jaar en de begroting voor de komende jaren.

BIJLAGE 4. VERANTWOORDINGS- EN MONITORINGSSYSTEMATIEK

Verantwoording doordecentralisatiemiddelen gemeente Nijmegen

	Realisatie t	Begroting t	Realisatie t -/- 1
	€	€	€
Baten			
Doordecentralisatiemiddelen gemeente Nijmegen			
Totaal (A)	-	-	-
Lasten			
Kapitaallasten (rente- en afschrijvingskosten)			
Belastingen en heffingen			
Verzekeringen			
Schades			
Gymnastiekonderwijs			
Gymvervoer			
Huur (tijdelijke) huisvesting onderwijsgebouwen			
Advieskosten			
Overige kosten			
Totaal (B)	-	-	-
Saldo baten en lasten (C = A -/- B)	-	-	-
Mutatie bestemmingsreserve huisvesting (C)	-		

BIJLAGE 5. OVEREENKOMST VAN GARANTSTELLING

OVEREENKOMST VAN GARANTSTELLING
inzaken een geldlening aan Onderwijsinstelling

tussen

Gemeente Nijmegen

en

De Staat der Nederlanden
(het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het ministerie van Financien)

en

Onderwijsinstelling

DE ONDERGETEKENDEN:

I. De **Staat der Nederlanden** (Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het Ministerie van Financiën (hierna: "de Staat");

II. De **gemeente Nijmegen** (hierna: "de Garantieverstrekker");

III. ……., een stichting, ingeschreven in het handelsregister met KvK-nummer (hierna: "de Onderwijsinstelling");

ondergetekenden tezamen en ieder afzonderlijk te noemen: "Partijen" respectievelijk "Partij".

OVERWEGENDE DAT:

a. Het middelenbeheer van de Onderwijsinstelling is geïntegreerd in het door het ministerie van Financiën verzorgde middelenbeheer van de Staat.

b. De Onderwijsinstelling kan ten behoeve van investeringen die bestemd zijn voor uitoefening van de publieke taak gebruik maken van een door de Staat te verstrekken geldlening van ten hoogste een leenplafond. Het maximale bedrag aan hoofdsom blijkt uit de bijlage bij deze overeenkomst ("Leenplafond"). De Staat (het ministerie van Financiën) en de Onderwijsinstelling sluiten voor ieder afzonderlijk aan de Onderwijsinstelling te verstrekken geldlening een overeenkomst van geldlening (hierna: "de Geldleningen").

c. In het geval de Onderwijsinstelling niet voldoet aan de verplichtingen uit hoofde van de Geldleningen jegens de Staat, geldt binnen de Staat dat de financiele gevolgen ten laste van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (hierna: "Ministerie OCW") komen en dat alsdan niet langer het Ministerie van Financien maar het Ministerie van OCW voor dat deel aanspraak maakt op de Onderwijsinstelling uit hoofde van de Geldleningen.

d. Voortvloeiend uit beleid, de Garantieverstrekker dient een waarborg te verlenen aan de Staat als zekerheid voor het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van de Geldleningen door de Instelling aan de Staat (hierna: "Garantstelling").

e. Garantieverstrekker heeft jegens de Onderwijsinstelling de verplichting tot het kopen van terreinen en gebouwen, die mede zijn gefinancierd met de Geldlening (hierna: "Aankooplicht"). Indien de Onderwijsinstelling een beroep doet op de Aankoopplicht, verkrijgt de Onderwijsinstelling een vordering tot betaling van een koopsom op de Garantieverstrekker. Dit blijkt uit artikel 6 van de door de Garantieverstrekker en de Onderwijsinstelling ondertekende overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting, gedateerd op 20 december 2007 (hierna: "Overeenkomst Doordecentralisatie").

f. Garantieverstrekker wenst dubbele lasten te voorkomen in het geval van gelijktijdige effectuering van de Aankoopplicht en de Garantstelling. De Staat en de Instelling wensen hieraan medewerking te verlenen, onder de voorwaarden vastgelegd in deze overeenkomst van garantstelling (hierna: "Overeenkomst").

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1: stellen Garantstelling

1.1 Voor zover de Staat (Ministerie van Financien) en de Onderwijsinstelling Geldleningen sluiten, stelt de Garantieverstrekker hierbij reeds nu voor alsdan een nader in deze Overeenkomst omschreven Garantstelling, voor zover de hoofdsom van de Geldleningen het Leenplafond niet te boven gaat.

1.2 Partijen kunnen in onderling overleg besluiten de bijlage bij deze Overeenkomst, met het Leenplafond, te vervangen door een andere bijlage met een ander Leenplafond.

1.3 Op eerste verzoek van de Garantieverstrekker, stelt de Staat (Ministerie van Financien) een kopie van de Geldleningen gesloten tussen de Onderwijsinstelling en de Staat ter beschikking aan de Garantieverstrekker.

1.4 De in het eerste artikellid bedoelde Garantstelling betekent dat de Garantieverstrekker zich, bij wijze van zelfstandige verbintenis, tegenover de Staat verbindt tot het betalen van een bedrag onder de voorwaarden in artikel 1 en artikel 2 beschreven, gelijk aan de onvoldaan gebleven betalingsverplichtingen van de Onderwijsinstelling jegens de Staat uit hoofde van de Geldlening. Uit de voorgaande volzin vloeit voort dat de Garantstelling geen borg is, maar een eigen verplichting van de Garantieverstrekker jegens de Staat

1.5 De in het vorige artikellid beschreven Garantstelling is beperkt tot het bedrag van het Leenplafond, vermeerderd met de door de Onderwijsinstelling onvoldane bedragen aan verschuldigde rente volgens de Geldleningen.

Artikel 2: inroepen Garantstelling

2.1 Indien de Onderwijsinstelling enige verplichting tot betaling van rente of aflossing uit hoofde van de Geldleningen niet nakomt, kan de Staat Garantieverstrekker eerst aanspreken als de Staat (Ministerie van OCW) de Onderwijsinstelling schriftelijk in gebreke heeft gesteld, met het stellen van een laatste betalingsmogelijkheid van dertig (30) dagen, en de Onderwijsinstelling in gebreke blijft te voldoen aan zijn betalingsverplichting. De Staat verstrekt de Garantieverstrekker een kopie van de ingebrekestelling.

2.2 De administratie van de Staat levert ten aanzien van het door de Onderwijsinstelling aan de Staat verschuldigde bedrag en de verplichting tot betaling van dat bedrag volledig bewijs op. Indien de Garantieverstrekker de juistheid daarvan wil betwisten, laat dat onverlet dat de Garantieverstrekker het door de Staat ingeroepen bedrag onder deze Garantstelling moet betalen. De Garantieverstrekker heeft ter zake geen recht van opschorting. Indien de Onderwijsinstelling zijn schuld aan de Staat erkent, is de Garantieverstrekker daaraan gebonden.

2.3 Zodra de Staat (Ministerie van OCW) de Garantieverstrekker aanspreekt tot betaling in overeenstemming met de vorige twee artikelleden, is de Garantieverstrekker onverwijld en

onverkort gehouden aan die inroeping van de Garantstelling te voldoen. De Garantiesteller mag zich daarbij niet beroepen op verrekening met enige (vermeende) vordering op de Staat en zich evenmin beroepen op opschorting.

2.4 Bij toepassing van het vorige artikellid ter bepaling van het bedrag dat de Garantieverstrekker aan de Staat (Ministerie van OCW) moet voldoen, geldt het volgende. Voor zover voor de nieuwbouw waarvoor de Geldleningen zijn verstrekt door de Instelling een beroep op artikel 6 van de Overeenkomst Doordecentralisatie wordt gedaan, verpandt de Instelling hierbij, welke verpanding de Staat (Ministerie van OCW) hierbij aanvaardt, bij voorbaat de vorderingen van de Instelling op de Garantieverstrekker uit hoofde van artikel 6 van de overeenkomst doordecentralisatie voor zover betrekking hebben op een door de Onderwijsinstelling aan de Gemeente aangeboden pand waarvoor de Geldlening ten aanzien waarvan de Onderwijsinstelling in verzuim is aan de Staatwaarbij geldt dat hierbij mededeling van deze verpanding wordt gedaan aan de Garantieverstrekker. Deze verpanding strekt tot meerdere zekerheid van de voldoening van de Instelling van zijn verplichtingen uit hoofde van de Geldleningen. Het door de Staat in het kader van deze verpanding ontvangen c.q. geïncasseerde bedrag strekt in mindering op het bedrag dat de Garantieverstrekker aan de Staat moet betalen uit hoofde van de Garantstelling zoals beschreven in het vorige artikellid. Voor zover de Onderwijsinstelling, de schuldeisers van de Onderwijsinstelling en/of de curator van de Onderwijsinstelling met succes de ontvangst c.q. incasso door de Staat en/of de verpanding aan de Staat uit hoofde van dit artikellid aantast, is de Garantieverstrekker onverkort gehouden het bedrag aan de Staat te betalen ter voldoening van de Garantstelling zoals bedoeld in het vorige artikellid.

2.5 In het geval ná het door de Staat (Ministerie van OCW) inroepen van de Garantstelling, de Staat (Ministerie van Financiën) van de Onderwijsinstelling enig bedrag heeft ontvangen met betrekking tot wat onder de reikwijdte van de ingebrekestelling bedoeld in artikel 2.1 valt, wordt het bedrag van die ontvangsten in mindering gebracht op het bedrag dat de Garantieverstrekker aan de Staat moet betalen uit hoofde van het inroepen van de Garantstelling.

2.6 Indien ten behoeve van de Staat andere zekerheid is of zal worden gesteld voor de betaling van hetgeen de Onderwijsinstelling aan de Staat verschuldigd is of zal zijn uit hoofde van de Geldleningen, is de Staat bevoegd maar niet verplicht die andere zekerheid in de eerste plaats aan te wenden voor de betaling van die schulden van de Onderwijsinstelling, zulks ter keuze van de Staat. De Staat bepaalt de wijze waarop de aan de Staat toekomende netto-opbrengsten van bedoelde zekerheden met de verschillende schulden van de Onderwijsinstelling worden verrekend. Het niet uitoefenen van een recht door de Staat kan niet worden uitgelegd als zou de Staat van dat recht afstand hebben willen doen.

Artikel 3: onderlinge verhouding met andere overeenkomsten

3.1 De afspraken vastgelegd in deze Overeenkomst prevaleren boven de afspraken vastgelegd in de Geldleningen en boven de afspraken vastgelegd in de Overeenkomst Doordecentralisatie.

3.2 In het geval de Overeenkomst Doordecentralisatie wijzigt of eindigt, laat dat onverlet de verplichtingen van de Garantieverstrekker uit hoofde van deze Overeenkomst.

Artikel 4: forumkeuze

4.1 Eventuele geschillen tussen Partijen die voortvloeien uit of verband houden met deze Overeenkomst, worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter te Den Haag.

4.2 Het vorige artikellid laat onverlet dat Partijen voor een geschil dat zich aandient kunnen besluiten dat geschil te beslechten door een ander forum, zoals arbitrage of bindend advies.

Artikel 5: inwerkingtreding en duur

5.1 Deze Overeenkomst treedt in werking bij ondertekening daarvan door ieder van de Partijen.

5.2 Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat de Onderwijsinstelling aan al zijn verplichtingen heeft voldaan die voortvloeien uit de Geldleningen of uit deze Overeenkomst.

5.3 Geen van de Partijen kan deze Overeenkomst herroepen en/of opzeggen. Het recht op ontbinding van deze Overeenkomst is uitgesloten.

TEN BLIJKE WAARVAN

Deze Overeenkomst in drievoud is ondertekend op onderstaande data.

op …-…-20..
voor Gemeente Nijmegen,
namens deze,
****

op ....-....-20..
voor de Staat der Nederlanden
de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
****

de Minister van Financien
namens deze,
****

op …-…-20..
voor Onderwijsinstelling,
namens deze,
****

BIJLAGE

bij de Overeenkomst van garantstelling tussen de gemeente Nijmegen, de Staat der Nederland en Onderwijsinstelling

Naam	**Maximaal Leenbedrag (EUR) = Leenplafond**
Onderwijsinstelling	
Looptijd	
Leenplafond	
Object	

Geldlening:

Hoofdsom	
Ingangsdatum (datum 1e opname)	
Aantal tranches (opnames)	
Tranchedata en -bedragen	
Afloopdatum (datum laatste aflossing)	
Aflossingsvorm	
Bedrag per aflossing	
Rentebetaling	
Rentevaste periode	
Rentetarief (inclusief forwardpremie):	

Aldus opgemaakt in tweevoud,

te … op ……-……-20..

Gemeente Nijmegen,

namens deze,

Bijlage 2:

Addendum op de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie

Addendum op de overeenkomst

Doordecentralisatie Onderwijshuisvesting
(geconsolideerde versie)

tussen

Gemeente Nijmegen

en

Aloysius Stichting

ADDENDUM OP DE OVEREENKOMST DOORDECENTRALISATIE

ONDERWIJSHUISVESTING (geconsolideerde versie) TUSSEN

(versie 10 oktober 2023)

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nijmegen, zetelende te Nijmegen, kantoor houdend op het adres Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Visser, wethouder wonen, zorg, onderwijs, vluchtelingenopvang, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder en de burgemeester van de gemeente Nijmegen, d.d. 21 januari 2025, nr. , hierna ook te noemen: 'de gemeente'.

En

2. de Aloysius Stichting, statutair gevestigd te Voorhout, kantoor houdend op het adres Leidsevaart 2, 2215 RE te Voorhout, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J. van Triest; handelend als bevoegd gezag van de onderwijsinstelling; hierna ook te noemen: 'het bevoegd gezag'.

HEBBEN IN OVERWEGING GENOMEN

A. Gemeente en bevoegd gezag hebben een overeenkomst Doordecentralisatie Onderwijshuisvesting gesloten, die is ingegaan per 1 januari 2008, hierna te noemen: 'de overeenkomst DDC'. In deze overeenkomst heeft de gemeente voor onbepaalde tijd de taken en verantwoordelijkheden en bijbehorende financiële middelen op het gebied van onderwijshuisvesting aan de schoolbesturen overgedragen.

B. In 2013 heeft een evaluatie over de eerste vijf jaar plaatsgevonden. Uit deze evaluatie zijn een aantal knelpunten naar voren gekomen. Partijen hebben afspraken gemaakt over aanvullingen en wijzigingen op de overeenkomst DDC en deze vastgelegd in een Allonge. De gemaakte afspraken in de Allonge zijn in het najaar van 2015 vastgelegd in een nieuwe geconsolideerde versie van de overeenkomst DDC.

C. In april 2023 is de tweede evaluatie doordecentralisatie onderwijshuisvesting 2015-2022 afgerond. Bij deze tweede evaluatie is geconstateerd dat het convenant prestatieafspraken onderwijs uit 2008 ook geactualiseerd moet worden. Er hebben diverse bestuurlijke overleggen plaatsgevonden.

Gewijzigde economische omstandigheden en gewijzigd rijksbeleid zorgen er nu voor dat de schoolbesturen tegen financiële grenzen aan lopen.
Het gaat dan om financiële consequenties in verband met gewijzigd rijksbeleid met betrekking tot nieuwbouw (wettelijke eisen ten aanzien van het binnenklimaat, Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG), gasloos en het klimaatakkoord 2050), sterk gestegen bouwprijzen en het ontbreken van extra middelen vanuit de rijksoverheid.
De huidige DDC vergoeding is niet in lijn met deze eisen. De ambities om in 40 jaar alle gebouwen te vernieuwen zijn zonder extra middelen niet meer haalbaar. Van schoolbesturen wordt niet verwacht dat zij het onmogelijke realiseren en financiële verplichtingen aangaan die zij niet kunnen dragen.

Partijen hebben afspraken gemaakt over aanvullingen en wijzingen op de geconsolideerde versie van de overeenkomst DDC in dit Addendum en op het convenant prestatieafspraken in een nieuwe gewijzigde versie.

IN AANVULLING/WIJZIGING OP DE OVEREENKOMST WORDT ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

Artikel 8 Nieuwbouw en Renovatie

1. De structurele financiële middelen die door het Rijk voor de onderwijshuisvesting aan gemeente en schoolbesturen beschikbaar worden gesteld, zijn niet toereikend voor het realiseren van het ambitieniveau om in 40 jaar alle schoolgebouwen te vernieuwen. Binnen de huidige context zal deze ambitie niet gehaald worden. Dit tekort leidt niet tot het verlagen van de gezamenlijke ambitie: leerlingen en personeelsleden hebben recht op een goede, gezonde en duurzame leer- en werkomgeving. In artikel 8.1 is bepaald dat de gezamenlijke bevoegde gezagen de inspanningsverplichting aanvaarden om binnen een periode van 40 jaar na het tot stand komen van de overeenkomst in 2008 alle schoollocaties te vernieuwen. Voor de korte termijn geldt: schoolbesturen gaan door met de vernieuwing van de huisvestingsportefeuille zolang hier structurele dekking voor is. Deze plannen en de financiële dekking worden transparant gedeeld met de gemeente en eventuele knelpunten worden constructief besproken binnen de mogelijkheden van de gemaakte afspraken.
   Partijen bespreken halfjaarlijks met elkaar de knelpunten.

2. Voor de middellange termijn geldt: partijen gaan met elkaar actief op zoek naar oplossingen om hun gezamenlijke ambitie zo goed mogelijk te realiseren. Hierbij moet gedacht worden aan: meedoen aan landelijke innovatieve strategieën, actief te blijven lobbyen naar het Rijk om structureel te investeren in onderwijshuisvesting, het thema onderwijshuisvesting en verduurzaming integraal af te wegen in de stadsbegroting en nieuwe vormen van samenwerking te creëren in Nijmegen (bijvoorbeeld met de woningcorporaties).

3. Voor de lange termijn geldt: de afgesproken ambities om in 40 jaar alle schoolgebouwen te vernieuwen blijven bestaan, voor zover de uitgangspunten – beschreven in overweging C – dit ook mogelijk maken.

Aanvullende bepalingen

4. De volgende evaluatie wordt uitgevoerd in 2027,

OVERIGE BEPALINGEN:

D. Het Addendum is onlosmakelijk aan de geconsolideerde versie van de overeenkomst DDC verbonden. Bij strijdigheden tussen de overeenkomst en het Addendum gaat hetgeen bepaald in het Addendum voor.

E. Het Addendum gaat in per datum van ondertekening en zodra alle betrokken bevoegd gezagen indien nodig met instemming van hun Raden van Toezicht het Addendum hebben ondertekend.

F. Voor zover in dit Addendum niet wordt afgeweken van de voorwaarden en bepalingen van de tussen partijen gesloten overeenkomst DDC met ingangsdatum 1 januari 2008, blijven deze ongewijzigd van kracht.

ALDUS ONDERTEKEND

Met instemming van de Raad van Toezicht van het betreffende bevoegd gezag op

27 januari 2025 te Nijmegen

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Nijmegen op 27 januari 2025

Gemeente Nijmegen

Door: G. Visser
wethouder

Aloysius Stichting

Door: J. van Triest
bestuurder

Paraaf gemeente Paraaf Bevoegd gezag

Bijlage 3:

Convenant Prestatieafspraken onderwijs d.d. 18 juli 2023

18 juli 2023

Convenant prestatieafspraken onderwijs

Ondergetekenden:

1 **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nijmegen, zetelende te Nijmegen, kantoor houdend op het adres Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Visser, wethouder wonen, zorg, onderwijs, vluchtelingenopvang, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder en de burgemeester van de gemeente Nijmegen, d.d. 21 januari 2025, nr. , hierna ook te noemen: 'de gemeente'.**

En

2 **alle schoolbesturen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs die in de gemeente Nijmegen onderwijs verzorgen,**

Overwegende dat:

- In 2008 is door de gemeente en het onderwijs een aantal afspraken gemaakt over de prestaties op onderwijsgebied in relatie tot maatschappelijke ontwikkelingen. Deze afspraken zijn opgenomen in het convenant prestatieafspraken onderwijs d.d. 18 december 2007.
- De gemeentelijke bijdrage voor onderwijshuisvesting is voorwaardenscheppend voor goed onderwijs en voor het realiseren van de maatschappelijke taak van schoolbesturen. Daarbij is tegelijkertijd aandacht voor het verduurzamen van de schoolgebouwen volgens het klimaatakkoord 2050.
- In de overeenkomsten doordecentralisatie onderwijshuisvesting is vastgesteld welke financiële middelen voor de onderwijshuisvesting de gemeente jaarlijks beschikbaar zal stellen aan de schoolbesturen om te kunnen voldoen aan de gemaakte prestatieafspraken op onderwijsgebied.
- Met het convenant prestatieafspraken onderwijs en de doordecentralisatieovereenkomst onderwijshuisvesting hebben de schoolbesturen zich verbonden om een aantal onderwijsinhoudelijke doelen te halen en heeft de gemeente zich verbonden om huisvestingsmiddelen en bevoegdheden over te dragen.
- In april 2023 is de tweede evaluatie doordecentralisatie onderwijshuisvesting 2015-2022 afgerond. Bij deze tweede evaluatie is geconstateerd dat het convenant prestatieafspraken uit 2008 geactualiseerd moet worden. Er hebben diverse bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Partijen hebben afspraken gemaakt over aanvullingen en wijzigingen op het convenant prestatieafspraken uit 2008. Deze zijn in dit convenant opgenomen.

- Het streven is om de afspraken uit het convenant van toepassing te verklaren op alle schoolbesturen, dus ook de scholen waar nog geen doordecentralisatie overeenkomst mee is afgesloten;
- Partijen ook afspraken met elkaar willen maken over (nieuwe/veranderende) wetgeving zoals het passend onderwijs en de Jeugdwet en deze afspraken in het convenant willen vastleggen;
- Rekening gehouden wordt met dit convenant bij het opstellen van het Regionaal Plan Onderwijshuisvesting van het Voortgezet Onderwijs (RPO) en het regionaal portefeuillehouders overleg.

Partijen komen het volgende overeen:

1. De gemeentelijke bijdrage voor onderwijshuisvesting is voorwaardenscheppend voor goed onderwijs en voor het realiseren van de maatschappelijke taak van schoolbesturen. In de 'overeenkomst doordecentralisatie' is vastgelegd welke financiële middelen voor de onderwijshuisvesting de gemeente jaarlijks beschikbaar zal stellen aan de schoolbesturen.
   In de evaluatie in 2014 is een aantal knelpunten in de uitvoering van de DDC-afspraken geconstateerd door de gemeente en de schoolbesturen. Deze knelpunten hebben na een onderhandelingstraject geleid tot een herijking van de DDC-overeenkomst en ondertekening van de geconsolideerde overeenkomst in november 2016.
   In april 2023 is de tweede evaluatie doordecentralisatie onderwijshuisvesting 2015-2022 afgerond. Partijen hebben afspraken gemaakt over aanvullingen en wijzingen op de geconsolideerde versie van de overeenkomst DDC en deze in een Addendum d.d. 10 oktober 2023 vastgelegd.

2. Partijen verbinden zich tot het verrichten van aantoonbare inspanningen ter realisatie van de, bij aangaan van het convenant afgesproken, prestatieafspraken. Vijfjaarlijks vindt een evaluatie plaats. De resultaten van deze evaluatie zullen niet leiden tot een aanpassing van de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting door de Gemeente Nijmegen, waardoor de financiële positie die het voortbestaan van de school in brede zin, zowel onderwijskundig als infrastructureel, in gevaar kan worden gebracht dan wel worden geschaad. Evenmin heeft de Gemeente Nijmegen het recht tot terugvordering van een deel of het geheel van de gelden, toegewezen aan de school in het kader van doordecentralisatie huisvestingsgelden, gedurende de voorafgaande vijf jaren. Indien bij voortduring de afspraken uit het convenant niet worden nageleefd vormt dit onderdeel van de vijfjaarlijkse evaluatie van de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting, conform artikel 9.2 van deze overeenkomst. Dit kan leiden tot een wijziging van de overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 12.5 van de overeenkomst.

3. Schoolbesturen voor primair onderwijs (PO) conformeren zich aan de volgende prestatieafspraken op het terrein van:
   a. <u>Passend onderwijs, jeugdzorg en jeugdbeleid</u>
      Schoolbesturen en gemeente werken proactief samen op het gebied van de Jeugdwet en Passend Onderwijs en hebben regelmatig (ten minste één keer per jaar) overleg over de inhoud en uitvoering van het (passend) onderwijs, jeugdzorg en preventief jeugdbeleid.
   b. <u>Spreiding en bereikbaarheid:</u>
      1. Bereikbaarheid:
         Schoolbesturen PO dragen gezamenlijk zorg dat kinderen zoveel mogelijk dichtbij huis naar school kunnen gaan. Gemeente en schoolbesturen zijn zich bewust van het feit dat een aanzienlijk deel van de scholen onder de opheffingsnormen zit. De afspraak om in iedere wijk (voor wijkindeling, zie bijlage 1) een school te hebben, is daarom losgelaten. Voor een aantal scholen is samenvoeging een te prefereren aanpak voor zowel kwaliteit als meer efficiënte inzet van onderwijspersoneel en onderwijshuisvesting. Ondanks dat doen schoolbesturen hun best om ervoor te zorgen dat in zoveel mogelijk wijken er een school in stand wordt gehouden, passend

bij het aantal kinderen die woonachtig zijn in de wijk en rekening houdend met een gezonde bedrijfsvoering, de menselijke maat en de beschikbare locaties. Voor elk individueel schoolbestuur betekent dit dat besluiten over het oprichten, verplaatsen, starten/opheffen van een disclocatie/nevenvestiging of opheffen van een school (brinnummer) niet eerder kunnen worden genomen dan na overleg met de gemeente Nijmegen en ter kennisname aan de andere schoolbesturen. In dit overleg dient de afweging voor oprichten, verplaatsen of opheffen van een school te worden gewogen ten opzichte van het totale aanbod aan primair onderwijs in de gemeente.

2. Pluriformiteit:
   Schoolbesturen houden een pluriform PO-aanbod in stand: in elk stadsdeel (voor stadsdeelindeling, zie bijlage 1) is het wenselijk dat een school voor openbaar onderwijs aanwezig is en per stadsdeel wordt diversiteit van onderwijsconcepten nagestreefd. Voor scholen met een unieke denominatie geldt de stad als verzorgingsgebied. Besluiten over het veranderen van denominatie en/of onderwijsconcept van een school kunnen niet eerder worden genomen dan na overleg met de gemeente Nijmegen. In dit overleg dient de afweging voor verandering van een school te worden gewogen ten opzichte van het totale aanbod aan primair onderwijs in de gemeente. In gevallen waarbij de minister een school sluit wegens slechte prestaties, vervalt deze afspraak.
3. Opheffing:
   Gemeente en schoolbesturen zijn zich bewust van het feit dat indien scholen onder de opheffingsnorm zitten schoolbesturen genoodzaakt kunnen zijn een school te sluiten. Vóórdat besluiten worden genomen over het opheffen van een school of schoollocatie, treden schoolbesturen en gemeente in overleg met elkaar en met de gemeente op een dergelijk tijdstip dat beïnvloeding van de besluitvorming nog in alle redelijkheid mogelijk is.
4. Bevorderen gelijkwaardige kansen in het basisonderwijs en efficiënt omgaan met onderwijs(huisvestings)middelen:
   Het aannamebeleid van scholen dient gelijkwaardige kansen te bevorderen, de mogelijkheid te ondersteunen dat kinderen dichtbij huis naar school gaan en vormen van segregatie zoveel mogelijk tegen te gaan. Om dit te realiseren verbinden de schoolbesturen zich aan de volgende afspraken:
   a. Schoolbesturen ondersteunen het realiseren van een model voor centrale aanmelding en participeren in een te ontwikkelen stadsbrede aanpak, opdat ouders meer gelijke kansen hebben in het kiezen van scholen.
   b. Schoolbesturen ondersteunen keuzeprocessen van ouders met als doel dat scholen een afspiegeling zijn van een wijk.
   c. Schoolbesturen zullen niet bouwen voor gevolgen van segregatie of leegstand elders: dit betekent concreet dat er geen uitbreiding plaatsvindt van een schoolgebouw nadat een nader af te spreken capaciteitsplafond is bereikt, tenzij demografische ontwikkelingen in een bepaalde wijk of een bepaald stadsdeel hiertoe aanleiding geven en/of tenzij dit noodzakelijk is vanwege denominatie of vanwege passend onderwijs. Het doel van een capaciteitsplafond is het begrenzen van de mogelijkheden voor verdere groei van segregatie in Nijmegen en niet te bouwen voor leegstand.

c. <u>Doorgaande ontwikkelingslijn van vóór- naar vroegschoolse periode:</u>
   Gemeente en schoolbesturen streven er naar een koppeling tussen voorschoolse en schoolse voorzieningen te behouden en/of te realiseren.

4. Schoolbesturen voor voortgezet onderwijs (VO) en speciaal onderwijs (SO) conformeren zich aan de volgende prestatieafspraken op het terrein van:
   a. <u>Passend onderwijs, jeugdzorg en jeugdbeleid</u>
      Schoolbesturen en gemeenten werken proactief samen op het gebied van de Jeugdwet en Passend Onderwijs en hebben regelmatig (ten minste één keer per jaar) overleg over de inhoud en uitvoering van het (passend) onderwijs, jeugdzorg en preventief jeugdbeleid.

b. Spreiding en bereikbaarheid:

1. Bereikbaarheid:
   Schoolbesturen VO dragen gezamenlijk zorg voor een goed bereikbaar en goed gespreid aanbod van VO-voorzieningen in Nijmegen. Daarnaast dragen de schoolbesturen VO er gezamenlijk zorg voor dat elke vorm van VO in de stad beschikbaar is. Voor elk individueel schoolbestuur betekent dit dat besluiten over het oprichten of opheffen van een school (brinnummer) niet eerder kunnen worden genomen dan na overleg met de gemeente Nijmegen. In dit overleg dient de afweging voor oprichten of opheffen van een school te worden gewogen ten opzichte van het totale aanbod aan voortgezet onderwijs in de gemeente.
2. Pluriformiteit:
   Schoolbesturen houden een pluriform VO-aanbod in stand: op stadsniveau dient er een keuze te blijven tussen openbaar en bijzonder onderwijs; diversiteit van onderwijsstromingen wordt nagestreefd. Voor elk individueel schoolbestuur betekent dit dat besluiten over het veranderen van denominatie van een school niet eerder kunnen worden genomen dan na overleg met de gemeente Nijmegen. In dit overleg dient de afweging voor verandering van een school te worden gewogen ten opzichte van het totale aanbod aan voortgezet onderwijs in de gemeente.
3. Opheffing:
   Vóórdat besluiten worden genomen over het opheffen van een school of schoollocatie, treden schoolbesturen en gemeente in overleg met elkaar en met de gemeente op een dergelijk tijdstip dat beïnvloeding van de besluitvorming nog in alle redelijkheid mogelijk is.

5. Schoolbesturen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs zetten het budget voor onderwijshuisvesting zo in dat dit de kwaliteit van onderwijs optimaliseert en de maatschappelijke taak van schoolbesturen ondersteunt. Concreet gaat het om het inzetten van geld ter bekostiging van eventueel noodzakelijke gebouwelijke aanpassingen:
   a. die gericht zijn op het optimaliseren van ontwikkelingskansen van jeugdigen. Het gaat hierbij om het voorzien in geschikte ruimten voor de uitvoering van programma's en/of projecten die ontwikkelingskansen van jeugdigen stimuleren. (Voor het PO wordt daarbij gedacht aan programma's voor vóór- en vroegschoolse ontwikkelingsstimulering, extra taalstimulering, e.d.. Voor het VO gaat het om activiteiten als huiswerkbegeleiding, opvang van nieuwkomers, optimaliseren van kansen van leerlingen met een achterstand);
   b. die gericht zijn op het voorkomen van voortijdig schoolverlaten in het VO. Het gaat hierbij om het voorzien in geschikte ruimten voor de uitvoering van programma's en/of projecten die voortijdig schoolverlaten voorkomen. Het gaat hierbij om activiteiten en voorzieningen ter voorkoming van voortijdig schoolverlaten;
   c. ten behoeve van de uitvoering van maatregelen gericht op zorg en hulpverlening in relatie tot het onderwijs. Het gaat hierbij om het voorzien in ruimten voor zorg- en hulpverleners, hulpverleningsnetwerken, sportactiviteiten, e.d..
   d. Naar verwachting zijn in 2025 gemeenten wettelijk verplicht een meerjarig integraal huisvestingsplan onderwijs (IHPO) met een looptijd van minimaal zestien jaar vast te stellen en de schoolbesturen een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Met de doordecentralisatie overeenkomst is de zorgplicht onderwijshuisvesting naar de schoolbesturen doorgelegd, waardoor de verplichting voor een meerjarig integraal huisvestingsplan onderwijs nu bij de schoolbesturen ligt. Zij stellen een meerjarig huisvestingsplan op met een looptijd van minimaal 16 jaar conform de wettelijke bepalingen. Voor de nog niet doorgedecentraliseerde scholen waar de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting bij de gemeente ligt, stelt de gemeente een meerjarig huisvestingsplan op. Deze huisvestingsplannen worden op elkaar afgestemd na overleg tussen gemeente en schoolbesturen, waardoor er ook rekening gehouden kan worden met landelijke, stads- of wijkontwikkelingen.

6. De gemeente zet naast het budget voor onderwijshuisvesting ook andere budgetten in ter realisatie van gewenste maatschappelijke prestaties. Bij (toekomstige) specifieke

subsidiebeschikkingen worden ten aanzien van de inzet van deze budgetten prestatieafspraken vastgelegd.

7. Evaluatie van dit convenant vindt gelijktijdig met de evaluatie van de geconsolideerde overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting plaats. Hiervoor wordt een evaluatieverslag opgesteld. Dit convenant wordt automatisch verlengd. Als uit de evaluatie blijkt dat gemeente en schoolbesturen nieuwe afspraken willen maken, zal dit leiden tot een opnieuw door beide partijen te ondertekenen, convenant.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Nijmegen op 27 januari 2025

Ondertekenende partijen:

Gemeente Nijmegen, vertegenwoordig door G. Visser, wethouder

(handtekening)

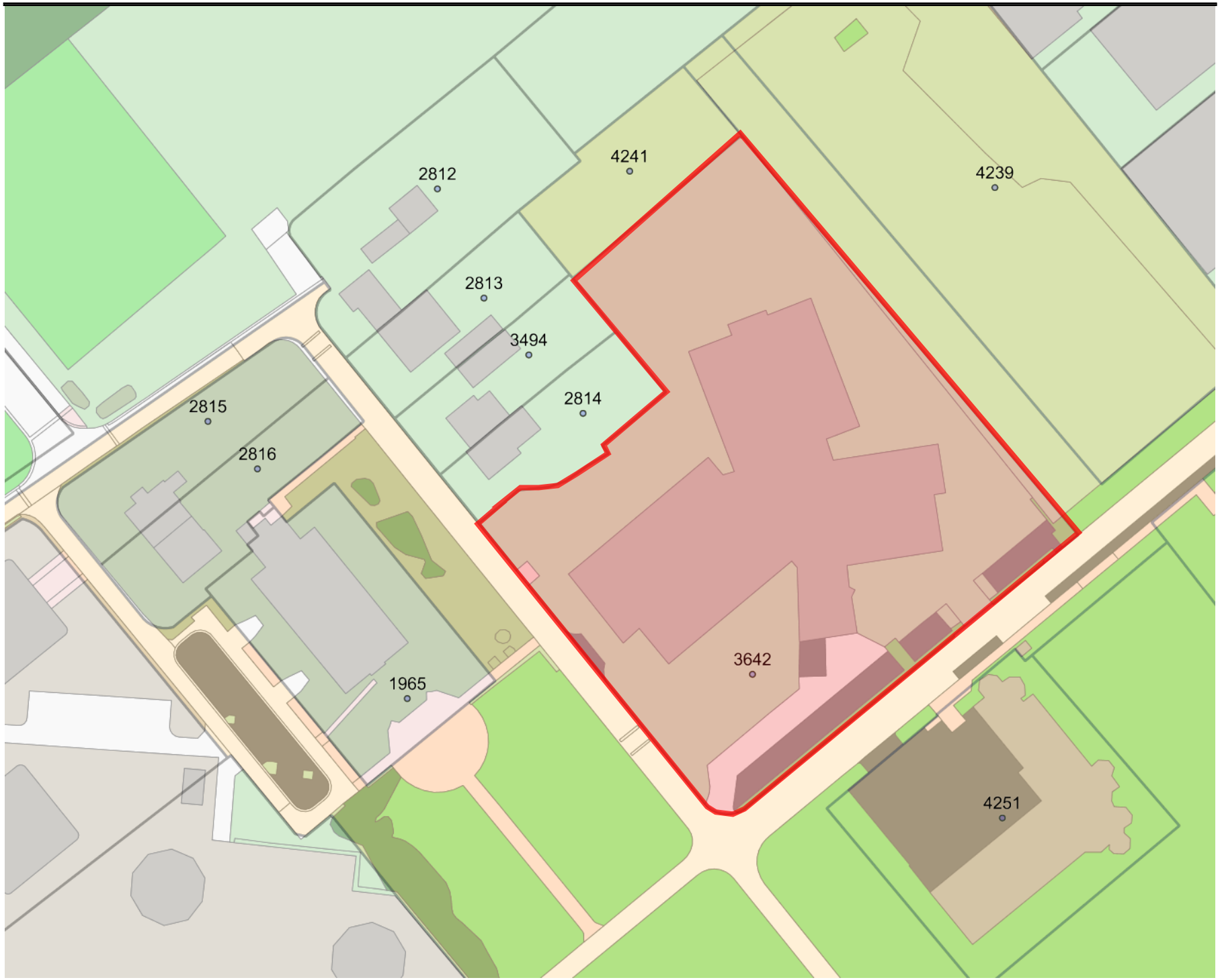
Schoolbesturen:

Aloysius Stichting, vertegenwoordigd door J. van Triest, bestuurder

(handtekening)

Bijlage 4:

Kadastrale situatietekeningen
4a) Kadastraal perceel Scherpenkampweg 20
4b) Kadastraal perceel Hatertseweg 400



Scherpenkamp-weg 20

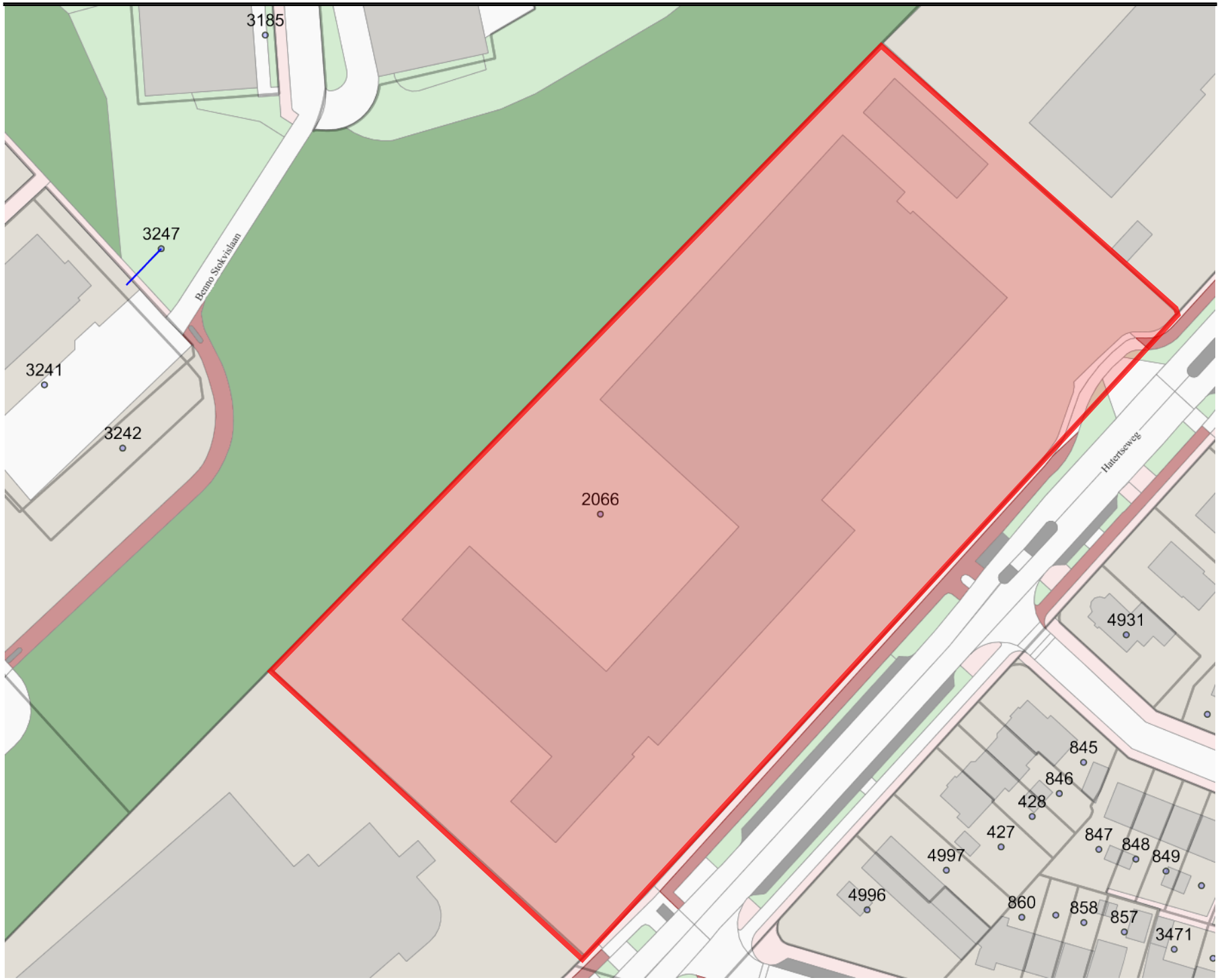
Kadastraal bekend: Neerbosch K 3642 met een oppervlakte van 7.835 m2

2018-05-08

0 10 20m

Schaal 1:1000

GEMEENTE Nijmegen



Hatertseweg 400

Kadastraal bekend:
Hatert D 2066 met een oppervlakte van 14.040 m2

2018-05-08

0 10 20m

Schaal 1:1000

GEMEENTE Nijmegen

Bijlage 5:

Aanhangsel Maatwerk

AANHANGSEL MAATWERK
BEHOREND BIJ OVEREENKOMST
DOORDECENTRALISATIE ALOYSIUS

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nijmegen, zetelende te Nijmegen, kantoor houdend op het adres Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Visser, wethouder wonen, zorg, onderwijs, vluchtelingenopvang, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder en de burgemeester van de gemeente Nijmegen, d.d. 21 januari 2025, nr. , hierna ook te noemen: 'de gemeente'.

en

2. de Aloysius Stichting, statutair gevestigd te Voorhout, kantoor houdend op het adres Leidsevaart 2, 2215 RE te Voorhout, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J. van Triest; handelend als bevoegd gezag van de onderwijsinstelling; hierna ook te noemen: 'het bevoegd gezag'.

Partijen 1 en 2 hierna ook gezamenlijk aan te duiden als: partijen.

Nemen het volgende in overweging:

Partijen streven naar realisatie van renovatie van het schoolgebouw van Aventurijn aan de Hatertseweg 400 voor 250 leerlingen in het voortgezet speciaal onderwijs voor 40 jaar. De zorgplicht onderwijshuisvesting voor deze leerlingen en de leerlingen op Park Neerbosch (200 leerlingen) gaat met de ondertekening van de doordecentralisatie overeenkomst over naar Aloysius.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1: Maatwerkvergoeding

In aanvulling op de structurele vergoeding als bedoeld in artikel 7 van de overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius betaalt de gemeente eenmalig een aanvullend bedrag van € 15.865.000,00 als maatwerkvergoeding aan het bevoegd gezag als bijdrage in de kosten van de realisatie en instandhouding van de onderwijshuisvesting van bevoegd gezag. Het bevoegd gezag zal deze maatwerkvergoeding uitsluitend gebruiken voor de onderwijshuisvesting van de leerlingen van bevoegd gezag in Nijmegen.

Artikel 2: Aankoop percelen

De gemeente verkoopt tegen boekwaarde per 31-1-2025 de grond en de gebouwen op de Hatertseweg 400 en de Scherpenkampweg 20 conform de doordecentralisatieovereenkomst aan het bevoegd gezag. De kavels worden geleverd in de huidige staat. De renovatiekosten voor de Aventurijn aan de Hatertseweg 400 zijn voor rekening van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag ontvangt een maatwerkvergoeding van € 15.865.000,00 (zie artikel 1). Van dit bedrag betaalt de stichting vervolgens de koopprijs van de grond en opstallen aan de gemeente bij de levering van de grond (zie overeenkomst doordecentralisatie Aloysius, artikel 3.1 t/m 3.3).

Artikel 3: Bouwheerschap

Het bevoegd gezag treedt op als bouwheer van de renovatie Aventurijn aan de Hatertseweg 400 conform het projectplan "renovatie De Aventurijn Nijmegen – 4e concept" d.d. 14 november 2023. Het bevoegd gezag is daarmee opdrachtgever aan de verschillende adviseurs en aannemers van het bouwproces en zorgt voor de communicatie met leerlingen en ouders, betrokkenen en omgeving.

Het in het projectplan gereserveerde bedrag "10% project onvoorzien" (zijnde ca. € 1.400.000,00) is niet opgenomen in de maatwerkvergoeding van artikel 1. Er kan alleen een beroep op deze reservering worden gedaan voor grote onvoorziene risico's, zoals opgenomen in bijlage A van dit aanhangsel maatwerk. Zodra één van deze risico's zich voordoet, stelt het bevoegd gezag de gemeente hiervan op de hoogte en geeft een onderbouwing. De stuurgroep bepaalt gezamenlijk of er redenen zijn om (een deel van) het gereserveerde bedrag uit te betalen. Uitbetaling van dit gereserveerde bedrag vindt plaats bij in gebruik name van de locatie Aventurijn na renovatie of indien noodzakelijk zoveel eerder in overleg.

Artikel 4: Bewegingsonderwijs

Partijen hebben vastgesteld dat volgens de verordening voorziening huisvesting onderwijs 2015 van de gemeente Nijmegen 4 zaaldelen bewegingsonderwijs nodig zijn bij 450 leerlingen in de eindsituatie, maar dat voor het bevoegd gezag op de locatie Hatertseweg 400 twee (kleine) gymzalen (o.b.v. de bestaande maten) volstaat en op de locatie Park Neerbosch een sportzaal. Het bevoegd gezag realiseert bij de renovatie van de Aventurijn twee (kleine) gymzalen (o.b.v. de bestaande maten) ten behoeve van het bewegingsonderwijs op de Hatertseweg 400. De gemeente realiseert een sportzaal (zijnde twee zaaldelen van 22 x 12 x 7 meter) op Park Neerbosch ten behoeve van het bewegingsonderwijs op Park Neerbosch. Het eigendom en de exploitatie van de twee gymzalen op de Hatertseweg 400 blijft bij het bevoegd gezag. Het eigendom en de exploitatie van de sportzaal op Park Neerbosch blijft bij de gemeente. Bevoegd gezag is verplicht 32 uur per week gebruik te maken van de sportzaal op Park Neerbosch tegen de (reguliere) uurtarieven voor alle sportzalen binnen de gemeente.

Artikel 5: Tijdelijke huisvesting gedurende de nieuwbouw

In afwachting van de realisatie van de renovatie van de Aventurijn aan de Hatertseweg 400 is tijdelijke huisvesting nodig. Voor tijdelijke huisvesting is het gebouw van voCampus op de Hatertseweg 404 in beeld. De kosten voor deze tijdelijke huisvesting zijn van 1 juli 2025 tot en met 1 juli 2026 voor rekening van de gemeente. Gebruikerslasten zijn voor rekening bevoegd gezag. Er volgt nog een ingebruikname overeenkomst tussen de gemeente en bevoegd gezag.

Artikel 6 Aankoopplicht Park Neerbosch

Uitzondering op artikel 6 van de overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting Aloysius is de aankoop van Park Neerbosch (Scherpenkampweg 20) door de gemeente. De aankoopplicht als bedoeld in artikel 6 is op het pand van toepassing vanaf 1 januari 2045. Bij een voorgenomen onttrekking aan de onderwijsbestemming voor die datum, treden partijen met elkaar in overleg om te bezien op welke wijze het pand kan worden herbestemd, waarbij het voorgezet gebruik van de gymnastiekvoorziening zoveel als

mogelijk zal worden gewaarborgd. In het geval het aantal leerlingen zodanig terugloopt, dat de exploitatie van het onderwijsgebouw niet kan worden voortgezet, is de gemeente verplicht het pand op de voet van artikel 6 aan te kopen.

Artikel 7: **Ruimtelijke Ordenings Procedures**

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek en het voorlopig ontwerp is geen omgevingsplanwijziging nodig. Indien uit de verdere uitwerking dit wenselijk blijkt treden partijen in overleg over de noodzaak. De effecten hiervan op financiën en tijd zijn voor rekening bevoegd gezag.

Artikel 8: Voorbereidingskrediet

Op 27 februari 2024 is middels een beschikking aan bevoegd gezag een bouwvoorbereidingskrediet voor de renovatie van de Aventurijn toegekend van in totaal € 514.000,00 (incl. BTW) tot eind VO-fase (Voorlopig Ontwerp). Dit voorbereidingskrediet wordt verrekend met het maatwerkbedrag vermeld in artikel 1 van deze maatwerkovereenkomst.

Artikel 9: Schatkistbankieren

Het bevoegd gezag zal voor de renovatie van de Aventurijn gebruik gaan maken van schatkistbankieren c.q. de overeenkomst van garantstelling. Het maatwerkwerkbedrag genoemd onder artikel 1 van deze overeenkomst had als uitgangspunt een rentepercentage van 3,0%. Bij het definitief afsluiten van deze overeenkomst van garantstelling tussen De Staat der Nederlanden, de gemeente en het bevoegd gezag zal bij een afwijking van meer dan 0,5% een verrekening plaats vinden over het meerdere. Dit betekent dat bijv. bij een afwijking van 0,75% (positief of negatief): 0,25% wordt verrekend en 0,5% niet.

Artikel 10: Huurovereenkomst Hatertseweg 400

Met het aangaan van deze doordecentralisatie overeenkomst wordt de huurovereenkomst Hatertseweg 400 van 24 oktober 2012, de nadere afspraken m.b.t. huurvergoeding Hatertseweg 400 d.d. 5 november 2012 en de 1st allonge op de huurovereenkomst Hatertseweg 400 d.d. 17 juli 2019, per 31-1-2025 beëindigt en treedt deze overeenkomst daarvoor in de plaats.

Artikel 11: Langere termijn qua leerlingenontwikkeling

De leerlingen van Aloysius komen via het samenwerkingsverband. De toegang tot dit onderwijs wordt bepaald door het vastgestelde beleid hierover en minder op basis van de demografische ontwikkelingen. Bij grote afwijkingen (meer dan 20%) als gevolg van (landelijke) beleidswijzigingen gaan partijen met elkaar in gesprek.

Artikel 12: Rekening en verantwoording

Er vindt achteraf geen verrekening plaats van eventuele mee- of tegenvallers met uitzondering van artikel 3 en 9.

Artikel 13: Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage A: Definitie project-onvoorzien
- Bijlage B: Rekenmodel doordecentralisatie Aloysius d.d. 27-3-2024

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Nijmegen op 27 januari 2025.

De gemeente Nijmegen	Het bevoegd gezag
G. Visser	J. van Triest
Wethouder	Bestuurder bevoegd gezag

Memo

Aan
Bestuurlijk overleg Renovatie VSO Aventurijn

C.c

Plaats
Zwolle

Datum
21 juni 2024

Kenmerk
2230316.240621.RB

Behandeld door
Edwin Knol en Remco Bresser

Onderwerp
Definitie Project-onvoorzien

1. Inleiding

Het schoolgebouw aan de Hatertseweg 400 huisvest VSO Aventurijn. Stichting Aloysius en gemeente Nijmegen zijn overeengekomen dat het schoolgebouw in eigendom wordt overgedragen aan Stichting Aloysius en door Stichting Aloysius wordt levensduurverlengend gerenoveerd en verduurzaamd. De gemeentelijke taken voor de huisvesting van VSO Aventurijn worden middels een nog te sluiten doordecentralisatieovereenkomst door de gemeente overgedragen aan het schoolbestuur.

In de concept-overeenkomst is een afspraak opgenomen dat er een reservering van "10% project-onvoorzien" wordt aangehouden, die door de gemeente beschikbaar kan worden gesteld wanneer er zich bij de levensduurverlengende renovatie en verduurzaming grote onvoorziene risico's voordoen. In het overleg over de doordecentralisatie tussen Stichting en Aloysius en gemeente Nijmegen is afgesproken dit Project-onvoorzien nader te definiëren, zodat vooraf beter duidelijk is welke risico's onder dit Project-onvoorzien vallen en welke risico's tot het reguliere onvoorzien in een bouwproject behoort. Voor het 'reguliere onvoorzien' is in het investeringskostenbudget ook een post gereserveerd, die ter beschikking staat aan het schoolbestuur.

2. Definitie Project-onvoorzien

De post Project-onvoorzien dient voor het afdekken van onvoorziene kosten die direct voortkomen uit het inzetten van het huidige gebouw op de huidige locatie voor het onderwijs van VSO Aventurijn. In onderstaande, niet-limitatieve opsomming zijn mogelijke situaties waarvoor de post Project-onvoorzien weergegeven:

- *Sloop en saneren*: tegenvallers bij het strippen en sloop van het bestaande gebouw, zoals het moeten saneren van aanwezig asbest en bodemverontreiniging;
- *Constructies*: niet voorziene, substantiële aanpassingen in de fundering en draagstructuur van het gebouw als gevolg van een onvoorziene te beperkte draagkracht van de bestaande fundering en draagstructuur en eventuele verzakkingen. In het investeringskostenbudget is er van uitgegaan dat de fundering en draagstructuur ongewijzigd blijft en toereikend is om het gebouw levensduurverlengend te renoveren en te verduurzamen;
- *Installaties t.b.v. netcongestie*: Tijdelijke en definitieve kosten die voortkomen uit de netcongestie: in het investeringskostenbudget is ervan uitgegaan dat de complete installatie wordt vervangen, inclusief de toevoeging van een trafo. Hierbij is ervan uitgegaan dat de elektra-aansluiting wordt verzwaard. Maatregelen voor de netcongestie zijn niet opgenomen. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan het tijdelijk of definitief overbruggen van het tekort in aansluitvermogen en planaanpassingen om de energieprestatie te halen wanneer teruglevering vanwege netcongestie niet mogelijk is;
- *Aanvullende eisen vanuit de omgevingsvergunning*: in de investeringskosten is er uitgegaan van een van rechtens verkregen niveau, wat betekent dat het huidige kwaliteitsniveau gehandhaafd blijft. In het

investeringskostenbudget zijn geen kosten gereserveerd voor hogere eisen dan het rechtens verkregen niveau, die vanuit de behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag zouden kunnen worden gesteld;

- *Eventuele extra kosten als gevolg van aanwezige flora en fauna en stikstofdepositie*: recent is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna en de relatie met Natura 2000 gebieden. In dit onderzoek is een aantal risico's door de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, vleermuizen en steenmarters benoemd en is aangegeven dat hiervoor aanvullend onderzoek nodig is. Ook zal een stikstofdepositieberekening moeten worden opgesteld om vast te stellen of de bouwplannen geen invloed hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden. In het plan is geen rekening gehouden met omvangrijke maatregelen en vertragingen als gevolg van aanwezige flora en fauna en stikstofdepositie;
- *Aanvullende milieu-eisen gemeente*: in de investeringskosten is geen rekening gehouden met kosten als gevolg van eventuele eisen voor afkoppeling van hemelwater en infiltratie daarvan, biodiversiteit en energieprestatie van het gebouw;
- *Buitenplanse infrastructurele aanpassingen*: in de investeringskosten is ervan uitgegaan dat de bestaande ontsluiting van het perceel met de bestaande inrit gehandhaafd kan blijven. Er is geen rekening gehouden met eisen of wensen van de gemeente om de inritconstructie aan te passen.
- *Bovenmatige prijsstijgingen*: in het investeringskosten is rekening gehouden met een kostenstijging van maximaal 3% per jaar. Extremere prijsstijgingen en eventuele vertragingen kunnen ertoe leiden dat de opgenomen reservering niet toereikend is.

Bovengenoemde risico's kennen niet alleen een kostenrisico, maar kunnen ook leiden tot vertraging. Wanneer dit consequenties heeft voor de planning, en daarmee mogelijk leidt tot een verschuiving van de periode dat tijdelijke huisvesting nodig is, dan stemmen Aloysius en de gemeente af over de oplossing die hiervoor voorhanden zijn.

In het investeringskostenbudget is ook een post voor 'regulier onvoorzien' opgenomen. Deze post wordt ingezet voor:

- Nadere planuitwerking tijdens het ontwerp: de uitwerking van het ontwerp vindt van grof naar fijn plaats. In de eerste fasen van het ontwerp zijn nog niet alle details uitgewerkt. Voor de uitdetaillering van het ontwerp is een reservering opgenomen, die gedurende het proces vrijvalt naar het bouwkostenbudget. Bij start van de bouwwerkzaamheden is het deel 'nadere planuitwerking' gereduceerd tot 0.
- Onvoorziene kosten tijdens de uitvoering die niet specifiek hun oorzaak hebben in de staat van het gebouw en locatie, maar voortkomen uit onvoorziene zaken en omissies in het technisch ontwerp (bestek en tekeningen). Deze post onvoorzien is qua omvang vergelijkbaar met een post onvoorzien die in geval van nieuwbouw wordt opgenomen.

3. Gevraagd besluit

Het bestuurlijk overleg wordt gevraagd de voorgestelde definitie van het Project-onvoorzien vast te stellen.

In het bestuurlijk overleg van 27 juni 2024 is ingestemd met deze definitie Project-onvoorzien met de kanttekening dat de rol van de gemeente als publiekrechtelijke toetser tot discussie kan leiden. Onderzoek is nodig om aan de voorkant duidelijkheid te krijgen over de aanvullende milieu-eisen en omgevingsvergunning.

Paraaf gemeeente Nijmegen

Paraaf bevoegd gezag

Bijlage 5b Rekenmodel doordecentralisatie Aloysius d.d. 27-3-2024

Berekening contante waarde investering Aloysius				Scenario 1	Renovatie Aventurijn op H400		
				school + sport			
Scenario 1a: Niet DDC					***prijspeil 1-7-2023 (plus doorrekening naar 2025)***		
Aventurijn - Onderwijs			ehp				
Boekwaarde grond+gebouw onderwijs	14.040	m2	€ 271	€ 3.800.000	€ 2.555.172		
Boekwaarde grond+gebouw sport					€ 458.621		
Boekwaarde grond+gebouw zorg/arbeid					€ 786.207		
Investering gebouw onderwijs	3.900	m2 bvo	€ 3.258	100%	€ 12.706.200		
Investering gebouw sport	700	m2 bvo	€ 3.258	100%	€ 2.280.600		
Investering gebouw zorg/arbeid	1.200	m2 bvo	€ 3.258	100%	€ 3.909.600		
Investering inrichting					0		
Investering tijdelijke huisvesting					0	€ 470.000	PM voor gemeente Nijmegen
Opbrengst investering zorg/arbeid					€ -4.695.807		
					€ 18.000.593		
Scenario 1b: DDC							
Extra bij DDC op PNB							
Boekwaarde PNB							
Gebouw + inrichting			€ 616.174				
grond			€ 1.990.210				
				€ 2.606.384			
		Permanent					
Investering gebouw H400 (onderwijs+sport)		€ 14.986.800					
Investering inrichting		€ 0					
boekwaarde H400/PNB		€ 6.406.384					
Totale investering		€ 21.393.184	€ 20.606.977				
Rentepercentage		3,00%	**NB.**	**Schatkistbankieren per ultimo 2024/02 is 2,7990%**			
WOZ-percentage		1,0215%	Eigenarenbelasting niet-woningen tarief per 2024: 1,0015			indexering jaarlijks 2%	
Verzekeringspremie		€ 0,92	Per € 1.000 herbouwwaarde tarief 2023, inclusief assurantiebelasting van 21%			indexering jaarlijks 2%	
Gymnastiekvergoeding		-	Zie tabblad 'DDC-vergoeding' voor berekening normatieve bedragen				

Jaar	**Investering**	**WOZ**	**Verzekering**	**Gymnastiek H400 eigen zaal**	**Gymnastiek PNB zaal gemeente**	**Vergoeding**	**NCW**	
2025	21.393.184-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	21.235.245-	vergoeding DDC vanaf januari 2025
2026	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	153.339	
2027	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	148.872	
2028	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	144.536	
2029	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	140.327	
2030	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	136.239	
2031	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	132.271	
2032	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	128.419	
2033	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	124.678	
2034	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	121.047	
2035	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	117.521	
2036	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	114.098	
2037	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	110.775	
2038	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	107.549	
2039	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	104.416	
2040	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	101.375	
2041	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	98.422	
2042	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	95.556	
2043	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	92.772	
2044	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	90.070	
2045	2.505.000-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	1.299.511-	
2046	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	84.900	
2047	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	82.427	
2048	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	80.026	
2049	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	77.695	
2050	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	75.432	
2051	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	73.235	
2052	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	71.102	
2053	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	69.031	
2054	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	67.021	
2055	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	65.069	
2056	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	63.173	
2057	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	61.333	
2058	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	59.547	
2059	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	57.813	
2060	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	56.129	
2061	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	54.494	
2062	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	52.907	
2063	-	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	51.366	
2064	5.556.585	210.506-	19.632-	97.768-	78.214-	564.060	1.804.381	
	18.341.599-	**8.420.258-**	**785.294-**	**3.910.720-**	**3.128.576-**	**22.562.401**	**17.265.389-**	
							1.400.000	10% project-onvoorzien
							15.865.389-	maatwerk zonder 10% project-onvoorzien

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf bevoegd gezag

Bijlage 6:

Koopovereenkomst Hatertseweg 400

BIJLAGE 6

KOOPOVEREENKOMST VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Hatertseweg 400 Nijmegen

Gemeente Nijmegen – Aloysius stichting

(BIJLAGE 6, BEHOREND BIJ OVEREENKOMST DOORDECENTRALISATIE ONDERWIJSHUISVESTING ALOYSIUS)

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, zetelende te Nijmegen, kantoor houdend aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Visser, wethouder Wonen, Zorg, Onderwijs en Vluchtelingenopvang, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2025, nummer ……., hierna: Verkoper of Gemeente,
   en

2. de Aloysius Stichting, statutair gevestigd te gemeente Teylingen, kantoor houdend op het adres Leidsevaart 2, 2215 RE te Voorhout, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 28079229, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J. van Triest, handelend als bevoegd gezag van de onderwijsinstelling, hierna ook te noemen: Koper,

Verkoper en Koper worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

a. Verkoper eigenaar is van het schoolgebouw met ondergrond en aanhorigheden, gelegen aan de Hatertseweg 400 te Nijmegen, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie D, nummer 2066, ter grootte van 14.040 m^2;

b. Koper en Verkoper voornemens zijn een overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting aan te gaan en Koper het onder a. vermelde schoolgebouw met ondergrond en aanhorigheden van Verkoper wenst te kopen;

c. het Koper bekend is dat de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen 2020 (hierna: de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of AVGN 2020, **bijlage 1**)**,** integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst (hierna: de Koopovereenkomst);

d. Verkoper en Koper, waar het Verkoper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze koopovereenkomst (hierna: Koopovereenkomst), welke Koopovereenkomst aan de zijde van Verkoper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze Koopovereenkomst en een rechtsgeldige ondertekening.

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 2 Het Verkochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het perceel kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie D, nummer 2066, ter grootte van 14.040 m^2, hierna te noemen: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde situatietekening met nummer 585513 (versie 1). Het Verkochte betreft een schoolgebouw met ondergrond en aanhorigheden en is gelegen aan de Hatertseweg 400 te Nijmegen.

2. Het Verkochte wordt verkocht met de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Artikel 3 Koopsom

De Koopsom voor het Verkochte bedraagt € 3.800.000,00 (zijnde de boekwaarde 2024), te vermeerderen met overdrachtsbelasting[1] en vermeerderd met de bedragen die overigens voor rekening van de Koper komen overeenkomstig het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 4 Notariële akte van levering

De voor de eigendomsovergang vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen en wel op 31 januari 2025 of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk nader overeenkomen.

Artikel 5 Waarborgsom of bankgarantie

Dit artikel is niet van toepassing.

Artikel 6 Rechten en lasten

1. Verkoper heeft kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW, blijkend en/of voortvloeiend uit de na te noemen akte, ingeschreven in het Kadaster in Register Hypotheken 4 op 24 oktober 2012 deel 62096 onder nummer 19 (**bijlage 3**). De in deze akte vermelde erfdienstbaarheden etc. op pagina 3 (nummer 8-11) zijn niet meer relevant en hoeven daarom niet meer in de akte van levering te worden opgenomen.

2. Op het Verkochte rust(en) blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet geen bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen.

3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk al die lasten en beperkingen en feitelijkheden die niet kenbaar zijn uit de openbare registers maar die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of anderszins en ongeacht of deze voor Koper een wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Milieukundige onderzoeken

Onroerende zaak met een andere bestemming dan wonen/woondoeleinden

Door de gemeente is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Het Verkochte wordt ‘as is’ geleverd.

Artikel 8 Garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het bepaalde in de artikelen 6 en 7, het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

2. het Verkochte wordt geheel vrij van huur/huurkoop/pacht overgedragen: het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten en/of pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik;

[1] Overdrachtsbelasting: volgens artikel 15, lid 1 onder k. van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer is de overdracht van het Verkochte vrijgesteld van overdrachtsbelasting voor zover het Verkochte voor onderwijs is bestemd. De Belastingdienst dient hier echter een akkoord op te geven, dat naar verwachting pas na ondertekening van deze Koopovereenkomst kan worden gegeven.

3. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet dan wel Omgevingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd, behoudens een voornemen van Liander voor de plaatsing van een middenspanningsruimte op het Verkochte;

4. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte:
   a. is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 van de Erfgoedwet;
   b. is aangewezen als (rijksbeschermd) stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 2.34, lid 4, van de Omgevingswet of een gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 van de Erfgoedwet, dan wel als gemeentelijk monument in het omgevingsplan dan wel krachtens een gemeentelijke verordening;
   c. In het Omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, zijn geen functieaanduiding als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels opgenomen, geen functieaanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels opgenomen, geen functieaanduiding als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels opgenomen;

5. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

6. op het Verkochte is geen voorkeursrecht als bedoeld in Hoofdstuk 9 (Voorkeursrecht) van de Omgevingswet gevest, dan wel een voorkeursrechtbeschikking afgegeven;

7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

8. aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend;

9. het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Artikel 9 Bouwplicht
Dit artikel is niet van toepassing.

Artikel 10 Energieprestatiecertificaat
De Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd en bij deze overeenkomst gesloten (**bijlage 4**).

Artikel 11 Bijzondere bepalingen
Vestiging recht van overpad
Ten gunste van het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie D, nummer 5255 en ten laste van het Verkochte wordt een recht van overpad gevestigd om met motorvoertuigen (leerlingenvervoer ten behoeve van de naastgelegen school Talita Koemi) te komen en te gaan naar de openbare weg.

Vestiging recht van opstal kunstwerk op Verkochte
Het op het Verkochte aanwezige kunstwerk “Mens in zijn wereld” van kunstenaar Ed van Teeseling wordt niet in eigendom overgedragen aan Koper maar blijft in eigendom, beheer en onderhoud van de Gemeente, waartoe een recht van opstal zal worden gevestigd op het Verkochte ten behoeve van de Gemeente, waarbij de volgende bepalingen van kracht zijn.

a. Tijdens de ophanden zijnde grootschalige verbouwing (2025-2026) zorgt de Koper dat het kunstwerk wordt beschermd. Kosten voor herstel van beschadigingen tijdens deze periode zijn voor rekening van Koper.
b. Vooralsnog is het uitgangspunt dat het kunstwerk op zijn huidige locatie blijft staan na de grootschalige verbouwing (2025-2026). Indien de herinrichting van de buitenruimte door de grootschalige verbouwing een andere locatie oplevert, treden Partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken. De nieuwe locatie wordt nader afgestemd met de erve(n) van kunstenaar Ed van Teeseling. De kosten van verplaatsing zijn voor rekening Koper.
c. Koper geeft de Gemeente toestemming voor het onderhoud en de instandhouding van het kunstwerk. Voor deze toestemming is geen vergoeding in welke vorm dan ook verschuldigd.
d. De Gemeente staat in voor constructieve veiligheid en deugdelijkheid van het kunstwerk en vrijwaart Koper voor schadeaanspraken van derden ongeacht van welke aard of omvang.
e. De Gemeente draagt zorg voor het deugdelijk beheer en onderhoud van het kunstwerk en zal het kunstwerk periodiek inspecteren op veiligheid en deugdelijkheid. Alle kosten die (in)direct verband houden met het onderhoud komen voor rekening van de Gemeente. Het kunstwerk zal worden verwijderd als de onderhoudskosten dusdanig hoog zijn dat instandhouding van het kunstwerk niet meer verantwoord is.
f. Koper verleent alle medewerking aan de Gemeente om haar onderhouds- en beheertaak naar beste vermogen te kunnen uitvoeren.
g. Indien Koper toekomstig onderhoud of verbouwingen uitvoert aan het terrein en/of de opstallen en het noodzakelijk is hiervoor het kunstwerk te verwijderen, zal de Gemeente hiervoor zorgdragen. Koper dient de gemeente hier minimaal 3 maanden van tevoren over te infomeren. De kosten voor de verwijdering en terugplaatsing zijn voor rekening van de Stichting Aloysius (of opvolgende verkrijger). Hiermee wordt nadrukkelijk niet bedoeld de ophanden zijnde verbouwing van 2025.
h. Indien de inrichting van de buitenruimte (terrein en/of gebouw) of het gebouw zodanig wijzigt, treden partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken.
i. Afspraken over het onder h. bepaalde worden door Koper en de Gemeente nader afgestemd met de erve(n) van kunstenaar Ed van Teeseling.

Voorkeursrecht en aankoopplicht Gemeente
In de Overeenkomst Doordecentralisatie Onderwijshuisvesting Aloysius waarvan deze Koopovereenkomst een bijlage is, zijn afspraken vastgelegd omtrent onder meer de mogelijkheid tot vervreemding. Voor de nadere uitwerking van deze afspraken wordt verwezen naar deze Overeenkomst, bij partijen bekend.

Artikel 12 Afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden
De hiernavolgende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden zijn (deels) niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld.
In afwijking van artikel 2.4 van de Algemene verkoopvoorwaarden komen de kosten voor de verschuldigde overdrachtsbelasting, voor zover niet vrijgesteld op grond van artikel 15, lid 1 onder k Wet Belasting van Rechtsverkeer voor rekening van de Gemeente.

Artikel 13 Slotbepaling
Deze Koopovereenkomst bevat alle afspraken tussen Partijen ter zake van de verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 14 Bijlagen

De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn eveneens door ondertekening van de Koopovereenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen bestaan uit:

1. AVGN 2020;
2. Situatietekening met nummer 585513, versie 1;
3. Akte en eigendomsinformatie Kadaster;
4. Energieprestatiecertificaat.

Aldus overeengekomen en ondertekend.

Datum 27 januari 2025	Datum 27 januari 2025
……..	…….
Verkoper	Koper
G. Visser, wethouder	J. van Triest, bestuurder

Bijlage 1

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN 2020

Inhoud

Inleiding **4**

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen **5**

Art. 1.1 Toepasselijkheid 5

Art. 1.2 Definities 5

Art. 1.3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) 5

Hoofdstuk 2: (Overige) voorwaarden **6**

Art. 2.1 Koopovereenkomst 6

Art. 2.2 Gebruik 6

Art. 2.3 Risico overgang 6

Art. 2.4 Betaling Koopsom 6

Art. 2.5 Staat van Aflevering 6

Art. 2.6 Lasten, baten en belastingen 7

Art. 2.7 Over- en ondermaat 7

Art. 2.8 Verkaveling 7

Art. 2.9 Milieukundige onderzoeken, risicoverdeling bij levering van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak 7

Art. 2.10 Aanvullende bepaling ten aanzien van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak met de bestemming bedrijfsterrein/bedrijvigheid 8

Art. 2.11 Bouwplicht 8

Art. 2.12 Bouwrijp 9

Art. 2.13 Archeologie 9

Art. 2.14 Explosieven 9

Art. 2.15 Natuur 9

Art. 2.16 Faillissement en beslag 9

Art. 2.17 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid 10

Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen 10

Art. 2.19 Meewerken aan controle 10

Art. 2.20 Kettingbeding 11

Art. 2.21 Boetebeding 11

Art. 2.22 Geen overdracht van rechten 11

Art. 2.23 (Buitengerechtelijke) ontbinding/vernietiging 12

Art. 2.24 Nietigheid/vernietigbaarheid/anderszins niet van toepassing 12

Art. 2.25 Geen rechtsverwerking 12
Art. 2.26 Reststroken 12
Art. 2.27 Toepasselijk recht, geschillenregeling 12
Hoofdstuk 3: Slotbepalingen 12
Art. 3.1 Vaststelling en inwerkingtreding 12
Art. 3.2 Aanduiding 12

Inleiding

Dit zijn de Algemene verkoopvoorwaarden die de gemeente Nijmegen hanteert bij de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Nijmegen aan een Koper, voor zover niet voortvloeiend uit of gekoppeld aan een anterieure overeenkomst. In het geval van een transactie voortvloeiend uit of gekoppeld aan een anterieure overeenkomst, bevat die anterieure overeenkomst alle transactievoorwaarden.
Het is daarom van belang dat een Koper van deze voorwaarden, net als van de voorwaarden die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst waarmee deze Algemene verkoopvoorwaarden een onverbrekelijk geheel vormen, kennis neemt. Voor zover er bijzondere afspraken zijn gemaakt buiten wat standaard in de Koopovereenkomst staat (onder andere naam Koper, omschrijving Verkochte en Koopsom) en buiten of in afwijking van deze Algemene verkoopvoorwaarden, zullen deze worden opgenomen in de Koopovereenkomst.
Voor het tot stand komen van een Koopovereenkomst met de gemeente Nijmegen geldt een zogenaamd totstandkomingsvoorbehoud. Dit houdt in dat er pas een overeenkomst met de gemeente Nijmegen tot stand komt indien het college van burgemeester en wethouders daartoe besluit, waarbij het college van burgemeester en wethouders steeds een eigen afwegingsbevoegdheid heeft. Het besluit van burgemeester en wethouders de Koopovereenkomst aan te gaan kan alleen maar worden genomen indien en nadat aan het college van burgemeester en wethouders een al door de Koper ondertekende en, zonder verder voorbehoud ten aanzien van de bevoegdheid, aanvaarde Koopovereenkomst kan worden voorgelegd.
De gemeente Nijmegen is pas aan de Koopovereenkomst gebonden na een besluit van het college van burgemeester en wethouders én na bevoegde ondertekening van de Koopovereenkomst namens de gemeente Nijmegen, terwijl in bepaalde gevallen een procedure van wensen en bedenkingen van de raad van de gemeente Nijmegen aan een besluit van het college vooraf kan gaan.
Na ondertekening van de Koopovereenkomst door de Koper en de Verkoper als hiervoor vermeld zijn beide partijen verplicht alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van hetgeen waarop de Koopovereenkomst betrekking heeft, de daarvoor benodigde notariële akte van levering te tekenen en uiteraard ook overigens tot nakoming van alle (andere) verplichtingen over en weer.

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Art. 1.1 Toepasselijkheid

Deze Algemene verkoopvoorwaarden zullen, tenzij de gemeente Nijmegen in voorkomend geval anders bepaalt, onderdeel uitmaken van iedere Koopovereenkomst met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen. Deze Algemene verkoopvoorwaarden vormen met de Koopovereenkomst één onverbrekelijk geheel.

Art. 1.2 Definities

Aflevering:	de feitelijke ter beschikking stelling aan de Koper van de Onroerende zaak;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen;
Gemeente:	de gemeente Nijmegen
Het Verkochte:	de door de Gemeente verkochte Onroerende zaak;
Koopovereenkomst:	de overeenkomst waarbij de Gemeente als Verkoper zich onder meer verbindt de Onroerende zaak aan de Koper te leveren en de Koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen (de Koopsom);
Koper:	de Koper van de Onroerende zaak en opvolgende verkrijger(s);
Levering:	het ondertekenen van de voor overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers;
Onroerende zaak:	het object van de verkoop;
Reststrook:	een strook openbare gemeentegrond met geen of relatief weinig functionele waarde voor wat betreft het publieke gebruik (te beoordelen door Verkoper), die in aanmerking komt voor verkoop door Verkoper ter vergroting van een direct aangrenzend perceel;
Restverontreiniging:	iedere verontreiniging die in de verkochte en geleverde Onroerende zaak aanwezig is en die niet blijkt uit met betrekking tot die Onroerende zaak uitgevoerde en aan de Koper ter beschikking gestelde onderzoeken en gegevens;
Verkoopbesluit:	het besluit van het College tot het aangaan van de Koopovereenkomst;
Verkoper:	de gemeente Nijmegen;
Wettelijke rente:	de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) tenzij de Koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, want in dat geval wordt onder wettelijke rente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verstaan.

Art. 1.3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

Het is de (beoogde) Koper bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de (beoogde) Koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de (beoogde) Koper met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.
De Gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de Koopovereenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de Gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van een akte van levering ten aanzien van een vastgoedtransactie.
Indien de Gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de (beoogde) Koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Hoofdstuk 2: (Overige) voorwaarden

Art. 2.1 Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand nadat een door de Koper zonder verder voorbehoud ten aanzien van zijn bevoegdheid ondertekende Koopovereenkomst aan het College wordt voorgelegd, er een onvoorwaardelijk Verkoopbesluit door of namens het College is genomen en de Koopovereenkomst zijdens de Gemeente rechtsgeldig is ondertekend.

Art. 2.2 Gebruik

De Koper mag het Verkochte uitsluitend inrichten en gebruiken overeenkomstig de bestemming die het Verkochte heeft op grond van het op het tijdstip van Levering vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en/of de op het tijdstip van Levering verleende omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.

Art. 2.3 Risico overgang

Het risico van het Verkochte is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de Koper tenzij Aflevering reeds vóór dat tijdstip plaatsvindt. In dat geval is het risico van het Verkochte vanaf de dag van Aflevering voor de Koper.

Art. 2.4 Betaling Koopsom

1. Vóór de ondertekening van de notariële akte dient de Koopsom vermeerderd met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en alle overige kosten, kadastrale kosten en belastingen alsmede de verrekening van zakelijke lasten, overeenkomstig een door de Verkoper of de notaris op te maken factuur/eindafrekening, te zijn voldaan door bijschrijving op een bankrekening van de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. Indien de ondertekening van de notariële akte niet op de overeengekomen datum heeft plaatsgevonden, is de Koper zonder ingebrekestelling in verzuim en de Wettelijke rente over de Koopsom verschuldigd, onverminderd het recht van de Verkoper tot vergoeding van de door de vertraging of anderszins geleden werkelijke schade en onverlet alle overige rechten van de Verkoper uit de Koopovereenkomst en uit de Wet, daaronder begrepen het recht op buitengerechtelijke ontbinding.
3. Betaling van de Koopsom en nakoming van alle overige verplichtingen van de Koper zal steeds geschieden zonder het recht op korting, opschorting of verrekening.

Art. 2.5 Staat van Aflevering

1. Het Verkochte wordt, tenzij anders bepaald, afgeleverd in de staat waarin dit zich bevindt op de datum van totstandkoming van de Koopovereenkomst.

2. Tenzij anders bepaald, is de Verkoper gehouden het Verkochte te leveren vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de Koopovereenkomst opgegeven zakelijke of persoonlijke rechten en vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de Koopovereenkomst en/of de daarin opgenomen verwijzingen of daarbij behorende bijlagen zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
3. De Verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Verkoper verplicht de Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is hij van rechtswege in verzuim en wordt deze overeenkomst geacht vanwege de Koper te zijn ontbonden, steeds zonder aanspraken van de Koper op vergoeding van schade en/of kosten. De Koopovereenkomst wordt niet geacht te zijn ontbonden indien binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de datum van levering de Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Verkoper aan de Koper het Verkochte zal overdragen in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie van de Koper naast betaling van de Koopsom – alle eventuele rechten, welke de Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde tegenover derden kan doen gelden.

Art. 2.6 Lasten, baten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en met betrekking tot de Levering en de Aflevering van het Verkochte, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting en/of afsplitsing indien van toepassing, zijn voor rekening van de Koper.
2. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van Levering met verrekening overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4 lid 1.

Art. 2.7 Over- en ondermaat

Tenzij in de Koopovereenkomst anders bepaald zal over- en ondermaat niet verrekend worden.

Art. 2.8 Verkaveling

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de wijze waarop de Koper het Verkochte - voor zover van toepassing - verkavelt en inricht. De Koper vrijwaart de Verkoper voor aanspraken van derden ter zake.

Art. 2.9 Milieukundige onderzoeken, risicoverdeling bij levering van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak

1. Bij de Koopovereenkomst maar in ieder geval voorafgaande aan de Levering zal de Verkoper een milieukundig onderzoek aan de Koper ter hand stellen waarin geconcludeerd wordt dat de bodem (grond en grondwater) niet zodanig verontreinigd is dat het Verkochte niet overeenkomstig de in de Koopovereenkomst vastgelegde bestemming kan worden gebruikt. Het milieukundig onderzoek heeft in ieder geval ook betrekking op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Voor zover de Aflevering vóór de Levering plaatsvindt, zal de Verkoper vóór de Aflevering het betreffende milieukundig onderzoek aan de Koper ter hand stellen.

2. De Koper is gerechtigd vóór Levering en (indien eerder) Aflevering van het Verkochte aan de Verkoper kenbaar te maken dat hij (verdergaand) milieukundig onderzoek wil laten verrichten. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de Koper. Indien het onderzoek dat in opdracht van de Koper is uitgevoerd, aantoont dat het Verkochte niet overeenkomstig de in de Koopovereenkomst vastgelegde bestemming kan worden bebouwd/gebruikt, wat onder meer het geval is als een in verband met de verwezenlijking van de bestemming vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet kan worden verleend zal de Verkoper de kosten van het onderzoek aan de Koper te vergoeden.
3. Indien zich de situatie van artikel 2.9 lid 2 voordoet, zal de Koper de Verkoper gelegenheid bieden binnen een in onderling overleg te bepalen termijn de geconstateerde verontreiniging, voor zover die aan bebouwing/gebruik overeenkomstig de bestemming (lid 1) in de weg staat, te saneren. Indien partijen over de termijn waarbinnen deze sanering moet worden uitgevoerd, geen overeenstemming bereiken, is ieder van partijen gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding zijn partijen over en weer niet aansprakelijk voor schade en of kosten, met uitzondering van de kosten van het milieukundig onderzoek dat in opdracht van de Koper is uitgevoerd (zie artikel 2.9 lid 2). Indien de Verkoper van de geboden gelegenheid om voor sanering zorg te dragen geen gebruik maakt of de sanering niet binnen de termijn die partijen nader zijn overeengekomen wordt afgerond, is ieder van partijen gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat partijen over en weer aansprakelijk zijn voor schade of kosten.
4. Indien na Levering (of, indien eerder, Aflevering) mocht komen vast te staan dat bebouwing c.q. gebruik van het Verkochte milieutechnisch niet, althans niet zonder extra kosten voor de Koper, mogelijk is, dan is dit risico, daaronder begrepen het risico van Restverontreiniging, voor rekening van de Koper.
5. In het geval van artikel 2.9 lid 4 is de Verkoper niet gehouden tot vergoeding van mogelijke kosten of schade in verband met het niet beantwoorden van het Verkochte aan de inhoud van het milieukundig onderzoek.

Art. 2.10 Aanvullende bepaling ten aanzien van een onbebouwde/bebouwde Onroerende zaak met de bestemming bedrijfsterrein/bedrijvigheid

Tenzij in de Koopovereenkomst anders bepaald, is de Koper verplicht het bedrijf overeenkomstig de op het tijdstip van Levering vigerende bestemming in werking te stellen uiterlijk binnen veertien dagen na de datum waarop aan de Bouwplicht moet zijn voldaan.

Art. 2.11 Bouwplicht

1. De Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst en ten behoeve van de in de Koopovereenkomst vastgelegde bestemming (de Bouwplicht).
2. Het is de Koper verboden over te gaan tot vervreemding van het Verkochte of daarop anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen, anders dan zekerheidsrechten met het oog op nakoming van de Bouwplicht, voordat hij volledig aan de Bouwplicht heeft voldaan.
3. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan de Bouwplicht, verbeurt de Koper een zonder ingebrekestelling jegens de Verkoper onmiddellijk opeisbare boete van 1% van de Koopsom voor iedere maand dat de Koper nalatig blijft. Daarnaast is de Koper, indien de Verkoper daartoe binnen 3 jaar na onherroepelijk verleende omgevingsvergunning bouwen de wens te kennen geeft, verplicht de Onroerende zaak terug te verkopen en terug te leveren aan Verkoper op een door de Verkoper te bepalen datum aan de Verkoper.

De koopprijs bedraagt 75% van de in de Koopovereenkomst vastgelegde koopprijs, zonder vergoeding van de door de Koper betaalde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en voorts zonder recht op schadeloosstelling voor gedane investeringen en/of andere schadevergoedingen. De kosten van deze eigendomsoverdracht en de bij (terug)levering verschuldigde belastingen komen voor rekening van de Koper.

Art. 2.12 Bouwrijp

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat de Verkoper het Verkochte in bouwrijpe staat levert dan wordt, tenzij anders overeengekomen, daaronder verstaan:
   - ontdaan van opstallen en funderingen (tot maximaal 1.50 m diep) (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere zichtbare bouwbelemmerende obstakels;
   - vrij van kabels en leidingen, tenzij anders vermeld.
2. Onder “bouwrijp” wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen zoals voor energie, gas, water, riolering, elektriciteit en telecommunicatie op, in of aan het Verkochte.
3. Onder “bouwrijp” wordt evenmin verstaan de afwezigheid van eigenschappen van de bodem die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het Verkochte van betekenis zouden kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld de draagkracht van de ondergrond, en/of consequenties ingevolge de Wet natuurbescherming (zie artikel 2.15).
4. Voorts zijn ten aanzien van dit artikel de artikelen 2.9, 2.13 en 2.14 eveneens van toepassing.

Art. 2.13 Archeologie

1. Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de (Af)Levering archeologisch onderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in het Verkochte, niettemin archeologische monumenten/vondsten worden aangetroffen zijn alle gevolgen daarvan en hetgeen daaruit eventueel voortvloeit, daaronder begrepen stagnatie- of overige schade, voor rekening en risico van de Koper.
2. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is de Koper verplicht de vondst(en), onder afstanddoening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan de Verkoper in eigendom over te dragen.

Art. 2.14 Explosieven

Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de (Af)Levering explosievenonderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in het Verkochte, niettemin explosieven worden aangetroffen zijn alle gevolgen daarvan en hetgeen daaruit eventueel voortvloeit, daaronder begrepen stagnatie- of overige schade, voor rekening en risico van de Koper.

Art. 2.15 Natuur

De Koper dient ervoor zorg te dragen dat de Onroerende zaak wordt gebruikt en bebouwd met inachtneming van de uit de Wet natuurbescherming voortvloeiende verplichtingen. Het risico ten aanzien van eventuele op grond van de Wet natuurbescherming vereiste publiekrechtelijke toestemmingen berust bij de Koper. De Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele uit de Wet natuurbescherming voortvloeiende beperkingen.

Art. 2.16 Faillissement en beslag

1. Indien de Koper vóór de (Af)levering in staat van faillissement is verklaard of aan hem surseance van betaling is verleend, is de Verkoper gerechtigd de Koopovereenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en zonder aanspraken van de Koper op schadevergoeding of anderszins, te ontbinden.

2. Voor het geval de Koopsom al geheel of gedeeltelijk is voldaan, zal deze worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten, boeten en overige schade waarop de Verkoper aanspraak heeft, te boven gaat.

Art. 2.17 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

1. Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt vermeld dan zijn de partijen die de Koper vormen hoofdelijk jegens de Verkoper aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de Koopovereenkomst.
2. Alle verplichtingen van de Koper(s) jegens de Verkoper zijn één en ondeelbaar.

Art. 2.18 Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. De Koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak is aangebracht, kan worden onderhouden en voorts dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de Onroerende zaak kan worden aangebracht en kan worden onderhouden.
2. De gedoogplicht omvat ook de verplichting van de Koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot de Onroerende zaak, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de Koper te bepalen wijze.
3. Voor zover aan de gedoogplichtige Onroerende zaak schade wordt toegebracht in verband met het bepaalde in de leden 1 en 2 dan zal deze schade door de Verkoper of de door de Verkoper aangewezen bedrijven worden vergoed. De bewijslast dat schade is toegebracht, de hoogte van de schade en het verband tussen de in de leden 1 en 2 bedoelde werkzaamheden en de schade, rust op de Koper.
4. De Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.
5. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De in dit artikel genoemde bedingen hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen en zullen dus overgaan op degenen die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De betreffende bedingen worden dan ook in de notariële akte vermeld. Bij gebreke daarvan is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper en op zijn kosten aan notariële vastlegging mee te werken.
7. De rechthebbende op de Onroerende zaak is verplicht aan degene(n) die van hem een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, de in dit artikel vermelde verplichtingen op te leggen en te handhaven.

Art. 2.19 Meewerken aan controle

De rechthebbende op het Verkochte is verplicht ambtenaren van de Gemeente tot het Verkochte toe te (doen) laten ter controle op de naleving van de in de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen. Behoudens calamiteiten zal het (doen) verschaffen van toegang ter controle in onderling overleg worden bepaald.

Art. 2.20 Kettingbeding

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende zaak of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de artikelen 1.2, 2.2, 2.13 lid 2, 2.18, 2.19, van deze Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is, als kettingbeding in de koopovereenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.
2. Op gelijke wijze als in artikel 2.20 lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 2.20 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.
3. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de met de Verkoper in de Koopovereenkomst overeengekomen koopprijs, dit onverminderd alle overige rechten van de Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

Art. 2.21 Boetebeding

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, al dan niet na ingebrekestelling en (in geval van ingebrekestelling) bij uitblijven van nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Verkoper de hierna te vermelden onmiddellijk opeisbare boete(s).
2. Indien de Koper tekort schiet in tijdige betaling van de Koopsom en /of medewerking aan de Levering op de overeengekomen datum en deze tekortkoming niet binnen acht dagen na door de Verkoper schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, ongedaan heeft gemaakt zodat de Levering kan plaats vinden, verbeurt de Koper - onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 lid 2 - ten behoeve van de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom.
3. In alle andere gevallen van tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de Koopovereenkomst of deze Algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de boete één procent van de Koopsom ineens en één promille van de Koopsom voor iedere dag dat de Koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met een redelijke termijn om alsnog na te komen, in gebreke blijft.
4. Naast het gestelde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de Verkoper het recht (naast de boete(s)) ook schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van verplichtingen van de Koper gebruik te maken van haar overige contractuele en wettelijke rechten.
5. De in artikel 2.21 lid 1 tot en met lid 4 vastgelegde boetebedingen zijn niet van toepassing als op de betreffende niet-nakoming in de Koopovereenkomst of de Algemene verkoopvoorwaarden een specifieke boete is gesteld.
6. Verkoper is steeds gerechtigd zich op een door Koper gestorte waarborgsom of een door Koper gedeponeerde bankgarantie te verhalen ten aanzien van de in dit artikel vermelde en/of overige aanspraken van Verkoper op Koper.

Art. 2.22 Geen overdracht van rechten

Het is de Koper vóór Levering verboden rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/of eventuele met de Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen. De hier bedoelde (vorderings)rechten zijn goederenrechtelijk onoverdraagbaar als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Art. 2.23 (Buitengerechtelijke) ontbinding/vernietiging

Tenzij in de Koopovereenkomst, deze Algemene verkoopvoorwaarden of bij Levering anders bepaald, is (buitengerechtelijke) ontbinding en/of vernietiging uitgesloten.

Art. 2.24 Nietigheid/vernietigbaarheid/anderszins niet van toepassing

Indien één of meer bepalingen van de Koopovereenkomst of van deze Algemene verkoopvoorwaarden nietig, vernietigbaar of anderszins niet van toepassing zouden (kunnen) zijn dan laat dit onverlet de geldigheid van alle overige bepalingen van de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden. In het geval van nietigheid, vernietigbaarheid of anderszins niet van toepassing (kunnen) zijn als hier bedoeld, is de Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper mee te werken aan een wijziging van de betreffende bepaling(en) zodanig, dat deze zoveel mogelijk tegemoet komen aan hetgeen met deze bepaling(en) door de Verkoper werd beoogd.

Art. 2.25 Geen rechtsverwerking

De uitoefening door de Verkoper van de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend, is naar keuze van de Verkoper zonder dat het niet uitoefenen van enig recht kan worden uitgelegd als zou de Verkoper van dat recht afstand hebben gedaan of dit recht zou hebben verwerkt.

Art. 2.26 Reststroken

Tenzij in de Koopovereenkomst anders bepaald zijn op de verkoop en Levering van Reststroken de artikelen 2.2, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11 en 2.12 van deze Algemene verkoopvoorwaarden niet van toepassing.

Art. 2.27 Toepasselijk recht, geschillenregeling

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst of daarmee samenhangende overeenkomsten mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

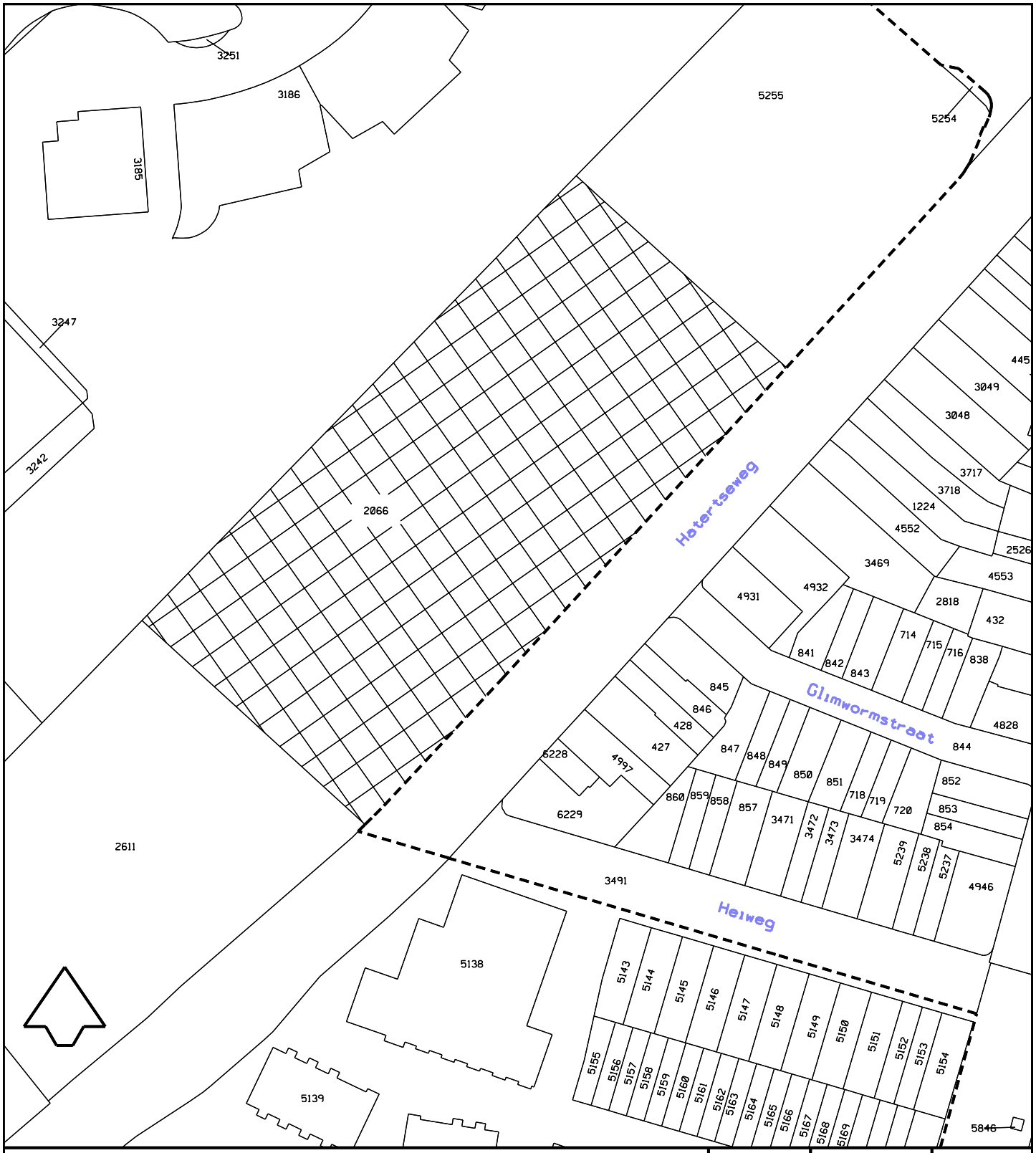
Art. 3.1 Vaststelling en inwerkingtreding

Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het College op 3 december 2019 vastgesteld en bekend gemaakt in het Gemeenteblad en op 1 januari 2020 in werking getreden.

Art. 3.2 Aanduiding

Deze Algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als: “Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Nijmegen 2020” of “AVGN 2020”.

Bijlage 2



Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Aanmaakdatum	Tekenaar	
08–07–2024	Petra Daams	
Datum	Wijziging tekening	

Door gemeente Nijmegen te verkopen aan
Aloysius Stichting
perceel Hatert D 2066
met een oppervlakte van 14040m2

Datum	Akkoord	Stadium
09-07-2024	Frank Brand	Goedgekeurd

Tekeningnummer: 585513

Schaal:	Formaat:	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam:	Versie :
1:1500	A4				585513.dgn	1

Bijlage 3

kadaster

BETREFT
Hatert D 2066

UW REFERENTIE
ST20-mj

GELEVERD OP
29-03-2024 - 12:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11175096181

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-03-2024 - 09:14

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-03-2024 - 09:14

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hatert D 2066 Kadastrale objectidentificatie: 082080206670000
Locatie	Hatertseweg 400 6533 GV Nijmegen BAG identificatie: 0268010000067637 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	14.040 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	186094 - 425340
Omschrijving	Onderwijs Erf - tuin
Koopsom	€ 3.879.000
Koopjaar	2012

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 62096/19	**Ingeschreven op**	24-10-2012 om 12:55
Naam gerechtigde	Gemeente Nijmegen		
Adres	Korte Nieuwstraat 6 6511 PP NIJMEGEN		
Postadres	Postbus 9105 6500 HG NIJMEGEN		
Statutaire zetel	NIJMEGEN		

kadaster

BETREFT
Hatert D 2066

UW REFERENTIE
ST20-mj

GELEVERD OP
29-03-2024 - 12:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11175096181

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-03-2024 - 09:14

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-03-2024 - 09:14

KvK-nummer 09220932 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

AKTE NOTARIS DE WIT, 2011
Voorbereid door Mr de Wit/Mevr. Van Dinteren
Dossier 2012.1266/01 LD

AKTE VAN LEVERING
(Hatertseweg 400 te Nijmegen)

Aantal bijlagen
gehecht aan de
originele akte: 6

Vandaag, vierentwintig oktober tweeduizend twaalf,
verschijnen voor mij, Mr Martinus Johannes Joseph DE WIT, notaris te Nijmegen:

1. mevrouw Elisabeth Petronella Maria van Dinteren, te dezer zake woonplaats kiezende Oranjesingel 41 te 6511 NN Nijmegen, geboren te Beuningen op zes maart negentienhonderd drieënzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris,
   ten deze handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de heer Dirk van Bennekom, wonende Bisschop Hamerlaan 7, 6571 BX Berg en Dal, geboren te Linschoten op tweeëntwintig juli negentienhonderd vijftig, houder van paspoort nummer houder van paspoort nummer NVHF56P57 (uitgegeven op achtentwintig maart tweeduizend twaalf te Groesbeek), gehuwd, die deze volmacht verleende in diens hoedanigheid van enig bestuurder van en daarmee bevoegd te vertegenwoordigen de stichting STICHTING ALLIANTIE VOORTGEZET ONDERWIJS VOOR NIJMEGEN EN HET LAND VAN MAAS EN WAAL, gezeteld te Nijmegen, kantoorhoudende Scherpenkampweg 21, 6545 AK Nijmegen, correspondentieadres Postbus 6618, 6503 GC Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland, Arnhem onder nummer 09124577.
   Voor de in deze akte vast te leggen rechtshandelingen behoeft het bestuur van de stichting statutair goedkeuring van de Raad van Toezicht van de stichting. Deze goedkeuring blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (bijlage 1).
   Gemelde stichting wordt hierna genoemd: verkoper.
2. mevrouw Adriana Maria Wilhelmina de Raef-van Spaandonk, te dezer zake woonplaats kiezende Oranjesingel 41 te 6511 NN Nijmegen, geboren te Groesbeek op negenentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris,
   ten deze handelend in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: GEMEENTE NIJMEGEN, onder andere kantoorhoudend Korte Nieuwstraat 6 te 6511 PP Nijmegen, ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente van éénentwintig augustus tweeduizend twaalf, nummer 3.14.
   Het besluit is aan deze akte gehecht (bijlage 2).
   De volmacht is verstrekt door Erik Theodorus Wilhelmus Maria Top, hoofd van het bureau Grondzaken, afdeling Ontwikkelingsbedrijf, woonplaats kiezend Korte Nieuwstraat 6 te 6511 PP Nijmegen, geboren op éénendertig december negentienhonderd zesenvijftig te Nijmegen, gehuwd, rijbewijs nummer 4059623002, daartoe gemachtigd bij besluit van dertien januari tweeduizend twaalf, nummer 12.0001060, van de Burgemeester van de Gemeente Nijmegen op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet.
   Het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit drie (3) aan deze akte gehechte stukken (bijlagen 3 tot en met 5).
   De gemeente wordt hierna genoemd: koper.

---------- VOORAF

De comparanten verklaren vooraf als volgt:

1. Verkoper en koper hebben in het jaar tweeduizend zeven een overeenkomst inzake Doorcentralisering Onderwijshuisvesting gesloten.
2. Onderdeel van deze overeenkomst was de eigendomsoverdracht en de afstand van het zogenaamd economisch claimrecht van de in de overeenkomst genoemde gebouwen en terreinen, hetgeen is vastgelegd in een akte, verleden op éénendertig maart tweeduizend acht voor Mr W.E. van Delft, notaris te Nijmegen.

3. Van deze overeenkomst is onderdeel de verplichting tot volledige (economische en juridische) eigendomsoverdracht aan de gemeente Nijmegen ingeval van onttrekking aan de onderwijsbestemming door het bevoegd gezag van één of meer van de in genoemde overeenkomst vermelde gebouwen en terreinen.
4. Verkoper heeft in haar schrijven van veertien mei tweeduizend twaalf aangegeven vanaf één augustus tweeduizend twaalf geen gebruik meer te zullen maken van het schoolgebouw aan de Hatertseweg 400 te Nijmegen en daarom dit object aan koper in volledige eigendom te willen overdragen.
5. Op grond van het vorenstaande is door verkoper en koper een overeenkomst van koop is gesloten met betrekking tot het gemelde registergoed.
6. Een kopie van bedoelde overeenkomst aan deze akte is gehecht (bijlage 6).
7. Van deze koopovereenkomst maken onder meer deel uit, of kunnen worden geacht deel uit te maken, de hierna opgenomen (zakelijk weergegeven) bepalingen, met dien verstande dat daarbij slechts zijn weggelaten bijkomstige bedingen die niet de levering zelf betreffen.
8. Hetgeen in de koopovereenkomst is bepaald blijft van toepassing, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

---------- LEVERING

Vervolgens verklaart de comparante sub 1, handelend als gemeld, ter uitvoering van de voormelde koopovereenkomst, te leveren aan koper, voor wie de comparante sub 2, handelend als gemeld, verklaart te aanvaarden, het volgende:

---------- REGISTERGOED

het schoolgebouw met ondergrond, schoolplein, tuin en toebehoren, plaatselijk bekend Hatertseweg 400 te 6533 GV Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Hatert sectie D nummer 2066, kadastraal groot één hectare, veertig are en veertig centiare (1 ha, 40 a en 40 ca).

---------- WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING

Gemeld registergoed werd door de Stichting voor Individualiserend Technisch Onderwijs "Sint Jozef", destijds gezeteld te Nijmegen, in eigendom verkregen door overschrijving in de registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring Arnhem) in register 4 op negentien maart negentienhonderd éénennegentig in deel 10656 nummer 14 van een afschrift van een akte tot levering ingevolge de onderwijswetgeving, op achttien maart negentienhonderd éénennegentig verleden voor Mr J.W.A.M. Janssen, destijds notaris te Nijmegen.
Gemelde Stichting voor Individualiserend Technisch Onderwijs "Sint Jozef" is op één januari tweeduizend één juridisch gefuseerd in de zin van Titel 7 (de artikelen 2:308 en volgende) van het Burgerlijk Wetboek, welke fusie werd vastgelegd in een akte, verleden op de dag daarvoor voor Mr J.H.J.M. Hamans, destijds notaris te Amsterdam. De verkrijgende stichting bij deze fusie was verkoper, destijds nog geheten Stichting Voortgezet Onderwijs voor Nijmegen en het Land van Maas en Waal. Ter zake van deze fusie werd op acht februari tweeduizend twee een verklaring van twee februari daarvoor, opgemaakt door een plaatsvervanger van genoemde notaris Hamans, ingeschreven in de openbare registers te Arnhem in deel 20225 nummer 37.
Bij een akte van statutenwijziging, verleden op acht juli tweeduizend drie voor Mr M.J.J. de Wit, notaris te Nijmegen, werd de naam van de Stichting Voortgezet Onderwijs voor Nijmegen en het Land van Maas en Waal gewijzigd in Stichting Alliantie Voortgezet Onderwijs voor Nijmegen en het Land van Maas en Waal.
Mitsdien is verkoper bevoegd om over gemelde onroerende zaak te beschikken.

---------- KOOPPRIJS

De comparanten verklaren dat de koopprijs initieel drie miljoen achthonderd negenentachtig duizend euro (€ 3.889.000,00) bedroeg. Bij nadere overeenkomst is tussen partijen overeengekomen voormelde koopprijs te verlagen met een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,00), zulks in verband met de kosten welke gepaard gaan met het opheffen van achterstallig onderhoud. Per saldo bedraagt de uiteindelijke koopprijs daarmee DRIE MILJOEN ACHTHONDERD NEGENENZEVENTIG DUIZEND EURO (€ 3.879.000,00), in welk bedrag zijn begrepen alle vergoedingen, in welke vorm en onder welke benaming dan ook.
Deze koopprijs is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van het kantoor van mij, notaris, waarvoor kwijting bij deze.
Ten aanzien van de koop en de levering gelden de volgende:

---------- BEPALINGEN

Garanties

1. Verkoper garandeert:
   a. dat hij bevoegd is tot levering en dat het registergoed vrij is van hypotheken en beslagen

of inschrijvingen daarvan;

b. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
c. dat aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend is:
   1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
   3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
d. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop, huurkoop of optierecht bestaan, behoudens een voorkeursrecht ten behoeve van de Gemeente Nijmegen uit hoofde van de gemelde overeenkomst Doordecentralisatie Onderwijshuisvesting, doch, nu er wordt geleverd aan de Gemeente Nijmegen, is er geen bezwaar tegen deze levering;
e. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 17 Boek 3 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;
f. dat aan hem niet bekend is dat ten aanzien van het registergoed beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen;
g. dat zijn recht op het registergoed niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

<u>Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/</u>
<u>kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke</u>

2. a. Het registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het registergoed, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.
   b. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingbedingen, wordt verwezen naar een voorafgaande akte verleden op achtentwintig december negentienhonderd zesenzeventig voor Mr H.J.J. Smolders, destijds notaris te Nijmegen, overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op de dag daarna in deel 4694 nummer 24, waarin woordelijk staat vermeld:
   (begin aangehaalde tekst)
   "8. Behoudens in geval van verkoop krachtens artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek zal koopster het bij deze verkochte nog geheel noch gedeeltelijk aan derden mogen verhuren, verkopen of in eigendom overdragen zonder voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders der gemeente Nijmegen.
   9. Het onbebouwde gedeelte van het gekochte moet ten genoegen van Burgemeester en Wethouders der gemeente Nijmegen op deugdelijke wijze van de straat worden afgescheiden door tenminste een voetmuurtje reikende van twintig centimeter onder tot twintig centimeter boven het aansluitende maaiveld en de trottoirhoogte; deze afscheiding moet geheel op het gekochte worden geplaatst en moet op kosten van koopster worden aangebracht en in goede staat worden onderhouden.
   10. Koopster moet, zonder daarvoor vergoeding te kunnen eisen, gedogen dat kabels, draden isolatoren, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden bestemd op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd op de plaatsen en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders dit nodig achten; omtrent de plaats wordt tevoren overleg gepleegd met de eigenares.
   11. Binnen vier weken na heden zal op kosten van koopster een afschrift van deze akte van verkoop en koop worden toegezonden aan Burgemeester en Wethouders der gemeente Nijmegen."
   (einde aangehaalde tekst)
   Voor zover in bovengenoemde bepalingen nog relevante verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
   Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
   Deze erfdienstbaarheden blijven uit hun aard van kracht.

<u>Publiekrechtelijke beperkingen</u>

   c. Voor wat betreft publiekrechtelijke beperkingen wordt verwezen naar een kadastraal uittreksel de dato heden waaruit blijkt dat ten aanzien van het registergoed geen

publiekrechtelijke beperkingen zijn ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3. Gesteldheid bodem en andere milieuaspecten
   a. Voor wat betreft de gesteldheid van de bodem en andere milieuaspecten verwijzen partijen naar hetgeen zij ter zake zijn overeengekomen in artikel 4, leden 4.3 en 4.4 en artikel 13 van de koopovereenkomst.

   Energieprestatiecertificaat
   b. Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

   Risico
4. Met betrekking tot de overgang van het risico van het registergoed verwijzen partijen naar hetgeen zij zijn overeengekomen in artikel 5 van de koopovereenkomst.

   Oppervlakte
5. Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

   Afstand ontbinding
6. Partijen doen afstand van de bevoegdheid tot ontbinding van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de levering.
   Deze afstand laat onverlet het recht van partijen vermindering van de koopsom of schadevergoeding te vorderen.

   Aanvaarding/feitelijke levering
7. a. Voor wat betreft de feitelijke levering en de aanvaarding van het registergoed verwijzen partijen naar hetgeen zij ter zake zijn overeengekomen in artikel 6 van de koopovereenkomst.

   Verrekening lasten
   b. De eigenaarslasten komen voor rekening van de koper met ingang van vandaag.

   Volmacht inschrijving registers
8. Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift van deze akte in te schrijven in de openbare registers.

   Volmacht tot doorhaling hypotheken
9. Voorts verlenen partijen bij deze volmacht aan mij, notaris en elk van mijn medewerkers, tot het verrichten van al hetgeen nodig of wenselijk is ter doorhaling van hypothecaire inschrijving(en) en beslagen die vóór de levering op het registergoed rustten en tot het verrichten van al hetgeen daarmede verband houdt.

   Kosten
10. De kosten van deze akte en van de inschrijving in de openbare registers en de eventuele overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper.

---------- WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst van levering, ook voor fiscale gevolgen, en ter zake van de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare en kadastrale registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
De woonplaatskeuze geldt derhalve niet voor de uitvoering van de aan deze levering ten grondslag liggende titel.

---------- SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
De identiteit van de comparanten is, voor zover nog nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor (eventueel) vermelde documenten vastgesteld.
Deze akte is opgemaakt te Nijmegen op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.
De comparanten hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend.
Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en tweeëntwintig minuten.
(Getekend: de comparanten en de notaris)

VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. M.J.J. de Wit

Voetverklaring
Vrijgestelde verkrijging:
Ondergetekende, Mr Martinus Johannes Joseph DE WIT, notaris te Nijmegen, verklaart namens de in de akte genoemde verkrijger met betrekking tot de heffing van de overdrachtsbelasting op bovenstaande akte als volgt:
De verkrijging die voor de in de bovenstaande akte genoemde verkrijger uit die akte voortvloeit is vrijgesteld van heffing van overdrachtsbelasting en wel op grond van artikel 15 lid 1 letter c WBR aangezien in casu sprake is van een verkrijging door een gemeente.
Roerende zaken
Voornoemde notaris verklaart namens de in de akte genoemde verkrijger voorts dat in verband met de verkrijging van het registergoed niet tevens een of meer roerende zaken zijn verkregen.

w.g. mr. M.J.J. de Wit

Ondergetekende, mr. Martinus Johannes Joseph de Wit, notaris met als plaats van vestiging Nijmegen, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. M.J.J. de Wit

Ondergetekende, mr. Martinus Johannes Joseph de Wit, notaris met als plaats van vestiging Nijmegen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-10-2012 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62096 nummer 19.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5433EE2129BECD0E35EE8ACBF5EE9FF6 toebehoort aan Martinus J.J. de Wit.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage 4

Energielabel utiliteitsbouw	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	997157781	23-09-2024	28-08-2034	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel G



Isolatie

Gevels	-	+/-	+	++
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken		+/-	+	++
Vloeren	-	+/-	+	++
Ramen	-	+/-	+	++
Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	CR-ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
Koeling	Compressiekoeling	Verbeteradvies
Verlichting	12,6 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	Verbeteradvies
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Hatertseweg 400
6533GV Nijmegen
BAG-ID: 0268010000067637

Bouwjaar
1966

Compactheid
1,98

Gebruiksoppervlakte
4073 m²

Detailaanduiding

Gebruiksfuncties
68,5% Onderwijs
14,0% Bijeenkomst
3,2% Kantoor
14,3% Sport

Opnamedetails

Naam
P Hermsen

Examennummer
4515.2085.6393

Certificaathouder
Prosperos B.V.

Inschrijfnummer
SKBIKOB 012202

KvK-nummer
76685756

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB

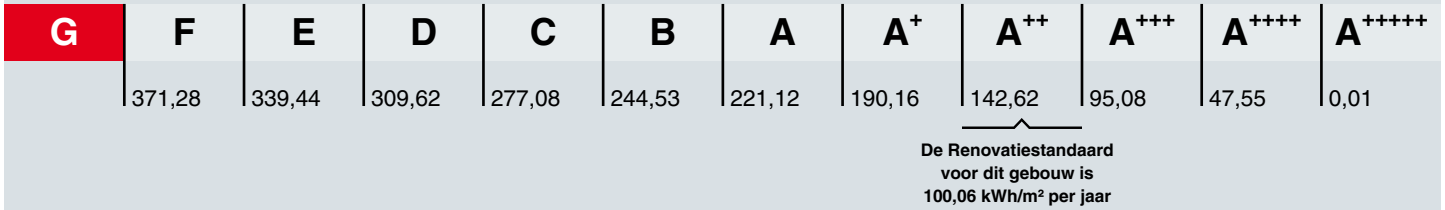
U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepannelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{+++++} het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 562,77 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 116,46 kg CO_2 /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

562,77 kWh/m² per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.
Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard? **nee** ja	De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 562,77 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 100,06 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.
Aandeel hernieuwbare energie	**Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.
Energiebehoefte	De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 264,15 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder.
Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde.
Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaalvochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

Ramen met HR^{++}glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. Goed isolerend glas – zoals HR^{++} glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in het gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn de kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur.
In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van het gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.
Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO_2 uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp
Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in het gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van het gebouw. Warmtepompen halen warmte uit bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Warmtenet
Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater.
De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur.
Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning
De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie
Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO_2 sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat het energiegebruik verlaagt.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt het energiegebruik beperken door te voorkomen dat het gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van het gebouw.
- Ventileer het gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Energiezuinige (LED) verlichting

Met LED verlichting bespaart u enorm op het energiegebruik voor verlichting. Gaat u verlichting vervangen? Denk dan ook aan de schakeling van de verlichting. Zo zorgt aanwezigheidsdetectie met een sturing van de verlichting op het daglicht dat het licht niet onnodig aan staat.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?
Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel. U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft. De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.
Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling. Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder. De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

Meer Informatie
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Bijlage 7:

Eindrapportage werkgroep normatieve doordecentralisatie, gedateerd 15 juni 2005

EINDRAPPORTAGE

WERKGROEP NORMATIEVE DOORDECENTRALISATIE

15 juni 2005

Inhoudsopgave

Doordecentralisatie als katalysator voor betere onderwijshuisvesting	2
Inleiding	5
Hoofdstuk 1: normatief verdelingsstelsel	9
Hoofdstuk 2: doordecentralisatie van het economisch claimrecht	14
Hoofdstuk 3: creatieve oplossingsrichtingen	17

Bijlagen:
bijlage 1: vergoedingssystematiek
bijlage 2: basisgegevens besturen
bijlage 3: vergoeding per bestuur
bijlage 4: boekwaarden besturen
bijlage 5: cashflow model met toelichting
bijlage 6: baten en lasten per bestuur
bijlage 7: overeenkomst doordecentralisatie

Doordecentralisatie als katalysator voor betere onderwijshuisvesting

Op weg naar een gezamenlijke inspanning

Doordecentralisatie als katalysator voor betere onderwijshuisvesting. Het is een mond vol, maar niet een waarmee we vol tanden staan. Integendeel. Wij presenteren dit rapport met gepaste trots. Trots omdat we content zijn over de inhoud. Maar ook trots omdat dit rapport het resultaat is van intensieve en eendrachtige samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen. De samenwerking was gebaseerd op het besef van de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid om een belangrijke stap voorwaarts te zetten op weg naar een adequaat onderwijshuisvestingsbeleid.

Kernbegrippen in deze rapportage zijn, 'prestatieafspraken, creatieve werkwijze, andere financieringsvormen en zelfverantwoordelijk‘. Dit rapport geeft inhoud aan deze kernbegrippen.

Valse start

In 1997 voerde het Rijk een decentralisatie van de onderwijshuisvesting door. Gemeenten ontvangen sinds dat jaar van het Rijk een vergoeding voor het in stand houden van de onderwijsgebouwen. De gebouwen en bijbehorende terreinen van het voortgezet onderwijs werden vrijwel 'om niet' overgedragen aan de gemeenten. De gebouwen en terreinen van het primair en (voortgezet) speciaal onderwijs werden met alle lasten (schuldrestant) overgedragen aan de gemeente.

De startpositie van de verschillende gemeenten liep nogal uiteen. Voor de vergoedingsnorm werd een gemiddeld bedrag vastgesteld. Gemeenten met scholen 'op leeftijd' kwamen in een nadelige positie te verkeren. Gemeenten met toen vrij recent gebouwde scholen, verkeerden daarentegen in een voordelige startpositie. Groeigemeenten met veel uitbreidingsbehoefte staan/stonden voor een grote financiële opgave; stabiele gemeenten staan/stonden voor veel minder grote uitgaven. Tal van factoren bepalen of het fictieve budget in het gemeentefonds al dan niet toereikend is. Kortom, toen al werd de basis gelegd voor de problematiek waarover dit rapport aanbevelingen doet.

Onzekerheid over toekenning aanvragen

Binnen de kortste tijd werd de gemeente dan ook geconfronteerd met een groot aantal aanvragen voor (groot) onderhoud, nieuwbouw en uitbreiding van schoolgebouwen. De kwantitatieve en kwalitatieve criteria voor de toekenning van deze hause aan aanvragen zijn erg stringent. Dat betekent dat er erg weinig ruimte is voor creatieve oplossingen. Scholen met capaciteitstekort kregen de hoogste prioriteit. Op de tweede plaats kwamen scholen met kwalitatieve huisvestingsproblemen, veroorzaakt door onderwijskundige ontwikkelingen. Dit gold voor het voortgezet onderwijs. Voor het primair onderwijs lag de zaak complexer. Gedurende de laatste jaren werd het beschikbare budget door de gemeente hoofdzakelijk ingezet om het tekort aan capaciteit te reduceren. Zodoende bleef er nauwelijks tot geen geld over voor groot onderhoud; laat staan voor het “up to date” maken van gebouwen. Een aantal

jaren geleden is overigens al besloten om het groot onderhoud door te decentraliseren naar de schoolbesturen. Een deel van het budget werd daarvoor beschikbaar gesteld. Dat was al een eerste stapje naar doordecentralisatie.
Momenteel is het voor schoolbesturen altijd onzeker of hun huisvestingsaanvragen worden toegekend. En als de goedkeuring komt, dan wordt eerst een voorbereidingskrediet toegekend. Pas een jaar later kan de daadwerkelijke aanvraag voor nieuwbouw worden ingediend. Bijkomend probleem is dat de tijd tussen het signaleren van het probleem en realisatie al snel een jaar of vier bedraagt. Dure noodlokalen moeten voor de overbrugging zorgen. Bovendien is het niet denkbeeldig dat, mede door de jarenlange huisvestingsproblemen, de aantrekkelijkheid van de school minder geworden is en de school daardoor ook minder leerlingen krijgt. Een andere school daarentegen kan te maken krijgen met een extreme groeistuip. Kortom, sommige scholen hebben een ruimteoverschot, terwijl andere scholen te slecht en te klein zijn gehuisvest.
Ieder jaar worden de aanvragen weer getoetst op basis van de vastgestelde criteria. Het kan zijn dat de prioriteiten in de toekenning ieder jaar er anders uit zien. Dat leidt tot voortdurende onzekerheid en ontevredenheid bij schoolbesturen, die de continuïteit van hun scholen in gevaar zien komen.

Hoge ouderdom
Scholen maken nu extra kosten voor veel noodlokalen en extra uitgaven voor aanpassing aan gebouwen i.v.m. hogere eisen aan onder meer brandveiligheid en vandalismepreventie. Het beschikbare budget wordt dan ook dusdanig afgeroomd, dat kwalitatieve problemen niet of (te) beperkt aangepakt kunnen worden.
De gemiddelde leeftijd van veel basisscholen is hoog. Er zijn zelfs nogal wat scholen die ouder zijn dan veertig jaar. De situatie in het voortgezet onderwijs is identiek. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke indeling die dan ook niet meer geschikt is voor moderne onderwijsconcepten. Voor schoolbesturen is huisvestingsbeleid daarmee meer dan het opheffen van tekort aan ruimten en het realiseren van een nieuwe ruimte-indeling alleen. Kwalitatief slechte gebouwen brengen ook hoge exploitatielasten met zich mee in de vorm van hoge jaarlijkse onderhouds- en energiekosten. Bij het nemen van beslissingen over groot onderhoud, renovatie en nieuwbouw wordt de factor exploitatielasten zwaar meegeteld. In de huidige systematiek kan daar geen of weinig rekening mee worden gehouden.

Doordecentralisatie biedt perspectief
Doordecentralisatie van huisvesting biedt schoolbesturen de mogelijkheid tijdig te anticiperen op verschuivingen van de instroom, maar prikkelt tevens om leegstand van gebouwen te voorkomen. De risico's, die eerder bij de gemeente lagen, komen nu bij de schoolbesturen te liggen, maar er ontstaan ook nieuwe kansen. Onderwijsontwikkelingen, maar ook demografische veranderingen leiden regelmatig tot herschikking van gebouwen. Samenwerking tussen schoolbesturen in het primair en voortgezet onderwijs kan leiden tot overname van elkaars gebouwen. Verder kunnen wellicht bepaalde locaties worden

afgestoten, die door de gemeente ingezet kunen worden voor herontwikkeling. Zo kan er voor schoolbesturen en de gemeente een 'win win situatie' ontstaan.
Doordecentralisatie maakt geen einde aan de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor een goede spreiding van onderwijsvoorzieningen en pluriformiteit van aanbod. De gemeente kan daarover met de schoolbesturen prima prestatie-afspraken maken. Minder regelgeving en minder ambtelijke inzet zorgen bovendien voor een ontlasting van de gemeentelijke organisatie. Doordecentralisatie lijkt derhalve winst op te leveren voor zowel schoolbesturen als de gemeente.

Nieuwe verdeling van de middelen.
De wet biedt de gemeente twee mogelijkheden tot bekostiging van huisvestingsvoorzieningen. Op de eerste plaats kan de gemeente de regie in handen houden door verdeling van het jaarlijkse budget. Plaatsing op het huisvestingsprogramma leidt dan tot een vergoedingsbeschikking. De gemeente kan ook overgaan tot doordecentralisatie van de zorg voor de onderwijshuisvesting die leidt tot een toekenning van een jaarlijkse vergoeding voor huisvestingskosten. Daartoe dient tussen de gemeente en het schoolbestuur een overeenkomst tot stand te komen. Het voorliggende rapport maakt de keuze voor doordecentralisatie inzichtelijk op basis van een 'normatieve benadering'. Dit betekent dat zowel de omvang van de jaarlijkse investeringsbehoefte, als de verdeelsystematiek tussen de onderwijssectoren, respectievelijk de schoolbesturen, geënt is op onder andere de leerlingenaantallen en de gangbare vierkante meters. Dit rapport geeft inzicht in de keuze voor de normatieve benadering.

Tot slot
Doordecentralisatie van de middelen en verantwoordelijkheden voor onderwijshuisvesting betekent geenszins dat er een einde komt aan de samenwerking tussen gemeente en schoolbesturen. Er bestaat een wederzijdse afhankelijkheid die niet alléén gericht is op een adequate huisvesting van Nijmeegse scholen, maar ook op een goede spreiding van het onderwijsaanbod en het voorkomen van vroegtijdig schooluitval.

Het voorliggende rapport is, we hebben het al gesteld, een product van intensieve en eendrachtige samenwerking tussen schoolbesturen en gemeente. De samenstellers hebben met hun rapport een belangrijke fundering gelegd waarop het onderwijshuisvestingsbeleid gebouwd kan worden.Wij zijn hen daar buitengewoon erkentelijk voor.

Namens de stuurgroep doordecentralisatie onderwijshuisvesting.

De voorzitter, G. van Rumund.

Inleiding

Op 22 juni 2004 heeft de Stuurgroep onderwijshuisvesting besloten opnieuw naar de mogelijkheden van doordecentralisatie te kijken. Daartoe is een werkgroep normatieve doordecentralisatie onderwijshuisvestingsgelden opgericht.

Samenstelling van de Stuurgroep:
J. van de Logt: Stichting Rosascholen
T. Janssen: Stichting Openbaar Primair Onderwijs Zuid Oost Gelderland
R. Braat: Stichting St. Josephscholen
P. Koers: Stichting Viataal (tot januari 2005)
C. Laros: Stichting Viataal (vanaf januari 2005)
J. Rath: Stichting Scholengroep Rijk van Nijmegen
D. van Bennekom: Alliantie VO Nijmegen, Maas en Waal
P. Lucassen: Wethouder financiën, organisatie en bedrijven Gemeente Nijmegen
P. Depla: Wethouder ruimte, wonen en sport Gemeente Nijmegen
G. van Rumund: Wethouder onderwijs, zorg en grote stedenbeleid Gemeente Nijmegen
E. Peperkamp: Gemeente Nijmegen, secretaris van de stuurgroep

Samenstelling van de werkgroep:
Dhr. H. Vromen: vertegenwoordiger VO
Dhr. G. Bal: vertegenwoordiger PO
Dhr. C. Laros: vertegenwoordiger SO
Dhr. J. Schraven: adviseur van de schoolbesturen
Dhr. A. van der Velden: financieel adviseur Gemeente Nijmegen
Dhr. R. van Bergen: financieel adviseur Gemeente Nijmegen (Vanaf maart 2005)
Dhr. C. van de Burgt: huisvestingsadviseur Gemeente Nijmegen (secretaris)
Dhr. B. Linders: huisvestingsadviseur Gemeente Nijmegen (voorzitter)

Daarnaast zijn de volgende mensen geconsulteerd:
Dhr. B. Schattenberg: procesmanager externe geldstromen, Gemeente Nijmegen
Dhr. P. Jensen: senior Planeconoom, Gemeente Nijmegen
Dhr. T. Vissers: adviseur Concern Financiering Gemeente Nijmegen
Dhr. M. Jansen: medewerker Geldmarkt, Treasury, Gemeente Nijmegen
Dhr. J. van Dreumel: Senior Adviseur financiën Treasury, Gemeente Nijmegen
Dhr. R.Blufpand: medewerker Planning&Control, Gemeente Nijmegen
Mevr. N. van den Dobbelsteen: Beleidsadviseur Realisatie, Gemeente Nijmegen
Dhr. W. Pranger, projectontwikkelaar, Bureau grondzaken, Gemeente Nijmegen
Dhr. N. Delamarre: Senior Consultant, DHV
Mevr. Erna van de Kolk, juridisch adviseur, Bezwaar & Beroep, Gemeente Nijmegen
Twee adviseurs van de Bank Nederlandse Gemeenten.

Deze werkgroep heeft de volgende hoofdopdracht meegekregen:

Doelstelling
Doelstelling van normatieve doordecentralisatie is om een werkwijze te vinden die leidt tot een efficiëntere verdeling en inzet van de middelen voor onderwijshuisvesting, het vergroten van de beleidsvrijheid en meer financiële zekerheid op langere termijn voor de schoolbesturen en het kwaliteitsniveau van de schoolgebouwen naar een hoger niveau te tillen.
Bovendien zal deze werkwijze een efficiënte bedrijfsvoering dienen te stimuleren.
Daarnaast zal doordecentralisatie moeten leiden tot een verbetering van een aantal prestaties op onderwijs (achterstands-) gebied. Hierbij wordt met name gedacht aan het terugdringen van het vroegtijdig schoolverlaten, de opvang van risicoleerlingen, goede doorstroom naar vervolgonderwijs, terugdringen van wachtlijsten en investeren in achterstandenbeleid.

Opdrachtformulering
Ontwikkel een voor alle partijen verantwoord model, dat voldoet aan bovengenoemde doelstelling, om te komen tot normatieve doordecentralisatie van middelen voor onderwijshuisvesting, op basis van globale prestatieafspraken.

Deelopdrachten
1. De werkgroep dient een voor alle partijen aanvaardbaar (financieel) normatief verdelingsstelsel te ontwikkelen dat aan de projectdoelstelling voldoet.
2. De werkgroep zoekt naar creatieve financiële constructies om de realiseerbaarheid van voorzieningen te verbeteren.
3. De werkgroep ontwikkelt een voorstel voor evaluatie en monitoring.
4. De werkgroep doet een voorstel over prikkels voor goed functionerende scholen. Zij zal daarbij duidelijke randvoorwaarden opstellen.
5. De werkgroep dient zich uit te spreken over de vraag of het noodzakelijk is dat alle schoolbesturen en sectoren mee moeten doen. Tevens bekijkt zij of het mogelijk is om gefaseerd door te decentraliseren. Dat wil zeggen, niet iedere onderwijssector tegelijk.
6. De werkgroep ontwikkelt een contractmodus die voor alle partijen aanvaardbaar is. In dit contract worden de juridische randvoorwaarden en afspraken vastgelegd.

werkwijze
Vanaf de start in juni 2004 is de werkgroep 29 keer bij elkaar geweest.

Aan de Stuurgroep zijn drie tussenrapportages gepresenteerd, op 21 oktober, op 22 december en op 18 maart. Op 20 april en 18 mei is een concepteindrapportage aan de Stuurgroep gepresenteerd.

De werkgroep zich vooral geconcentreerd op de ontwikkeling van een normatief model, creatieve oplossingen en de contractmodus.

Bij de 1e tussenrapportage zijn 2 modellen voor verdeling van de huisvestingsmiddelen naar sector gepresenteerd. De stuurgroep heeft vervolgens aan de werkgroep de opdracht gegeven de modellen verder uit te werken met een verdeling per schoolbestuur. Deze uitwerking is gepresenteerd in de 2e tussenrapportage aan de Stuurgroep op 22 december. In die vergadering is besloten om alleen een variant van model 1 verder uit te werken. In hoofdstuk 1 wordt de definitieve uitwerking van het model gegeven.

Bij de vergadering van 18 maart zijn enkele knelpunten besproken op basis van een voortgangsnotitie.

Daarnaast wordt in hoofdstuk 1 ingegaan op de consequenties van doordecentralisatie voor de onderdelen verzekeringen, schadebeheer, gymnastiekvergoedingen, OZB, beheerskosten etc.

De werkgroep wil er hierbij op wijzen, dat alle financiële gegevens voorlopige gegevens zijn. Ze geven de meest actuele stand van zaken weer. Op het moment van besluitvorming moeten ze geactualiseerd worden naar de stand van zaken van dat moment.

Het economisch claimrecht en de mogelijkheden van overdracht zijn beschreven in het tweede hoofdstuk.

In deze eindrapportage komen alle creatieve oplossingen, zoals afgesproken in de Stuurgroep van 22 december, terug. Ze zijn te vinden in hoofdstuk 3.

Tijdens de vergadering van 20 april heeft de Stuurgroep besloten de eindrapportage nog niet vast te stellen. Naast het laten opnemen van enkele tekstuele wijzigingen is besloten om een onafhankelijke derde een begeleidend stuk (“Hoofdstuk 0”) te laten opstellen op basis van gesprekken met de afzonderlijke Stuurgroepleden over de veranderde verhoudingen tussen gemeente en schoolbesturen na doordecentralisatie.

De Waalsprong kan, indien gewenst, eenvoudig opgenomen worden in het ontwikkelde model. Besluitvorming over de wenselijkheid daarvan moet nog plaatsvinden.

Samenvatting / conclusie

De werkgroep heeft een normatief model ontwikkeld waarbij overdracht van het economisch claimrecht een belangrijk onderdeel vormt. Het economisch eigendom vormt een belangrijke onderdeel van het voorstel. In het model zitten voldoende prikkels voor goed functionerende scholen. Immers, het is een normatief verdelingsmodel. De prikkel zit echter mede in de overdracht van het economisch eigendom waardoor de scholen beter in staat worden gesteld hun eigen bedrijfsvoering te effectueren en zo efficiënt mogelijk met de middelen om te gaan. Eén en ander is reeds in contractvorm gegoten (bijlage 7). In dit contract wordt aandacht besteed aan ‘rekening en verantwoording’.

Daarnaast wordt een aantal creatieve (financiële) oplossingsrichtingen gepresenteerd.

Parallel aan het werk van deze werkgroep loopt een traject om te komen tot prestatieafspraken. Hierin kan de monitoring en evaluatie afgestemd worden op het definitieve contract.

Gefaseerde invoering is mogelijk met het voorgestelde model. Of het wenselijk is over te gaan tot gefaseerde invoering is mede afhankelijk van het draagvlak voor de voorliggende rapportage.

Met dit rapport is een systeem voor normatieve doordecentralisatie ontwikkeld, dat onafhankelijk van het beschikbare budget en onafhankelijk van het aantal sectoren dat deelneemt, toegepast kan worden.

Hoofdstuk 1 model voor normatieve doordecentralisatie

Uitgangspunt is een transparant en inzichtelijk model van normatieve doordecentralisatie van de zorgplicht voor onderwijshuisvesting. Doordat de doordecentralisatie normatief gebeurt zijn de besturen verzekerd van een gegarandeerde geldstroom. Daardoor zijn ze in staat te plannen en eventueel investeringen voor te financieren en (ook eigen) middelen efficiënt en creatief in te zetten.

Als basiscriterium heeft de werkgroep gekozen voor het normatieve aantal vierkante meters (dus niet voor het werkelijke aantal vierkante meters en niet voor het aantal leerlingen). Daarmee sluit de werkgroep aan op de systematiek van de 'overeenkomst doordecentralisatie onderhoud'.
Op deze manier is er een grote financiële prikkel voor de besturen om de huisvesting zo efficiënt mogelijk in te richten. Als er meer bruto vloeroppervlak (BVO) aanwezig is dan normatief nodig, moeten de besturen de kapitaallasten immers zelf dragen. Deze prikkel resulteert op termijn in efficiënt ruimtegebruik. Op korte termijn kan voor besturen een aanzienlijk exploitatierisico bestaan als gevolg van de inflexibiliteit en beperkte aanpasbaarheid van gebouwen.

Concreet werkt het model als volgt

Stap 1: Bepaal op basis van het werkelijke aantal leerlingen en de normen van de modelverordening van de VNG het normatieve aantal vierkante meters.

Opmerking bij stap 1:
De VNG norm is beslist niet ruim. Voor de Nijmeegse situatie leidt hij tot minder vloeroppervlak dan er nu in gebruik is, zoals uit onderstaand staatje blijkt.

	VO	PO	SO	totaal
aanwezig vloeroppervlak (m^2)	126.854	78.863	13.436	219.153
normatief vloeroppervlak (m^2)	120.977	70.345	10.767	202.089
'te veel' vloeroppervlak (m2)	5.877	9.692	3.012	18.581
idem (in procenten)	4,9%	12,1%	24,8%	8,4%

Hierin zijn de gymnastiekruimten voor het VO wel opgenomen, voor het PO en SO niet. De reden daarvoor is dat scholen voor VO veelal eigen gymzalen hebben, terwijl scholen voor PO en SO die gewoonlijk niet hebben.

Stap 2: Vermenigvuldig dit met het genormeerde vergoedingsbedrag per vierkante meter. Dit bedrag per m^2 is per sector verschillend. In bijlage 1 staat de onderbouwing van deze vergoedingsbedragen. De daarbij gehanteerde uitgangspunten zijn onder andere getoetst bij de afdeling Vastgoed van de gemeente.
Daarmee is het *normatieve* vergoedingsbedrag per sector en per bestuur bekend. In bijlage 2 is op deze wijze een berekening gemaakt voor 2005.

Voorbeeld: Het bestuur "Rosascholen" heeft op de teldatum (1 oktober 2004) 5231 leerlingen. Op grond van de VNG norm heeft het bestuur recht op een bruto vloeroppervlak van 28.825 m^2. Dit leidt tot een vergoeding van €2.988.288 (28.825 x 103,67 euro).

Stap 3: Om het door te decentraliseren bedrag 'passend' te maken worden de normatieve vergoedingsbedragen met een bepaald percentage gekort. Dit percentage is afhankelijk van het beschikbare budget voor onderwijshuisvesting. Hierbij wordt de gemeentebegroting als leidraad gebruikt. In bijlage 3 is op deze wijze de vergoeding per bestuur berekend bij verschillende hoogtes van het beschikbare budget.

Uit dit budget moeten de besturen zelf de verzekeringspremies, het schadebeheer en het eigen risico bij schade, de OZB, huurlasten, beheerskosten, lopende kapitaallasten en gymnastiekvergoedingen betalen. Het bedrag dat resteert kan gebruikt worden voor nieuwe investeringen. Op enkele van de genoemde kostenposten gaan we hieronder nader in.

verzekeringen
Op dit moment zijn alle schoolgebouwen verzekerd via één gemeentelijke polis. In 2004 is begonnen met het beveiligen van de gebouwen in het VO. Na afronding van het project kan er een onderscheid gemaakt worden tussen de gebouwen van het PO en SO enerzijds en het VO anderzijds. In beide gevallen worden deze gebouwen als beveiligd, en dus verzekerd, beschouwd. Met het afronden van het project wordt tevens de premie gereduceerd tot een bedrag van ongeveer 400.000 euro.
De polis loopt in ieder geval tot eind 2006. Tussentijdse opzegging is niet mogelijk. In geval van doordecentralisatie zullen de schoolgebouwen dus tot eind 2006 via de Gemeente Nijmegen verzekerd blijven. In het voorjaar van 2006 is het pas mogelijk nieuwe onderhandelingen aan te gaan. De schoolbesturen zullen dan de mogelijkheid krijgen om voor een andere verzekeraar/ polis te kiezen.
Hoewel de verzekeraar de gebouwen van PO en SO op dit moment als beveiligd beschouwt, is het mogelijk dat hier vóór eind 2006 verandering in optreedt. De verzekeraar kan een hoger niveau van beveiliging eisen. Indien de scholen hier niet aan voldoen gaat de premie weer omhoog. Een hoger niveau van beveiliging vergt investeringen. Bij de besluitvorming rondom de doordecentralisatie en de opstelling van een contract moet met deze factor rekening worden gehouden.

schadebeheer
Het schadebeheer is op dit moment ondergebracht bij de gemeente. De meldingsprocedure en richtlijnen voor schadeafwikkeling zijn aan een update toe. Daarom wordt er gewerkt aan een schadeprotocol, waarin met de schoolbesturen opnieuw precieze afspraken worden gemaakt over de afwikkeling van de schadegevallen, waarin een centrale schademelding vooropstaat. Na doordecentralisatie is het schadebeheer een verantwoordelijkheid van de besturen.

beheerskosten
Bij beheerskosten gaat het om taken van de gemeente als lokale overheid. Deze kosten (ongeveer 1 miljoen euro) bestaan uit: overhead en inhuren van externe ondersteuning. In 2002 heeft volgens DHV 85% van het bedrag betrekking op de doorberekening van de (personeels)lasten van de afdeling Onderwijs en Jeugd. Ongeveer 5 fte worden besteed aan onderwijshuisvestingstaken. De herplaatsing van de betrokken medewerkers zal in goed overleg en zorgvuldig uitgewerkt worden. In de doorberekening is ook nog een aantal andere posten opgenomen waaronder de doorbelasting van de bedrijfsvoering, kosten van de directeur en bedrijfsvoering, de exploitatie (BBI-cyclus e.d), reis- en verblijfskosten en notariskosten.
Na de doordecentralisatie zullen de besturen het beheer over de huisvestingsvoorzieningen zelf moeten gaan voeren.

lopende kapitaallasten
Het uitgangspunt in dit model is dat de lopende kapitaallasten gedragen worden door de sector, en vervolgens door het bestuur, dat die kapitaallasten veroorzaakt heeft. Simpel gesteld: wie veel jonge gebouwen heeft, heeft veel doorlopende verplichtingen. Wie alleen oude gebouwen heeft kan meer investeren. Dit uitgangspunt kan echter niet onverkort gehanteerd worden, omdat er anders een scheve verhouding zou ontstaan tussen het VO enerzijds en het PO en SO anderzijds. Vóór 1997 werden de gebouwen voor het VO in de regel door de rijksoverheid à fonds perdue betaald. Daardoor drukken de lopende kapitaallasten uit die periode voor een groot deel op het PO en SO. Daarom is er een verevening toegepast tussen de schoolbesturen die als volgt werkt:
1. de boekwaarden van alle investeringen die de gemeente vanaf 1997 gedaan heeft worden toegerekend aan het betreffende bestuur
2. de boekwaarden van alle investeringen die de gemeente vóór 1997 gedaan heeft worden aan de besturen toegerekend naar rato van het BVO uit die periode, rekening houdend met de leeftijd van de gebouwdelen.

Voorbeeld: De investeringen die de gemeente vanaf 1997 heeft gedaan voor het bestuur "Rosascholen" hebben ultimo 2004 een boekwaarde van 6.158 k€. Voor de gebouwen van vóór 1997 wordt aan het bestuur een boekwaarde van 3.432 k€ toegerekend op grond van het BVO en de leeftijd van die gebouwen. De totale boekwaarde die dit bestuur aan de gemeente moet betalen bedraagt dus 9.590 k€.

In bijlage 4 staat een overzicht van de op deze wijze berekende boekwaarden per bestuur.

De besturen betalen aan de gemeente de op deze wijze berekende boekwaarde. Zij zullen daarvoor geld moeten lenen. Deze herfinanciering kan plaatsvinden tegen de geldende rentevoet, die aanzienlijk lager ligt dan de rekenrente die de gemeente hanteert.

De totale boekwaarde die op deze wijze aan de besturen wordt toegerekend komt niet helemaal overeen met de waarde in de zogenaamde staat C van de gemeente Nijmegen per 31 december 2004. Er is namelijk in staat C een aantal bedragen opgenomen die niet aan een bestuur toe te rekenen zijn. De werkgroep stelt daarom voor deze boekwaarden in 2005 versneld af te schrijven. Het gaat daarbij met name om een bedrag van € 338.000 voor de voormalige Radboudschool waar geen activa meer tegenover staan en om een bedrag van € 227.000 dat niet aan een bestuur is toe te rekenen. Tenslotte is er een bedrag van € 916.000 dat de boekwaarde van een aantal gymzalen van type A vertegenwoordigt. Voorgesteld wordt om deze gymzalen binnen de gemeente over te dragen van de afdeling Beleid en Realisatie aan de afdeling Vastgoed. De scholen moeten dan voor het gebruik van deze zalen een huurvergoeding betalen aan Vastgoed. Aparte aandacht verdient het medegebruik van gymzalen door derden.

gymnastiekvoorzieningen
De besturen worden ook verantwoordelijk voor de gymnastiekvoorzieningen. In de vergoeding die de besturen krijgen is daarmee rekening gehouden. In het VO zit de opslag verwerkt in het normatieve vloeroppervlak, in het PO en SO in het vergoedingsbedrag per m^2. De vergoedingsbedragen voor de gymnastiekvergoedingen voor het PO en SO zijn gebaseerd op de huidige lasten in de gemeentebegroting. Dit kostenniveau is op dit moment erg laag doordat veel gymzalen oud zijn en daardoor niet of nauwelijks kapitaalslasten met zich mee brengen. Indien in de toekomst nieuwe vervangende gymzalen/sporthallen gebouwd moeten gaan worden zullen de kapitaalslasten stijgen. Het vergoedingenniveau uit het huidige model zal dan niet langer aansluiten bij de kosten. Er zijn in het PO en SO enkele gymzalen die bij een schoolgebouw horen. Deze worden overgedragen aan het betreffende bestuur. De boekwaarde daarvan wordt niet aan het betreffende bestuur toegerekend, maar meegenomen in de verevening over alle besturen.

cashflowmodel
De werkgroep heeft, in samenwerking met de afdeling Vastgoed, een rekenmodel ontwikkeld waarmee besturen inzicht kunnen krijgen in de geldstromen in de periode 2005-2045. In bijlage 5 is dit model ingevuld voor het totaal van alle schoolbesturen. In de toelichting bij het model staan de gebruikte parameters en uitgangspunten vermeld.

baten/lasten model
De werkgroep heeft een rekenmodel ontwikkeld om de inkomsten en uitgaven van een schoolbestuur in het eerste jaar na doordecentralisatie in beeld te brengen. In bijlage 6 is dit

model voor diverse waarden van de parameters “huisvestingsbudget” en “looptijd herfinanciering” ingevuld. Bij het VO zijn er geen lasten vermeld in de kolommen onderhoud en gymnastiek. De reden daarvan is dat het VO het onderhoud moet betalen uit de lumpsumvergoeding van OCW en dat de gymnastiekzalen zijn opgenomen in het normatieve BVO.
In de tabellen valt op dat er grote verschillen zijn tussen de besturen in het saldo van inkomsten en uitgaven. Dat komt door de grote verschillen in uitgangspositie bij de start van de doordecentralisatie. Twee voorbeelden daarvan:
Bestuur A heeft een gloednieuw gebouw, dat bovendien veel groter is dan de norm. Voor dit bestuur zullen in het eerste jaar de lopende kapitaallasten samen met de overige lasten groter zijn dan de vergoeding. Daar staat tegenover dat pas over 40 jaar een nieuwe investering nodig is.
Bestuur B heeft een gebouwenbestand dat gemiddeld 32 jaar oud is en waarvan een aanzienlijk deel al (veel) ouder is dan 40 jaar. Dit bestuur heeft in het eerste jaar een fors positief saldo, maar moet al snel grote investeringen doen.

Hoofdstuk 2 Doordecentralisatie van het economisch claimrecht

Wat is economisch claimrecht?

De onderwijswetgeving schrijft voor dat schoolbesturen de gebouwen en terreinen van de school in eigendom verkrijgen. Dit juridische eigendom wordt door dezelfde onderwijswetgeving beperkt. Zolang op de betreffende onroerende zaken een onderwijsbestemming rust, kan het bestuur alleen met voorafgaande toestemming van de gemeente tot verhuur of verkoop overgaan of een zakelijk recht vestigen.
Bij onttrekking van de onderwijsbestemming – een beslissing die gemeente en schoolbestuur gezamenlijk dienen te nemen – vervalt het eigendom aan de gemeente.

Historische vergoedingen huisvestingsinvesteringen

De stichtingskosten en kosten voor terreinverwerving werden tot de decentralisatie van de huisvesting vergoed vanuit het budget van OC&W.
Voor het primair onderwijs gold dat de gemeente de investeringskosten financierde bij de oprichting van het schoolgebouw, waaronder de kosten voor de verwerving van het terrein. Het rijk (OC&W) vergoedde vervolgens op basis van annuïteiten de gemeente. Medio jaren ‘80 werden voor de kosten van terreinverwerving enkel de rentelasten door OC&W vergoed. Voordien werden de gemeenten volledig gecompenseerd voor de stichtingskosten. De reden dat het rijk is opgehouden de kosten voor de aanschaf van terreinen te vergoeden, is dat de gemeente voor het primair onderwijs het economisch claimrecht verkreeg. De kosten voor de aanschaf konden daarmee op termijn bij buiten gebruikstelling worden gecompenseerd uit de opbrengst van de af te stoten terreinen.
Het overgrote deel van de waarde van de terreinen met een bestemming voor het primair onderwijs is dan ook in het verleden volledig door OC&W vergoed.

Voor het voortgezet onderwijs gold een andere systematiek. De stichtingskosten werden rechtstreeks door OC&W aan het bevoegd gezag betaald, niet op basis van annuïteiten, maar à fonds perdue op het moment van de terreinverwerving resp. de realisatie van het gebouw. Bij de buitengebruikstelling had het bevoegd gezag daarbij overigens een in de wet vastgelegde optie tot eigendomsbehoud. Wanneer het bestuur hiervoor koos, diende het de waarde van de door het rijk gepleegde investeringen te betalen, waarna gebouwen en terreinen volledig en onbelast eigendom werden van het bevoegd gezag. De gemeente kon tot de decentralisatie van de huisvesting in 1997 geen enkele aanspraak maken op de eigendom van onderwijsgebouwen voor het voortgezet onderwijs. Evenmin had zij in de financiering een taak.

Doordecentralisatie en economisch claimrecht

Bij de overeenkomst, die tussen schoolbestuur en gemeente wordt gesloten in geval van zgn doordecentralisatie, kan het wettelijke regime ten aanzien van het economisch claimrecht geheel of gedeeltelijk buiten toepassing worden verklaard.

In de conceptovereenkomst is voorgesteld het economisch claimrecht onder een aantal voorwaarde bij de schoolbesturen neer te leggen. Langs deze weg houdt de gemeente greep op de herbestemming van de buiten gebruik te stellen gebouwen en terreinen en kan zij zeker stellen dat de opbrengsten uit eventuele verkoop worden geherinvesteerd in de onderwijshuisvesting.

Kern van het voorstel:

- De waarde van onroerend goed met onderwijsbestemming is moeilijk te bepalen. Mede op advies van de Afdeling Ontwikkeling van de gemeente wordt voorgesteld uit te gaan van een gegarandeerde waarde op basis van de WOZ-waarde. (zie voetnoot *)
- De gemeente heeft zowel een aankooprecht als een aankoopplicht van het gebouw en de terreinen, met bestemming onderwijs als voorwaarde.

Artikel 6 in het contract bepaalt dat een schoolbestuur dat gebouwen en/of terreinen wil afstoten dit kenbaar maakt aan de gemeente. Gemeente en schoolbestuur overleggen dan over de voorwaarden voor de overdracht van deze gebouwen en/of terreinen. Als dit overleg niet tot resultaat leidt, dan geldt als basisafspraak dat de overdracht zal geschieden tegen de WOZ-waarde.

Effecten voorgestelde regeling economisch claimrecht

- *Onttrekking aan algemene gemeentelijke middelen ten behoeve van onderwijs?*

De jaarlijkse vergoeding die op basis van de doordecentralisatie aan de scholen wordt betaald, blijft qua omvang binnen het budget onderwijshuisvesting, zoals dat als onderdeel van de uitkering van het gemeentefonds door het rijk aan de gemeente beschikbaar wordt gesteld. De voorgestelde regeling van het economisch claimrecht leidt niet tot overheveling van (extra) algemene gemeentelijke middelen. Immers, vanuit de historie van de vergoedingssystematiek bezien, is de waarde van de betreffende onroerende zaken in het verleden steeds door het rijk vergoed. Deze middelen zullen in de voorgestelde regeling ook in de toekomst besteed blijven worden aan de onderwijshuisvesting.

- *Vermogensoverdracht als gevolg van waardevermeerdering?*

Zolang op een onroerende zaak een onderwijsbestemming rust, is de waarde niet goed te bepalen. De mogelijkheid van herbestemming van onderwijsgebouwen is in de praktijk niet groot; bij onttrekking van de onderwijsbestemming zal daaraan veelal een negatieve waarde moeten worden toegekend (sloopkosten). Ook de waarde van het terrein zal pas kunnen worden vastgesteld op het moment van het vervallen van de onderwijsbestemming. De waardebepaling zal alsdan tevens afhankelijk zijn van het beleid van de gemeente op het vlak van de ruimtelijke ordening.
De voorgestelde regeling leidt op zich zelf dan ook niet tot vermogensoverdracht van gemeente naar scholen. De waarde van het terrein kan tussen het moment van aanschaf en de onttrekking van de onderwijsbestemming vaak zijn gestegen, maar of deze stijging zich voordoet en in welke omvang is afhankelijk van de bereidheid van de gemeente om

medewerking te verlenen aan de mogelijkheden van herbestemming via bestemmingsplanprocedures, etc.

- *Impuls tot samenwerking en opbrengstoptimalisatie*

De contractuele regeling van het economisch claimrecht dwingt partijen tot nauw overleg bij een verkenning en de besluitvorming rond de mogelijkheden van herbestemming c.q. verkoop. Anders dan de geldende wet- en regelgeving biedt het voorstel een duidelijke rolverdeling tussen gemeente en schoolbestuur en worden zij ook gestimuleerd de mogelijkheden van de waarde van onderwijsterreinen en –gebouwen aan te wenden voor investeringen in modernisering en herschikking van voorzieningen. De afspraak van overname tegen WOZ-waarde betekent voor besturen de mogelijkheid om geld te kunnen lenen bij de bank om daarmee investeringen te kunnen doen in nieuwe onderwijshuisvesting.

** De WOZ-waarde wordt bepaald op basis van een gecorrigeerde vervangingswaarde (=de actuele vervangingswaarde verminderd met de technische afschrijving van het gebouw op basis van de leeftijd en met de functionele afschrijving afhankelijk van het type schoolgebouw).*

Hoofdstuk 3 Creatieve oplossingsrichtingen

Inleiding

Creatieve oplossingen zijn vooral van belang om bij een beperkt budget een maximaal resultaat te behalen. Besturen zullen in dit verband bij voorkeur op een grote mate van bestedingsvrijheid moeten kunnen rekenen, en niet gebonden zijn aan een reeks van voorwaarden of afspraken rond oormerking van onderdelen van budgetten. De gekozen methodiek van een genormeerde benadering zou voldoende ruimte kunnen bieden. Daarnaast is in een aantal gevallen onderzocht of de waarde van de aanwezige onderwijsgebouwen en -terreinen kan worden benut bij het vergroten van de investeringsruimte. Vanuit de principes van vastgoedbeheer kan middels herschikking van voorzieningen het combineren van functies in voorzieningen en zgn dubbel grondgebruik de opbrengst van grondexploitatie worden betrokken bij de financiering van investeringen in de onderwijsgebouwen.
Daarnaast zou de gemeente medewerking kunnen verlenen door opbrengsten te optimaliseren door gebruik te maken van haar bevoegdheden op het vlak van ruimtelijk ordening.

Paragraaf 3.1 beschrijft een aantal algemene oplossingsrichtingen. In paragraaf 3.2 worden enkele concrete Nijmeegse voorbeelden beschreven.

3.1 Algemene creatieve (financiële) oplossingen

3.1.1 PPS

Wat is PPS?
Publiekprivate samenwerking (PPS) is een veelgebruikte term waarbij verschillende definities (kunnen) worden gehanteerd. Een tamelijk ruime definitie is de volgende:

PPS is een samenwerkingsverband, waarin de publieke en de private sector, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project of initiatief (realisatie en/of exploitatie) realiseren om meerwaarde te creëren en eventueel synergieën te realiseren, en dit op basis van een heldere taak-, risico- en verantwoordelijkheids(her)verdeling.

Vervolgens kunnen twee (hoofd)typen worden onderscheiden, namelijk de pps-concessie en de samenwerking in een apart organisatorisch samenwerkingsverband.

1. Bij een pps-concessie worden de verschillende onderdelen van de waardeketen van één investeringsobject geïntegreerd (verticaal) in één contract, dat vervolgens wordt aanbesteed. Dit betekent dat ontwerp, bouw, onderhoud, financiering en eventueel exploitatie en faciliteitmanagement worden geïntegreerd in één contract (bijv. DBFM- of DBFO-contract: design, build, finance and maintenance of operations). Voor een vooraf afgesproken prestatie wordt een vooraf bepaalde vergoeding gevraagd.

Voordelen:
- scheiding tussen primaire en ondersteunende processen (bijv. geven van onderwijs versus het beheren van een gebouw), gemeente en scholen kunnen zich volledig wijden aan de primaire taken
- optimaliseren van totale huisvestingskosten over lange periode in plaats van minimaliseren van investeringskosten
- constante huisvestingskosten over lange periode

Nadelen:
- beperking beleidsvrijheid in de besteding van budgetten

2. Bij een samenwerking in een apart organisatorisch samenwerkingsverband worden verschillende projecten met elkaar geïntegreerd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de realisatie van brede scholen of multifunctionele accommodaties waarin verschillende partijen (school, GGD, apotheek, huisartsenpost, buurtwerk, etc) samen op één locatie en/of onder één dak worden gehuisvest. Een andere mogelijkheid is meervoudig ruimtegebruik met op de begane grond een (brede) school en op de verdiepingen appartementen.
   Voordelen:
   - integrale planontwikkeling met planoptimalisatie
   - financiële verevening tussen de rendabele en onrendabele onderdelen van het totale project

   Nadelen:
   - complexiteit projecten neemt toe
   - afhankelijkheid andere partijen

Voorwaarden PPS
- integrale benadering
- visie en inzicht in relevante aspecten: alle partijen dienen heel goed te weten wat ze willen (nu én in de toekomst)
- vergelijkbaarheid van actoren: verschillende actoren moeten voldoende mandaat en expertise hebben en voldoende ruimte laten voor de realisatie van individuele doelstellingen (maatschappelijke én commerciële belangen moeten door alle partijen gerespecteerd worden)
- PPS is een verhouding tussen personen: aanwezigheid van commitment, vertrouwen, respect en flexibiliteit tussen participanten is noodzakelijk
- er dient voldoende projectomvang te zijn om private partijen te interesseren. Het moet gaan om projecten met een minimale omvang van 10 á 12 miljoen euro.

PPS in relatie tot de eigendomsverhoudingen
Eigendomsrechten hoeven niet noodzakelijkerwijs te wijzigen. Alle opties van huur/lease tot en met eigendom met of zonder claimrecht blijven in principe mogelijk.

Toepasbaar in Nijmegen?
PPS is geen geldmachine die projecten haalbaar maakt waarvoor de gemeente en/of schoolbesturen niet genoeg geld hebben. PPS is vooral een middel om op een doelmatige manier te werken. Elke partner in een PPS-constructie (overheid en privaat) doet dat waarin hij het best is. PPS is zeker toepasbaar in Nijmegen en kan de prijs-kwaliteitverhouding en slagingskans van projecten verbeteren, zolang voldaan wordt aan de hierboven genoemde randvoorwaarden. Doordecentralisatie is géén voorwaarde voor PPS.

3.1.2 Planexploitatie
Planexploitatie is een manier van financiering. Het is niet een instrument om geld mee te 'verdienen'. Bij planexploitatie gaat het om gespreide financiering over een langere termijn. Het Grondbedrijf van de Gemeente Nijmegen werk over het algemeen met planexploitaties. Het voordeel van planexploitatie is dat je middels een financiële planning kunt aangeven wanneer je welke bedragen uitgeeft en wanneer je welke inkomsten ontvangt. Een voorwaarde hierbij is dat duidelijk moet zijn wat je precies wilt. Met andere woorden, er zal een onderwijshuisvestingsvisie aan ten grondslag moeten liggen.
Omdat een gemeente te maken heeft met fluctuerende opbrengsten is het daarnaast noodzakelijk dat je een Algemene Bedrijfsreserve hebt. Hiermee kunnen eventuele financiële risico's worden afgedekt. De gemeentebegroting loopt als gevolg van deze ABR geen risico. Een beleidsdirectie als Directie Inwoners mag volgens de huidige Concernrichtlijnen geen Algemene Bedrijfsreserve hebben.

Toepasbaar in Nijmegen?
Een planexploitatie zoals hierboven bedoeld, is alleen mogelijk indien er zicht bestaat op de huisvestingssituatie voor de lange termijn. Daarnaast zal er een soort reserve moeten zijn om eventuele fluctuaties in de opbrengsten te kunnen ondervangen.

3.1.3 Herschikking van gebouwen/ locaties (bijvoorbeeld in relatie tot het ROC)
Argumenten/ toelichting:
Bij de herschikking van gebouwen en/of locaties kunnen aanzienlijke opbrengsten gerealiseerd worden doordat aantrekkelijke terreinen en eventueel gebouwen (deels) vrij worden gespeeld. Indien deze opbrengsten terugvloeien naar het onderwijs ontstaat extra ruimte voor investeringen.
Het volgende voorbeeld kan dit illustreren. Het ROC heeft bij monde van de voorzitter van het College van Bestuur laten weten mee te willen denken aan oplossingen voor de huisvestingsproblemen in het voortgezet onderwijs. Het gaat hier met name om de panden aan de Marterstraat en de Vossenlaan. Deze panden komen medio 2008 vrij.
Een concreet voorbeeld dat momenteel wordt onderzocht is het afstoten van de gebouwen aan de Prins Hendrikstraat en de Akkerlaan van de Scholengroep Rijk van Nijmegen en het gebruiken van de opbrengst ervan voor de aankoop van een gebouw dat het ROC van plan is te verkopen.

Daarnaast is in 2003 het NOVIA-convenant afgesloten tussen het VMBO en het ROC. Eén van de pijlers van dit convenant is het bereiken van een doorlopende leerweg. Hiermee kan de vroegtijdige schooluitval beperkt worden.
Kern van het convenant is dat de aansluiting tussen het vmbo en het ROC verbeterd wordt. Dit kan inhouden dat ook wat betreft de huisvesting sprake zal zijn van samenwerking.

3.1.4 De Venlo-variant, nader toegelicht

Puntsgewijze omschrijving:

- Het gaat om 1 schoolbestuur met 5800 leerlingen.
- Het betreft alleen het voortgezet onderwijs.
- Vanaf de start van de decentralisatie heeft de gemeente geen nieuwe investeringen gedaan. Deze gelden zijn gespaard (ongeveer € 4.5 miljoen)
- Het gespaarde geld wordt na aftrek van de boekwaarde (ongeveer € 3.5 miljoen) overgemaakt aan het schoolbestuur.
- Basis van het contract is een meerjarig integraal huisvestingsplan.
- Een negental gebouwen worden door de gemeente teruggekocht die door uitvoering van het meerjarenhuisvestingsplan binnen 4 jaar vrijvallen. De waarde van de gebouwen is in het contract bepaald. De waarde van de gebouwen is gebaseerd op stedenbouwkundige invulling van de af te stoten gebouwen. Totale waarde € 3 miljoen.
- Per jaar wordt een bedrag betaald per leerling dat gelijk is aan wat er in het gemeentefonds binnenkomt. Positieve en negatieve ontwikkelingen in het gemeentefonds hebben direct invloed op dit bedrag.
- Economische claimrecht blijft bij de gemeente. Bij verkoop van de terreinen worden de opbrengsten ingezet ten behoeve van het onderwijs.
- Vrijkomende panden vallen terug aan de gemeente. Daarvoor krijgen de schoolbesturen een vergoeding op basis van netto opbrengst.
- Schoolbesturen moeten verantwoording afleggen aan de hand van een onderhoudsplan en een meerjarenhuisvestingsplan.
- De gemeente staat garant voor leningen.

Toepasbaarheid in Nijmegen:

- Voorwaarde is een meerjaren huisvestingsplan.
- Garant staan voor leningen doet de gemeente slechts incidenteel. Daarover zijn concernrichtlijnen van toepassing die wellicht aangepast moeten worden.
- Nijmegen heeft geen geld gespaard, maar heeft reeds ettelijke miljoenen uitgegeven aan het onderwijs.

3.1.5. volstaan met een kleiner vloeroppervlak (BVO)

Soms is het mogelijk met een kleiner BVO te volstaan door lesplaatsen in te richten in een verzorgingshuis of wooncomplex (Rentmeesterhof). Dit is kostenbesparend en kan per specifieke situatie onderzocht worden.

3.1.6. gebruik maken van bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden

Leerlingfluctuaties kunnen opgevangen worden door tijdelijk huisvesting te huren, bijvoorbeeld in leegstaande kantoorpanden. De vraag is wel of de vergoedingsbedragen voldoende zijn om de huur te kunnen betalen.

3.1.7. vrijstelling van OZB

Het vrijstellen van onderwijsinstellingen van de betaling van OZB zou de exploitatiebegroting van de Gemeente Nijmegen met € 823.000 doen verminderen. Er kan gekozen worden om dit bedrag in te zetten voor onderwijshuisvesting.

3.1.8. uitkomsten na gesprek met de Bank van Nederlandse Gemeenten

De BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) is bereid mee te werken aan de financiering van onderwijshuisvesting na doordecentralisatie. Daarbij worden van de besturen zekerheden geëist. Er zijn verschillende soorten zekerheden mogelijk, die alleen of in combinatie ingezet kunnen worden:

1. gemeentegarantie
2. een overeenkomst doordecentralisatie die een langjarige gegarandeerde inkomensstroom biedt
3. voldoende solvabiliteit
4. hypotheek.

Hoe hoger de zekerheid, hoe lager de in rekening gebrachte rente.
Voor de zekerheden 3 en 4 is het economisch claimrecht van belang. Met name het eigendom van de grond draagt bij aan een solide balans.
De BNG kan niet alleen nieuwbouwprojecten financieren (traditionele projecten en PPS constructies).
Ook de herfinanciering van de bestaande boekwaarde van de over te dragen gebouwen en terreinen is mogelijk. Daardoor zijn aanzienlijke besparingen op de lopende kapitaallasten te realiseren. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente een bankgarantie afgeeft
De BNG kent overigens voor ongegarandeerde leningen een minimale omvang van € 5 miljoen. Er bestaan echter andere banken, zoals de ING, die ook geïnteresseerd zijn in kleinere leningen.

Een eerste vrijblijvende offerte leert dat er een besparing van 1 miljoen euro bereikt kan worden bij herfinanciering van de totale openstaande boekwaarde. Dit geeft extra ruimte voor investeringen in de onderwijshuisvesting. Indien de gemeente de onderwijsbegroting op het huidige niveau wil houden ontstaat er aan gemeentezijde een gat van 1 miljoen euro in de begroting.

3.2 Concrete voorbeelden van creatieve (financiële) oplossingen

Concreet heeft de werkgroep een aantal voorbeelden van creatieve (financiële) oplossingen bekeken die in Nijmegen nu of in het verleden aan de orde zijn geweest.

3.2.1 Oud-West

Begin 2004 is er een haalbaarheidsstudie door de Gemeente Nijmegen uitgebracht inzake één openwijkschool in de Wolfskuil en een Voorzieningenhart in het Waterkwartier. Het gaat hierbij om de volgende scholen: De Wieken, de Michiel de Ruyter en de Aquamarijn. Hierbij is op een creatieve manier gekeken naar een optimale inzet van gebouwen en herontwikkeling van terreinen. De kracht en kansen van deze plannen lag in een nauwere samenwerking tussen afdeling Beleidsontwikkeling en Realisatie en de projectontwikkelaars van de Gemeente Nijmegen. Inhoudelijk werd samengewerkt met de schoolbesturen. Eén van de doelen van deze samenwerking was de druk op de huisvestingsmiddelen te verkleinen. Herontwikkeling van schoolgebouwen en de onderliggende terreinen zouden opbrengsten moeten genereren waarmee nieuwe (multi-functionele) schoollokaties gefinancierd kunnen worden.
Beide projecten zijn nog in onderzoek of in ontwikkeling en worden op hun financiële haalbaarheid getoetst.

3.2.2 Prins Claus en Prins Maurits

Prins Clausschool

Het bestuur overweegt om de dislocatie van deze school, Weezenhof 8102, op te heffen en het hoofdgebouw, Weezenhof 4002, uit te breiden. Het terrein 8102 is uitstekend geschikt voor woningbouw. Planontwikkeling moet nog plaatsvinden.

Prins Mauritsschool

In 2004 is er door stichting Rosascholen aangegeven dat de Prins Mauritsschool vanwege groei van het leerlingenaantal in de wijk Zwanenveld geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. De school is de enige overgebleven school voor basisonderwijs in deze wijk.
Inmiddels is een haalbaarheidsstudie verricht inzake re-allocatie van de school van de huidige vestiging, Zwanenveld 7318 naar het terrein van de afgebrande s.o.-school, Zwanenveld 2524.
Bij de planontwikkeling zijn de volgende partijen betrokken:
Stichting Rosascholen, bouw 12-klassige basisschool;
Stichting Rosascholen, realisering Open-wijkschool;
Kion, speelzalen, naschoolseopvang;
Sportvereniging Oranje-Blauw, uitbreiding bestaande gymzaal op het terrein
Giesbers Ontwikkelingen-Wijchen voor woningbouwbouw, vier bouwlagen;
Voor wat betreft de ontwikkeling van de Open-wijkschool en de woningbouw is sprake van zogenaamd ‘dubbel’ grondgebruik aangezien het woningcomplex gerealiseerd zal worden op de Open-wijkschoolvoorziening met spreekkamers voor maatschappelijk werk, arts, e.a.; speelhal voor multifunctioneel gebruik; muzieklokaal en een inloopruimte voor senioren.

Om het plan te kunnen financieren zijn er tevens onderhandelingen over het herontwikkelen van het schoolterrein Zwanenveld 7318 aan Talis voor ‘woonzorg’ activiteiten. Herontwikkeling van het onderliggend terrein alsmede vrijval van de daarop rustende boekwaarden zijn mede noodzakelijk om voldoende opbrengsten te genereren voor de planontwikkeling Zwanenveld 2524.

3.2.3 Akkerlaan en Prins Hendrikstraat

Een concreet voorbeeld dat momenteel wordt onderzocht is het afstoten van de gebouwen aan de Prins Hendrikstraat en de Akkerlaan van de Scholengroep Rijk van Nijmegen en het gebruiken van de opbrengst ervan voor de aankoop van een gebouw dat het ROC van plan is te verkopen.

3.2.4 Dominicus College

Het Dominicus College heeft in 2005, gezien de beperkte financiële middelen, geen recht op een vergoeding via het Huisvestingsplan 2005. De belangrijkste oplossingsrichting is proberen de middelen voor de vervangende nieuwbouw aan de Energieweg buiten het IHP om te zoeken. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat grond, deels in eigendom bij het Dominicus College/Stichting, wordt verkocht aan de gemeente (afdeling projectontwikkeling) en deze grond in exploitatie wordt genomen voor woningbouw. De opbrengst van de grond kan dan ingezet worden voor het Dominicus College. De onderhandelingen lopen nog.

3.2.5 De Kleine Wereld

Hoewel deze school en omliggende terreinen genoemd wordt als potentieel herontwikkelingstraject is er nog geen uitgewerkt plan.

3.2.6 De Zonnegaard

Op dit moment wordt het bouwplan uitgewerkt voor de aanpassing van het gebouw van de voormalige Zonnegaard aan de Dingostraat voor de scholen De Hazesprong en NSVII. Het omliggende terrein is lang niet in zijn geheel nodig voor beide scholen. Er bestaat een mogelijkheid voor herontwikkeling van dit overtollige terrein.

bijlage 1 (vergoedingssystematiek)

		PO	SO	VO
investerings bedrag per m2	[1]	1.400	1.700	1.500
rente	[2]	42,00	51,00	45,00
afschrijving	[3]	35,00	42,50	37,50
OZB, verzekering, beheer		10,50	12,75	11,25
gymnastiek	[4]	8,26	16,52	
onderhoud	[5]	7,91	7,91	
totaal		103,67	130,68	93,75

[1] deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd

[2] er wordt lineair afgeschreven in 40 jaar

[3] de gemiddelde rentelasten op basis van een rente van 6 %

[4] er wordt uitgegaan van 0,75% van de investeringswaarde

[4] voor het VO zijn de gymnastiekvoorzieningen opgenomen in de normatieve vloeroppervlakten

[5] in het VO is dit doorgedecentraliseerd vanuit OCW

bijlage 2 (basisgegevens besturen)

sector	bestuur	leerlingen	normatief BVO in m2	werkelijk BVO in m2	normatieve vergoeding in k€
PO	abibakr	69	440	1.552	46
	josephscholen	4.146	22.080	23.790	2.289
	klokkenberg	324	1.680	1.627	174
	rosascholen	5.231	28.825	31.459	2.988
	stg pallas	368	2.000	2.496	207
	stg rk onderwijs lent	299	1.565	1.748	162
	stg SBO scholen	474	2.990	5.066	310
	stopozog	1.971	10.765	11.125	1.116
Totaal PO		12.882	70.345	78.863	7.293
SO	stg OOC	190	3.117	3.911	407
	stg speciaal onderwijs	271	3.483	4.739	455
	viataal	287	3.318	3.744	434
	stg de Waarden	66	849	1.042	111
Totaal SO		814	10.767	13.436	1.407
VO	Alliantie	5.661	51.524	55.702	4.830
	Rijk van Nijmegen	5.163	45.203	48.674	4.238
	stg praktijkonderwijs	315	5.060	4.293	474
	voortg montessori ond	1.559	13.693	12.824	1.284
	voortg vrije school ond	603	5.497	5.361	515
Totaal VO		13.301	120.977	126.854	11.342
Totaal sectoren		26.997	202.089	219.153	20.041

bijlage 3 (vergoeding per bestuur, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding bij budget 11,5 M€ [1]	vergoeding bij budget 12,7 M€	vergoeding bij budget 13,3 M€	vergoeding bij budget 16 M€
PO	abibakr	46	26	29	30	36
	josephscholen	2.289	1.313	1.451	1.519	1.827
	klokkenberg	174	100	110	116	139
	rosascholen	2.988	1.715	1.894	1.983	2.386
	stg pallas	207	119	131	138	166
	stg rk onderwijs lent	162	93	103	108	130
	stg SBO scholen	310	178	196	206	247
	stopozog	1.116	640	707	741	891
Totaal PO		7.293	4.185	4.621	4.840	5.822
SO	stg OOC	407	234	258	270	325
	stg speciaal onderwijs	455	261	288	302	363
	viataal	434	249	275	288	346
	stg de Waarden	111	64	70	74	89
Totaal SO		1.407	807	892	934	1.123
VO	Alliantie	4.830	2.772	3.061	3.206	3.856
	Rijk van Nijmegen	4.238	2.432	2.685	2.812	3.383
	stg praktijkonderwijs	474	272	301	315	379
	voortg montessori ond	1.284	737	813	852	1.025
	voortg vrije school ond	515	296	327	342	411
Totaal VO		11.342	6.508	7.187	7.527	9.055
Totaal sectoren		20.041	11.500	12.700	13.300	16.000

1 dit is het budget in de gemeentebegroting 2005, verminderd met 200.000 wegens onderhoud VO

bijlage 4 (boekwaarden besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	boekwaarde tot 1997	boekwaarde vanaf 1997	boekwaarde totaal
PO	abibakr	273	135	408
	josephscholen	1.389	4.642	6.031
	klokkenberg	286	55	341
	rosascholen	3.298	6.158	9.456
	stg pallas	280	156	436
	stg rk onderwijs lent	176	342	517
	stg SBO scholen	0	4.527	4.527
	stopozog	2.230	2.362	4.591
Totaal PO		7.931	18.376	26.307
SO	stg OOC	720	305	1.026
	stg speciaal onderwijs	451	3.286	3.737
	viataal	681	678	1.359
	stg de Waarden	0	1.335	1.335
Totaal SO		1.852	5.604	7.456
VO	Alliantie	7.898	13.724	21.622
	Rijk van Nijmegen	4.461	7.420	11.881
	stg praktijkonderwijs	1.043	859	1.902
	voortg montessori ond	1.259	1.511	2.770
	voortg vrije school ond	0	574	574
Totaal VO		14.662	24.087	38.749
Totaal sectoren		24.445	48.068	72.513

Bovenstaande bedragen hebben betrekking op de situatie per 31 december 2004 volgens staat C van de Gemeente Nijmegen. Dat betekent dat huisvestingskredieten die in 2004 (en eerder) zijn toegekend slechts zijn meegenomen voorzover ze op die datum geactiveerd waren. De aan de besturen betaalde bedragen in het kader van de overeenkomst doordecentralisatie onderhoud zijn opgenomen tot en met 2003.

bijlage 5 cashflow overzicht

bestuursnummer	0
bestuur	**totaal van alle besturen**
jaarlijkse vergoeding	**11.500.000**
huidige boekwaarde	**72.512.866**
correctie overcapaciteit	**0,922**
sector	**alle**

gemeentebegroting	**11,5**
index investeringen	**3,50%**
index overige lasten	**2,50%**
index inkomsten	**2,50%**
index contante waarde	**6,00%**
investering per m2	**€ 1.476**

jaar	leeftijd	bvo	bvo na correctie	investering	overige lasten	inkomsten	cashflow	contante waarde	idem cumulatief
2005	boekwaarde				0		-72.512.866	-72.512.866	-72.512.866
2005	40	55.724	51.385	75.836.592	3.540.185	11.500.000	-67.876.777	-67.876.777	-140.389.643
2006	39	7.228	6.665	10.181.107	3.628.689	11.787.500	-2.022.297	-1.907.827	-142.297.470
2007	38	1.725	1.591	2.514.817	3.719.407	12.082.188	5.847.964	5.204.667	-137.092.803
2008	37	1.875	1.729	2.829.169	3.812.392	12.384.242	5.742.682	4.821.666	-132.271.136
2009	36	11.520	10.623	17.990.797	3.907.702	12.693.848	-9.204.650	-7.290.945	-139.562.081
2010	35	2.862	2.639	4.626.024	4.005.394	13.011.194	4.379.776	3.272.824	-136.289.258
2011	34	4.157	3.833	6.954.384	4.105.529	13.336.474	2.276.562	1.604.886	-134.684.372
2012	33	5.012	4.622	8.678.208	4.208.167	13.669.886	783.511	521.080	-134.163.292
2013	32	3.470	3.200	6.218.545	4.313.371	14.011.633	3.479.717	2.183.217	-131.980.075
2014	31	0	0	0	4.421.206	14.361.924	9.940.719	5.883.896	-126.096.179
2015	30	0	0	0	4.531.736	14.720.972	10.189.237	5.689.616	-120.406.562
2016	29	0	0	0	4.645.029	15.088.997	10.443.967	5.501.752	-114.904.810
2017	28	3.833	3.535	7.882.419	4.761.155	15.466.221	2.822.647	1.402.769	-113.502.041
2018	27	12.272	11.316	26.120.195	4.880.184	15.852.877	-15.147.502	-7.101.740	-120.603.781
2019	26	5.324	4.909	11.728.419	5.002.188	16.249.199	-481.408	-212.927	-120.816.709
2020	25	2.779	2.563	6.336.221	5.127.243	16.655.429	5.191.965	2.166.426	-118.650.283
2021	24	9.930	9.157	23.433.188	5.255.424	17.071.815	-11.616.797	-4.572.909	-123.223.192
2022	23	8.801	8.116	21.495.844	5.386.810	17.498.610	-9.384.043	-3.484.900	-126.708.092
2023	22	2.997	2.764	7.576.167	5.521.480	17.936.075	4.838.428	1.695.113	-125.012.979
2024	21	11.342	10.459	29.675.143	5.659.517	18.384.477	-16.950.183	-5.602.256	-130.615.235
2025	20	3.877	3.575	10.498.792	5.801.005	18.844.089	2.544.292	793.322	-129.821.912
2026	19	6.884	6.348	19.294.109	5.946.030	19.315.191	-5.924.948	-1.742.855	-131.564.768
2027	18	998	920	2.895.041	6.094.681	19.798.071	10.808.349	2.999.372	-128.565.396
2028	17	777	717	2.332.843	6.247.048	20.293.023	11.713.132	3.066.466	-125.498.930
2029	16	1.338	1.234	4.157.775	6.403.224	20.800.348	10.239.349	2.528.900	-122.970.030
2030	15	3.629	3.346	11.671.650	6.563.305	21.320.357	3.085.403	718.895	-122.251.136
2031	14	0	0	0	6.727.387	21.853.366	15.125.979	3.324.842	-118.926.294
2032	13	6.483	5.978	22.335.825	6.895.572	22.399.700	-6.831.696	-1.416.675	-120.342.969
2033	12	1.949	1.797	6.949.894	7.067.961	22.959.693	8.941.838	1.749.293	-118.593.676
2034	11	582	537	2.147.977	7.244.660	23.533.685	14.141.048	2.609.826	-115.983.850
2035	10	180	166	687.574	7.425.777	24.122.027	16.008.676	2.787.273	-113.196.577
2036	9	470	433	1.858.169	7.611.421	24.725.078	15.255.488	2.505.788	-110.690.790
2037	8	3.981	3.671	16.289.955	7.801.707	25.343.205	1.251.543	193.936	-110.496.854
2038	7	0	0	0	7.996.749	25.976.785	17.980.036	2.628.434	-107.868.420
2039	6	4.570	4.214	20.032.014	8.196.668	26.626.205	-1.602.478	-221.000	-108.089.421
2040	5	12.202	11.252	55.357.923	8.401.585	27.291.860	-36.467.648	-4.744.631	-112.834.052
2041	4	2.810	2.591	13.194.576	8.611.624	27.974.156	6.167.956	757.060	-112.076.992
2042	3	6.632	6.116	32.231.015	8.826.915	28.673.510	-12.384.420	-1.434.031	-113.511.024
2043	2	777	717	3.908.327	9.047.588	29.390.348	16.434.433	1.795.279	-111.715.745
2044	1	2.232	2.058	11.619.953	9.273.778	30.125.106	9.231.376	951.344	-110.764.401
2045	0	7.931	7.313	42.734.484	7.467.872	30.878.234	-19.324.122	-1.878.733	-112.643.134
totaal		219.153	202.089	550.275.137	246.085.361	806.007.600	-62.865.765	-112.643.134	

bijlage 6a (beschikbaar voor besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding o.b.v. gemeente begroting	kosten lening	OZB	verz premie	onder houd	gymnas tiek	huur	resteert
PO	abibakr	46	26	30	3	4	3	4	0	-18
	josephscholen	2.289	1.313	444	112	79	175	182	48	274
	klokkenberg	174	100	25	8	7	13	14	20	13
	rosascholen	2.988	1.715	696	168	111	228	238	0	274
	stg pallas	207	119	32	7	12	16	17	0	35
	stg rk onderwijs lent	162	93	38	9	5	12	13	0	16
	stg SBO scholen	310	178	333	7	12	24	25	0	-223
	stopozog	1.116	640	338	50	36	85	89	0	43
Totaal PO		7.293	4.185	1.936	364	265	556	581	67	415
SO	stg OOC	407	234	75	11	15	25	51	0	55
	stg speciaal onderwijs	455	261	275	25	15	28	58	0	-139
	viataal	434	249	100	24	11	26	55	0	32
	stg de Waarden	111	64	98	0	0	7	14	0	-55
Totaal SO		1.407	807	549	61	42	85	178	0	-107
VO	Alliantie	4.830	2.772	1.591	270	186			0	725
	Rijk van Nijmegen	4.238	2.432	874	183	150			204	1.021
	stg praktijkonderwijs	474	272	140	16	17			0	98
	voortg montessori ond	1.284	737	204	50	41			0	441
	voortg vrije school ond	515	296	42	14	19			0	220
Totaal VO		11.342	6.508	2.851	534	413	0	0	204	2.505
Totaal sectoren		20.041	11.500	5.336	959	720	642	759	271	2.814

gebruikte parameters

gemeentebegroting	**11,5**	**miljoen**
rente lening	**4%**	**annuïteit**
duur van de lening	**20**	**jaar**

bijlage 6b (beschikbaar voor besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding o.b.v. gemeente begroting	kosten lening	OZB	verz premie	onder houd	gymnas tiek	huur	resteert
PO	abibakr	46	26	21	3	4	3	4	0	-8
	josephscholen	2.289	1.313	305	112	79	175	182	48	413
	klokkenberg	174	100	17	8	7	13	14	20	21
	rosascholen	2.988	1.715	478	168	111	228	238	0	492
	stg pallas	207	119	22	7	12	16	17	0	45
	stg rk onderwijs lent	162	93	26	9	5	12	13	0	28
	stg SBO scholen	310	178	229	7	12	24	25	0	-119
	stopozog	1.116	640	232	50	36	85	89	0	149
Totaal PO		7.293	4.185	1.329	364	265	556	581	67	1.022
SO	stg OOC	407	234	52	11	15	25	51	0	79
	stg speciaal onderwijs	455	261	189	25	15	28	58	0	-53
	viataal	434	249	69	24	11	26	55	0	64
	stg de Waarden	111	64	67	0	0	7	14	0	-25
Totaal SO		1.407	807	377	61	42	85	178	0	65
VO	Alliantie	4.830	2.772	1.092	270	186			0	1.223
	Rijk van Nijmegen	4.238	2.432	600	183	150			204	1.295
	stg praktijkonderwijs	474	272	96	16	17			0	142
	voortg montessori ond	1.284	737	140	50	41			0	505
	voortg vrije school ond	515	296	29	14	19			0	234
Totaal VO		11.342	6.508	1.958	534	413	0	0	204	3.399
Totaal sectoren		20.041	11.500	3.664	959	720	642	759	271	4.486

gebruikte parameters

gemeentebegroting	**11,5**	**miljoen**
rente lening	**4%**	**annuïteit**
duur van de lening	**40**	**jaar**

bijlage 6c (beschikbaar voor besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding o.b.v. gemeente begroting	kosten lening	OZB	verz premie	onder houd	gymnas tiek	huur	resteert
PO	abibakr	46	30	30	3	4	3	4	0	-14
	josephscholen	2.289	1.519	444	112	79	175	182	48	480
	klokkenberg	174	116	25	8	7	13	14	20	29
	rosascholen	2.988	1.983	696	168	111	228	238	0	542
	stg pallas	207	138	32	7	12	16	17	0	54
	stg rk onderwijs lent	162	108	38	9	5	12	13	0	30
	stg SBO scholen	310	206	333	7	12	24	25	0	-195
	stopozog	1.116	741	338	50	36	85	89	0	143
Totaal PO		7.293	4.840	1.936	364	265	556	581	67	1.070
SO	stg OOC	407	270	75	11	15	25	51	0	92
	stg speciaal onderwijs	455	302	275	25	15	28	58	0	-98
	viataal	434	288	100	24	11	26	55	0	71
	stg de Waarden	111	74	98	0	0	7	14	0	-45
Totaal SO		1.407	934	549	61	42	85	178	0	20
VO	Alliantie	4.830	3.206	1.591	270	186			0	1.158
	Rijk van Nijmegen	4.238	2.812	874	183	150			204	1.402
	stg praktijkonderwijs	474	315	140	16	17			0	141
	voortg montessori ond	1.284	852	204	50	41			0	556
	voortg vrije school ond	515	342	42	14	19			0	267
Totaal VO		11.342	7.527	2.851	534	413	0	0	204	3.524
Totaal sectoren		20.041	13.300	5.336	959	720	642	759	271	4.614

gebruikte parameters

gemeentebegroting	**13,3**	**miljoen**
rente lening	**4%**	**annuïteit**
duur van de lening	**20**	**jaar**

bijlage 6d (beschikbaar voor besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding o.b.v. gemeente begroting	kosten lening	OZB	verz premie	onder houd	gymnas tiek	huur	resteert
PO	abibakr	46	30	21	3	4	3	4	0	-4
	josephscholen	2.289	1.519	305	112	79	175	182	48	619
	klokkenberg	174	116	17	8	7	13	14	20	37
	rosascholen	2.988	1.983	478	168	111	228	238	0	760
	stg pallas	207	138	22	7	12	16	17	0	64
	stg rk onderwijs lent	162	108	26	9	5	12	13	0	42
	stg SBO scholen	310	206	229	7	12	24	25	0	-91
	stopozog	1.116	741	232	50	36	85	89	0	249
Totaal PO		7.293	4.840	1.329	364	265	556	581	67	1.677
SO	stg OOC	407	270	52	11	15	25	51	0	115
	stg speciaal onderwijs	455	302	189	25	15	28	58	0	-12
	viataal	434	288	69	24	11	26	55	0	103
	stg de Waarden	111	74	67	0	0	7	14	0	-15
Totaal SO		1.407	934	377	61	42	85	178	0	192
VO	Alliantie	4.830	3.206	1.092	270	186			0	1.657
	Rijk van Nijmegen	4.238	2.812	600	183	150			204	1.676
	stg praktijkonderwijs	474	315	96	16	17			0	185
	voortg montessori ond	1.284	852	140	50	41			0	620
	voortg vrije school ond	515	342	29	14	19			0	280
Totaal VO		11.342	7.527	1.958	534	413	0	0	204	4.418
Totaal sectoren		20.041	13.300	3.664	959	720	642	759	271	6.286

gebruikte parameters

gemeentebegroting	**13,3**	**miljoen**
rente lening	**4%**	**annuïteit**
duur van de lening	**40**	**jaar**

bijlage 6e (beschikbaar voor besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding o.b.v. gemeente begroting	kosten lening	OZB	verz premie	onder houd	gymnas tiek	huur	resteert
PO	abibakr	46	36	30	3	4	3	4	0	-8
	josephscholen	2.289	1.827	444	112	79	175	182	48	788
	klokkenberg	174	139	25	8	7	13	14	20	53
	rosascholen	2.988	2.386	696	168	111	228	238	0	945
	stg pallas	207	166	32	7	12	16	17	0	82
	stg rk onderwijs lent	162	130	38	9	5	12	13	0	52
	stg SBO scholen	310	247	333	7	12	24	25	0	-153
	stopozog	1.116	891	338	50	36	85	89	0	294
Totaal PO		7.293	5.822	1.936	364	265	556	581	67	2.053
SO	stg OOC	407	325	75	11	15	25	51	0	147
	stg speciaal onderwijs	455	363	275	25	15	28	58	0	-37
	viataal	434	346	100	24	11	26	55	0	130
	stg de Waarden	111	89	98	0	0	7	14	0	-30
Totaal SO		1.407	1.123	549	61	42	85	178	0	209
VO	Alliantie	4.830	3.856	1.591	270	186			0	1.809
	Rijk van Nijmegen	4.238	3.383	874	183	150			204	1.973
	stg praktijkonderwijs	474	379	140	16	17			0	205
	voortg montessori ond	1.284	1.025	204	50	41			0	729
	voortg vrije school ond	515	411	42	14	19			0	336
Totaal VO		11.342	9.055	2.851	534	413	0	0	204	5.052
Totaal sectoren		20.041	16.000	5.336	959	720	642	759	271	7.314

gebruikte parameters

gemeentebegroting	**16,0**	**miljoen**
rente lening	**4%**	**annuïteit**
duur van de lening	**20**	**jaar**

bijlage 6f (beschikbaar voor besturen, alle bedragen in k€)

sector	bestuur	normatieve vergoeding	vergoeding o.b.v. gemeente begroting	kosten lening	OZB	verz premie	onder houd	gymnas tiek	huur	resteert
PO	abibakr	46	36	21	3	4	3	4	0	2
	josephscholen	2.289	1.827	305	112	79	175	182	48	927
	klokkenberg	174	139	17	8	7	13	14	20	60
	rosascholen	2.988	2.386	478	168	111	228	238	0	1.163
	stg pallas	207	166	22	7	12	16	17	0	92
	stg rk onderwijs lent	162	130	26	9	5	12	13	0	64
	stg SBO scholen	310	247	229	7	12	24	25	0	-49
	stopozog	1.116	891	232	50	36	85	89	0	400
Totaal PO		7.293	5.822	1.329	364	265	556	581	67	2.659
SO	stg OOC	407	325	52	11	15	25	51	0	170
	stg speciaal onderwijs	455	363	189	25	15	28	58	0	49
	viataal	434	346	69	24	11	26	55	0	161
	stg de Waarden	111	89	67	0	0	7	14	0	0
Totaal SO		1.407	1.123	377	61	42	85	178	0	381
VO	Alliantie	4.830	3.856	1.092	270	186			0	2.308
	Rijk van Nijmegen	4.238	3.383	600	183	150			204	2.247
	stg praktijkonderwijs	474	379	96	16	17			0	249
	voortg montessori ond	1.284	1.025	140	50	41			0	793
	voortg vrije school ond	515	411	29	14	19			0	349
Totaal VO		11.342	9.055	1.958	534	413	0	0	204	5.945
Totaal sectoren		20.041	16.000	3.664	959	720	642	759	271	8.986

gebruikte parameters

gemeentebegroting	**16,0**	**miljoen**
rente lening	**4%**	**annuïteit**
duur van de lening	**40**	**jaar**

bijlage 7

OVEREENKOMST doordecentralisatie

ex art. 76v Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) resp. *art 111 Wet op het Primair Onderwijs (WPO), resp. ex art 109 Wet op de Expertisecentra (* WEC)

Ondergetekenden:

de gemeente Nijmegen, vertegenwoordigd door ondergetekende ……., die bij besluit van ……door de Burgemeester van Nijmegen daartoe is gemachtigd op grond van het bepaalde in artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet en die handelt ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad
d.d……..,

hierna te noemen "de gemeente",

en

de Stichting ……., gevestigd ……te Nijmegen, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel nr. ……, bevoegd gezag van de scholen:
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
……te Nijmegen,
vertegenwoordigd door ……(voorzitter) en ……(secretaris),

hierna te noemen "de stichting",

Partijen overwegen het volgende:

1. de gemeente draagt ingevolge het bepaalde in artikel 76b van de WVO / art 91 van de WPO / art 89 van de WEC, Staatsblad 402, 1996, de zorg voor de onderwijshuisvesting op het grondgebied van de gemeente, waaronder begrepen de op het grondgebied van de gemeente gelegen gebouwen en terreinen behorende tot de onder het bevoegd gezag vallende scholen;

2. de gemeenteraad heeft in zijn vergadering van ……..……. mede op verzoek van het bevoegd gezag, besloten ten behoeve van de huisvestingsvoorziening van bovenge-

noemde scholen met ingang van het jaar 200. een jaarlijks bedrag voor de huisvestingskosten beschikbaar te stellen, zoals bedoeld in artikel 76v WVO / artikel 111 WPO / artikel 89 van de WEC;

3. partijen beogen met deze overeenkomst het bevoegd gezag in staat te stellen zelfstandig zorg te dragen voor een adequate huisvesting van de onder hem vallende scholen, op zodanige wijze dat tegenover de beschikbaarstelling van een jaarlijks bedrag voor huisvestingskosten het bevoegd gezag afstand doet van zijn aanspraken, welke het jegens de gemeente kan doen gelden ingevolge de toepasselijke bepalingen van de WVO/WPO/WEC en de daarop gebaseerde gemeentelijke verordening huisvestingsvoorzieningen onderwijs;

4. bedoeld bedrag is bepaald aan de hand van de berekeningsmethode en gegevens, zoals opgenomen en beschreven in het tot deze overeenkomst behorende aanhangsel, waarbij steeds als uitgangspunt dient te gelden dat het bevoegd gezag daarmee redelijkerwijs kan voorzien in de huisvestingsbehoefte van de onder hem vallende scholen;

5. partijen wensen hun onderlinge rechtsverhouding nader te regelen in afwijking van, althans voorzover bij deze overeenkomst uitdrukkelijk bepaald, het bepaalde in Titel III, Afdeling IA, Hoofdstuk I WVO / Titel IV, Afdeling 3 WPO / Titel IV, Afdeling 3 WEC, alsmede de daarop gebaseerde verordening huisvestingsvoorzieningen onderwijs;

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1 Object

1. De uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten hebben betrekking op de terreinen en de daarop gevestigde opstallen met aanduiding van de gebouwen zoals omschreven in het door partijen geaccordeerde aanhangsel 1 bij deze overeenkomst
2. Deze overeenkomst heeft ook betrekking op de terreinen die de stichting na het aangaan van de overeenkomst verwerft, alsmede op de gebouwen die door of in opdracht van de stichting zijn opgericht voor zover de kosten ter zake van verwerving, oprichting en aanschaf zijn bestreden uit de door de gemeente beschikbaar gestelde middelen.

Artikel 2 Beschrijving huisvestingsvoorzieningen

1. Het bevoegd gezag verplicht zich met de jaarlijkse vergoeding ten aanzien van de in artikel 1 bedoelde objecten zelfstandig zorg te dragen voor een adequate uitvoering van de in lid 2 genoemde huisvestingsvoorzieningen, en tevens voldoende gelden te reserveren voor toekomstige voorzieningen.
2. De in lid 1 bedoelde huisvestingsvoorzieningen, zoals omschreven in artikel 76c WVO, betreffen:

a. voor blijvend onderscheidenlijk voor tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen bestaande uit:
   - nieuwbouw, een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, verplaatsing van een bestaand gebouw of van een gedeelte daarvan, terreinen, alsmede eerste aanschaf van leer- en hulpmiddelen en meubilair;
   - uitbreiding van de onder 1 bedoelde voorzieningen, en
   - medegebruik van een ruimte die geschikt is voor het onderwijs;

b. herstel van constructiefouten aan het gebouw of het terrein
   - herstel van constructiefouten en aanpassingen voor zover het de buitenzijde van het gebouw dan wel het terrein betreft, en
   - herstel van constructiefouten en aanpassingen aan de binnenzijde van het gebouw, voor zover deze een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen drempelbedrag te boven gaan;

c. herstel en vervanging in verband met schade aan gebouw, leer- en hulpmiddelen en meubilair in geval van bijzondere omstandigheden

De in lid 1 bedoelde huisvestingsvoorzieningen, zoals omschreven in artikel 92 WPO resp. artikel 90 WEC, betreffen:

a. voor blijvend onderscheidenlijk voor tijdelijk gebruik bestemde voorzieningen in de huisvesting, bestaande uit:

1 nieuwbouw, een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, verplaatsing van een bestaand gebouw of van een gedeelte daarvan, terreinen, alsmede eerste aanschaf van leer- en hulpmiddelen en meubilair;

2. uitbreiding van de onder 1 bedoelde voorzieningen, en

3. medegebruik van een ruimte die geschikt is voor het onderwijs;

b. voorzieningen bestaande uit:

1. aanpassingen met uitzondering van het aanbrengen van een invalidetoilet en het toegankelijk maken van het gebouw voor gehandicapten, en

2. vervanging binnenkozijnen en binnendeuren inclusief hang en sluitwerk, algehele vervanging radiatoren, convectoren en leidingen voor de centrale verwarming, alsmede onderhoud aan de buitenzijde van het gebouw met uitzondering van het buitenschilderwerk;

c. herstel van constructiefouten aan het gebouw, alsmde herstel en vervanging in verband met schade aan gebouw, onderwijsleerpakketten en meubilair in geval van bijzondere omstandigheden.

3. Het bevoegd gezag kan geen aanspraak maken op vergoeding voor de heffing onroerende zaakbelasting.
4. Het bevoegd gezag neemt bij de in lid 1 bedoelde zorg de ter zake geldende wettelijke voorschriften in acht, in het bijzonder de eisen ter zake van de onderhoudsplicht en de oppervlakte en indeling van gebouwen en terreinen.

5. Het bevoegd gezag heeft voor de in lid 2 genoemde voorzieningen geen aanspraak op vergoeding van de gemeente op basis van de gemeentelijke Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs.
6. Het bevoegd gezag draagt zorg voor een adequate verzekering van de in artikel 1 genoemde voorzieningen.

Artikel 3 Gemeentelijke vergoeding

1. Ter uitvoering van de huisvestingsvoorzieningen zoals genoemd in artikel 2 waarvoor de stichting in het kader van deze overeenkomst de verantwoordelijkheid overneemt, verplicht de gemeente zich jaarlijks tot betaling van een bedrag aan de stichting volgens de systematiek zoals omschreven in het door partijen geaccordeerde aanhangsel bij deze overeenkomst.
2. Het in het eerste lid bedoelde bedrag wordt in 12 gelijke termijnen jaarlijks, uiterlijk op de twintigste van de maand, voor het eerst op …… aan de stichting beschikbaar gesteld via overmaking op het bankrekeningnummer van de stichting**.**
3. Indien de gemeente niet tijdig betaalt, is zij zonder nadere ingebrekestelling een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente, te rekenen vanaf de dag dat het bedrag verschuldigd is. Betalingen geschieden door de gemeente zonder enig beroep op korting of schuldvergelijking.

Artikel 4 Duur en beëindiging van de overeenkomst

1 Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd en treedt in werking op ……
2. Partijen sluiten de beëindiging van de overeenkomst uit, behoudens beëindiging wegen tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst en onverminderd dwingendrechtelijke bepalingen, waaronder de artt 6:2, 6:248, 6: 258, 6:259, 6:260 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Opzegging door een der partijen geschiedt, onverminderd het bepaalde in artikel … , schriftelijk met in achtneming van een termijn van 12 maanden
4. Voor een tussentijdse wijziging treden partijen in overleg in geval een der volgende omstandigheden zich voordoet:

a wezenlijke wijzigingen in de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs

b wezenlijke wijziging in de wet- en regelgeving met betrekking tot aan de schoolgebouwen te stellen bouwkundige, onderwijskundige, ARBO-, en milieutechnische eisen, voorzover uit de wet- en regelgeving valt af te leiden dat de gemeente als gevolg van deze wijzigingen extra middelen ontvangt dan wel dient te verwerven

c wezenlijke wijzigingen in de uitkering van het gemeentefonds die de gemeente ontvangt indien en voorzover deze betrekking hebben op aanpassing van het budget dat is benodigd voor onderwijshuisvesting.

Artikel 5 Rekening en verantwoording

1. Het bevoegd gezag legt jaarlijks voor 1 juli schriftelijk rekening en verantwoording af over de besteding van de huisvestingsvergoeding in het voorafgaande jaar door middel van het overleggen van het financieel jaarverslag en de bijbehorende accountantsverklaring.

2. Bij een voornemen tot opheffing van een school, alsmede bij een voornemen tot gehele of gedeeltelijke buitengebruikstelling van een schoolgebouw, stelt de stichting onder wiens gezag de school valt onverwijld de gemeente hiervan in kennis. De stichting legt aan de gemeente verantwoording af ten aanzien van de tot het moment van opheffing respectievelijk buitengebruikstelling bestede vergoedingsbedragen.

Artikel 6 Bijzondere bepalingen: economisch claimrecht

1. Partijen komen overeen dat ten aanzien van de in artikel 1 beschreven objecten de navolgende bepalingen uit Titel III, Hoofdstuk 1 WVO / Titel IV, Afdeling 3 WPO / Titel IV, Afdeling 3 WEC, alsmede de daarop gebaseerde bepalingen van de gemeentelijke Verordening voorziening huisvesting onderwijs, buiten toepassing blijven:
- Artikel 76o / 104 WPO/ 102 WEC (goedkeuring bouwplannen);
- Artikel 76q /106 WPO/ 104 WEC (verbod vervreemding en bezwaring)
- Artikel 78r / 107 WPO/ 105 WEC (vorderingsrecht);
- Artikel 76s, lid 1, laatste volzin / 108 WPO/ 106 WEC(toestemming B&W verhuur / medegebruik), voor zover het betreft een periode van maximaal 12 maanden.
- Artikel 76u/ 110 WPO/ 108 WEC (buiten gebruikstelling)

2. Ten aanzien van de in artikel 1 aangeduide objecten komen partijen overeen, dat bij onttrekking van de onderwijsbestemming, het bevoegd gezag deze objecten aan de gemeente in eigendom zal overdragen, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:

a. het bevoegd gezag, dat voornemens is gebouwen of terreinen, of een gedeelte daarvan, blijvend niet meer voor de school te gebruiken, geeft hiervan onverwijld kennis aan de gemeente bij aangetekend schrijven of bij gewone brief met bewijs van ontvangst;
b. binnen 3 maanden na ontvangst van deze kennisgeving bericht de gemeente of zij bereid is het object in eigendom te aanvaarden op de voorwaarden als partijen alsdan zullen overeenkomen;
c indien de gemeente niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt haar aanspraak op eigendomsoverdracht en is het bevoegd gezag vrij om het betreffende object te vervreemden aan een derde of een beroep te doen op de aankoopplicht van de gemeente;
d indien niet binnen 3 maanden na de bereidverklaring overeenstemming is bereikt over de voorwaarden, zal de waarde van het object worden vastgesteld aan de hand van de taxa-

tie, zoals deze is vastgesteld ingevolge de Wet op de onroerende zaakbelasting (WOZ-waarde).

e het bevoegd gezag bericht binnen 3 maanden na ommekomst van de in het vorige artikelonderdeel bedoelde termijn of het wenst over te gaan tot eigendomsoverdracht tegen de WOZ-waarde. Indien het bevoegd gezag niet binnen deze termijn een bericht van gestanddoening zendt, wordt het voorstel tot buitengebruikstelling geacht te zijn ingetrokken

f indien het bevoegd gezag een object als aangeduid in artikel 1 van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk vervreemdt aan een derde, zonder het eerst op bovenvermelde wijze te hebben aangeboden aan de gemeente, zal het een boete verbeuren van € 100.000.

Artikel 7 Geschillen

1. De partijen zijn gehouden allereerst te trachten in onderling overleg een oplossing te vinden voor verschillen in uitleg en toepassing van de bepalingen van deze overeenkomst.
2. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn indien het overleg zoals bedoeld in het vorige lid niet tot overeenstemming heeft geleid, ook al wordt het geschil als zodanig door slechts een der partijen aangemerkt.
3. Over geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst wordt beslist door drie deskundigen, waarbij iedere partij een deskundige benoemt en deze beiden samen de derde als voorzitter. De deskundigen zullen beslissen als goede mensen naar billijkheid. Hun oordeel geldt als bindend, tenzij partijen voorafgaande aan de behandeling van het geschil afspreken dat de deskundigen een advies geven waarbij de rechtsgang naar de burgerlijke rechter voor partijen nog openstaat.

Artikel 8 Niet nakomen overeenkomst

1. Bij overtreding of niet nakoming van een of meer voor het bevoegd gezag uit deze overeenkomst of uit de wet voortvloeiende verplichtingen, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst te beëindigen. De gemeente heeft dit recht eveneens indien het bevoegd gezag wordt ontbonden, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt.
2. Het besluit tot beëindiging van de overeenkomst wordt schriftelijk aan het bevoegd gezag medegedeeld en regelt tevens de gevolgen daarvan, waaronder de restituering aan de gemeente van de niet bestede en gereserveerde gelden, dan wel verevening van de met toestemming van de gemeente door het bestuur gedane uitgaven die nog niet gedekt zijn.
3. Het bevoegd gezag is gehouden aan de gemeente te vergoeden alle door de gemeente geleden of te lijden schade, ontstaan door de in lid 1 bedoelde nalatigheid en/of door tussentijdse beëindiging van de overeenkomst.

4. Het bevoegd gezag wordt zo mogelijk in de gelegenheid gesteld de met het oog op de uitvoering van deze overeenkomst aangegane verplichtingen jegens derden behoorlijk na te komen.

Namens de gemeente

.....

directeur

Namens het bestuur van .....

De Voorzitter

De Secretaris

NB: Gezien de status van de prestatieafspraken kan er nog geen duidelijke verwijzing worden opgenomen in het contract. Na besluitvorming over deze prestatieafspraken zal een juridisch advies worden gevraagd over hoe deze ingepast kunnen worden.