Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2240197
Steller: Edwin van der Voort en Michel Bakelaar
Datum commissie: 16 september 2025
Datum raadsvergadering: 30 september 2025

Team: ODL
Teammanager: Martise Leemhuis
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: ed.vander.voort@hoorn.nl

Onderwerp
Uitvoeringskrediet IKC Mariaschool en voorbereidingskosten woningbouw Eikstraatkwartier

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Uitvoeringskrediet nieuwbouw en renovatie IKC Mariaschool – financiële bijlage (geheim)
2	Begrotingswijziging
3	
4	
5	

De raad besluit

1. De geheimhouding te bekrachtigen die het college volgens artikel 25 Gemeentewet heeft opgelegd op de financiële bijlage en de begrotingswijziging op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b Woo, waarbij de geheimhouding eindigt na de aanbesteding (gunning) van de bouw van IKC Mariaschool.
2. Het uitvoeringskrediet zoals genoemd in de financiële bijlage aan het schoolbestuur beschikbaar te stellen voor de realisatie van IKC Mariaschool: ruimte voor onderwijs, kinderopvang, de gymzalen en buitenruimten. De dekking hiervoor komt uit de reserve onderwijshuisvesting.
3. Het uitvoeringskrediet zoals genoemd in de financiële bijlage beschikbaar te stellen voor uitvoering van projecttaken en activiteiten door de gemeente die aan de ontwikkeling van IKC Mariaschool zijn verbonden, zoals een deel van de sloopkosten van IKEC Eenhoorn (Abbingstraat), locatie-gebonden kosten en tijdelijke huisvesting. De dekking hiervoor komt uit de reserve onderwijshuisvesting.
4. Het uitvoeringskrediet voor het aandeel van de gymzalen uit de plankosten van de Montessorischool, zoals genoemd in de financiële bijlage aan het schoolbestuur beschikbaar te stellen voor de meerkosten van de ruimte voor de gymzalen. De dekking hiervoor komt uit de reserve onderwijshuisvesting.
5. Een bedrag van € 593.333 beschikbaar te stellen voor de begeleiding van het deelproject Woningbouw Eikstraatkwartier en voor een deel van de sloopkosten van IKEC Eenhoorn (Abbingstraat). Het gaat om het voorfinancieren van deze kosten. De dekking bestaat uit het totaal van de te realiseren grondopbrengsten.
6. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting
Het schoolbestuur Stichting Penta heeft voor de vernieuwbouw en vervangende nieuwbouw van IKC Mariaschool (onderwijs, opvang en sport) in nauwe samenwerking met de partners in het gebouw en de gemeente een plan uitgewerkt voor de aanbesteding van het werk. Met het uitvoeringskrediet zal het schoolbestuur doen zorgdragen voor de realisatie. De gemeente draagt met het krediet voor de

projectkosten zorg voor locatie-gebonden kosten, zoals sloop van huidige gebouwen en de tijdelijke huisvesting.
De ontwikkeling van IKC Mariaschool maakt onderdeel uit van een bredere herontwikkeling in het Eikstraatkwartier, met scholen en woningbouw. Voor dit laatste werkt de ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. een integraal stedenbouwkundig plan uit. Voor de begeleiding vanuit de gemeente wordt een budget gevraagd om de voorbereidende kosten voor de periode tot en met 2027 te kunnen voorfinancieren. Deze zullen gedekt worden door de toekomstige grondverkopen. De eerste grondverkoop wordt begin 2028 verwacht.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het schoolbestuur Stichting Penta heeft met het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet (zaak 2138580) een ontwerp voor Mariaschool, kinderopvang en dubbele gymzaal voorbereid. Voor de uitvoering is een besluit van de gemeenteraad nodig over het uitvoeringskrediet. De ontwikkeling van IKC Mariaschool maakt onderdeel uit van een integrale herontwikkeling in het Eikstraatkwartier, met scholen en woningbouw. Uw raad is hier in april 2025 per raadsbrief over geïnformeerd.

Belang
Op grond van artikel 91 van de Wet op het primair onderwijs (WPO) dient de gemeente zorg te dragen voor de huisvesting van het primair onderwijs. Met de gymzalen wordt tevens ruimte gemaakt voor het bewegingsonderwijs van de Mariaschool en de nieuwe Montessorischool, die ook in voorbereiding is.
De gemeente draagt zorg voor de ruimtelijke ontwikkeling van de wijk. Binnen het totale project Eikstraatkwartier vindt in drie deelgebieden woningbouw plaats. Het belang voor de gemeente is de toevoeging van (betaalbare) woningen voor nieuwe inwoners of doorstromers.

Centrale vraag
Hoe kan de gemeenteraad zorgen voor een vernieuwd schoolgebouw voor IKC Mariaschool?
Hoe wil de gemeenteraad bijdragen aan de begeleiding van het deelproject Woningbouw?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
De realisatie van IKC Mariaschool zorgt voor een toekomstbestendige voorziening voor kinderen uit de omgeving. De woningen dragen bij aan de woningbehoefte binnen Hoorn. Het totale project Eikstraatkwartier levert een kwaliteitsimpuls op op het gebied van leren, leven en wonen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
In het Strategisch Integraal Huisvestingsplan (SIHP) is opgenomen dat gemeente en schoolbesturen bij nieuwbouw en renovatie van de schoolgebouwen samenwerken aan de ambitie Energie Neutraal Gebouw: "ENG".
Daarnaast wordt het huidige gebouw van IKEC De Eenhoorn aan de Abbingstraat gesloopt volgens de door Hoorn ondertekende Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN.

4. Kaders
SIHP – IKC Mariaschool

- De gemeente heeft de zorgplicht voor de onderwijshuisvesting van het basisonderwijs uitgewerkt in het SIHP dat in februari 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Bij het besluit over het SIHP zijn ook de financiële kaders voor de eerste 4 jaren van het investeringsprogramma vastgesteld. Daartoe behoort de realisatie van IKC Mariaschool.
- Voor IKC Mariaschool is in het plan een krediet opgenomen voor de renovatie en nieuwbouw van de school, voor kinderopvang, voor 2 nieuwe gymzalen (Mariaschool en Montessorischool), en ook voor de projectkosten die de gemeente maakt buiten het aan het schoolbestuur beschikbaar gestelde budget. In het SIHP worden dit plankosten genoemd.

- De gemeente biedt ruimte voor bewegingsonderwijs. Met de realisatie van de dubbele gymzaal bij de Mariaschool ontstaat ruimte voor het bewegingsonderwijs voor Mariaschool en de Montessorischool. De inrichting van de gymzalen is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Convenant circulair slopen
- Het convenant circulair slopen geldt voor de sloop van IKEC Eenhoorn aan de Abbingstraat.

Nota van uitgangspunten (NvU) van 10 september 2024
- Voor de ontwikkeling van woningen in de drie deelgebieden van het Eikstraatkwartier heeft het college, na participatie met de omgeving en een meningsvormende raadscommissie, op 10 september 2024 een NvU vastgesteld.

5. Argumenten

Plan voor IKC Mariaschool
In het door de raad vastgestelde Strategisch Integraal Huisvestingsplan is het investeringsproject van renovatie en nieuwbouw van IKC Mariaschool opgenomen, alsmede de projectkosten van de gemeente. Stichting Penta heeft het ontwerp voor de vernieuwbouw en vervangende nieuwbouw van IKC Mariaschool uitgewerkt tot en met de aanvraag van de Omgevingsvergunning. Volgende stap is de aanbesteding van de uitvoering van het werk. Daarvoor is een uitvoeringskrediet nodig. Het ontwerp voorziet in de ruimte voor onderwijs, kinderopvang, bewegingsonderwijs en buitenruimte overeenkomstig de uitgangspunten.

School en kinderopvang
Het ontwerp van de school, kinderopvang en gymzalen past binnen de ruimtelijke afspraken. Stichting Penta heeft de voortgang op regelmatige basis met de gemeente afgestemd. Opmerkingen van de Welstand zijn verwerkt en met de omgeving vond regulier en constructief overleg plaats over de uitwerking van het definitieve ontwerp.

Gymzalen voor bewegingsonderwijs en recreatiesport
Als onderdeel van het plan wordt een dubbele gymzaal gerealiseerd. De gymzalen worden verhoogd gerealiseerd. Zo is er meer ruimte voor het speelplein en meer ruimte voor fiets-parkeren. Het ontwerp past zo beter in de wijk en in een binnenstedelijke omgeving.

De gymzalen worden voorzien van nieuwe inrichting. De dekking hiervan valt buiten het investeringskrediet van de bouw. Deze lasten worden meegenomen in de Kadernota 2026.

Kinderopvang
IKC Mariaschool bestaat naast onderwijs en gymzalen uit kinderopvang. Op dit moment maakt de ruimte voor kinderopvang deel uit van de huidige school. De ruimte voor kinderopvang maakt ook onderdeel uit van het nieuwe plan. De omvang komt overeen met de opgave in het SIHP. De investering wordt door de gemeente bekostigd onder de voorwaarde dat deze met de afdracht van huurinkomsten wordt gedekt. Daartoe worden afspraken met het schoolbestuur en de organisatie voor kinderopvang vastgelegd.

Sloop, locatie-gebonden kosten en tijdelijke huisvesting
Voordat IKC Mariaschool over kan gaan tot nieuwbouw wordt het huidige gebouw van het IKEC De Eenhoorn aan de Abbingstraat gesloopt. Een deel van het te slopen gebouw ligt op de kavel van de woningbouw. De kosten die hiermee verband houden worden aan het eind van het project, via de grondprijs, ten laste gebracht van het deelproject Woningbouw. De verhouding is ongeveer 33% onderwijs en 67% woningbouw.
Daarnaast is sprake van een deel bouw- en woonrijp maken, maatregelen verkeer en parkeren voor ouders en de toevoeging, volgens de parkeernorm, van 11 parkeerplaatsen voor medewerkers van de school en kinderopvang. Dit zijn maatregelen die rechtstreeks verband houden met de schoolontwikkeling.

Voorbereidingskrediet deelproject Woningbouw
Afgelopen jaar is een tenderprocedure partnerselectie doorlopen voor het opstellen van een integraal stedenbouwkundig en haalbaar plan en vervolgens de realisatie daarvan op de drie locaties die het IKEC achterlaat. Nu deze tender succesvol is afgerond, vindt de uitwerking plaats van het deelproject Woningbouw. Voor de voorbereidingskosten is een voorfinanciering nodig, vooruitlopend op de grondopbrengst waarin deze kosten worden opgenomen. Het gaat hierbij dus om een voorschot welke op een later moment via de grondprijs weer terugvloeit. De kosten ad € 593.333 bestaan uit € 360.000 (raming) voor projectbegeleiding in de initiatieffase, definitiefase en ontwerpfase tot eind 2027 en uit € 233.333 sloopkosten van IKEC Eenhoorn aan de Abbingstraat. Vanaf begin 2028 ontstaat volgens de planning de eerste grondopbrengst (in drie fasen).
De totale gemeentelijke plankosten, het deel van de sloopkosten van IKEC Eenhoorn en de boekwaarde op de oude scholen dienen gedekt te worden uit de uiteindelijke grondverkopen. In de NvU is als uitgangspunt opgenomen dat de grondopbrengst, na aftrek van de gemeentelijke kosten, minimaal kostendekkend moet zijn.

Financiële gevolgen
IKC Mariaschool
De totale investering van het project IKC Mariaschool bestaat uit de investeringsopgave:

- Onderwijs, kinderopvang, gymzalen en buitenruimten die onder de verantwoordelijkheid van Stichting Penta wordt uitgevoerd.
- Aandeel projectkosten van de gemeente voor sloop, locatie-gebonden kosten en tijdelijke huisvesting.

Deze onderdelen zijn in de financiële bijlage zichtbaar gemaakt.
De benodigde investering van IKC Mariaschool wordt gedekt uit de Reserve Onderwijshuisvesting.

De kosten voor de inrichting van de gymzalen (in 2027) zijn niet meegenomen in het voorliggende voorstel, deze lasten worden meegenomen in de Kadernota 2026.

Het schoolbestuur en de gemeente werken samen om het plan duurzamer te realiseren. De stap van BENG naar ENG (energie neutraal gebouw) wordt bekostigd met de rechtmatige bijdrage die het schoolbestuur mag doen. Deze bijdrage is overeenkomstig de afspraken in het SIHP. Een specificatie van de investering en dekking is opgenomen in de bijlage.

Voorbereidingskosten woningbouw
De voorbereidingskosten voor het deelproject Woningbouw bedragen € 593.333. Deze moeten door de gemeente worden voorgefinancierd, omdat contractueel is afgesproken dat de ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. en gemeente elk haar eigen voorbereidingskosten dragen. Dit is gebruikelijk bij een partnerselectie, wat anders is dan een regulier kostenverhaal. De tijdelijke voorfinanciering (volgens planning drie jaar tot eind 2027) wordt gedekt uit de Algemene Reserve. Bij de grondverkoop vloeien deze kosten (en de opbrengsten) weer terug naar de Algemene Reserve. De dekking komt niet uit de ABR (Algemene Bedrijfs-Reserve) Grondzaken, omdat er geen grondexploitatie (GREX) door de gemeente wordt opgezet. Er wordt geen GREX opgezet, omdat de gemeente 'slechts' faciliterend is aan de grondverkoop. Vanuit de woningbouwontwikkeling zijn er geen grondexploitatiekosten die we activeren. Alle kosten voor het haalbaarheidsonderzoek, het woningbouwprogramma, het bouw- en woonrijp maken van de twee andere deelgebieden en eventuele nadeelcompensatie zijn voor rekening van de samenwerkingspartner. De gemeentelijke rol is beperkt tot begeleidende plankosten, bedoeld ter sturing van de grondverkoop. En de gemeente doet de voorfinanciering van de sloopkosten van IKEC Eenhoorn aan de Abbingstraat, omdat dit verband houdt met het bouwrijp maken van de kavel van IKC Mariaschool.

Kanttekening IKC Mariaschool - krediet
Met de vaststelling van het definitief ontwerp en de bijbehorende begroting is er nog geen volledige zekerheid dat het project binnen het krediet kan worden gerealiseerd. Stichting Penta gaat het werk

aanbesteden. Het is een openbare, Europese aanbesteding. Er is een nauwkeurige raming gemaakt, waarin een post voor onvoorziene omstandigheden is opgenomen. Indien na aanbesteding een overschrijding blijkt, gaan Stichting Penta en gemeente in gesprek om het plan te optimaliseren en/of een voorstel uit te werken voor een aanvullend krediet.

Kanttekening IKC Mariaschool – krediet plankosten
Hoewel al veel van de kosten zijn gespecificeerd, is nog niet alles in beeld. Er moet nog rekening worden gehouden met het feit dat archeologisch onderzoek nodig kan zijn nadat eerst proefsleuven zijn gemaakt. Indien dat het geval is, kan het aandeel van de resterende plankosten daarvoor worden benut.

Kanttekening IKC Mariaschool - netcongestie
Voor alle nieuwbouwplannen geldt dat onzekerheid bestaat over de beschikbaarheid van voldoende elektrisch vermogen (netcongestie). In het plan van Stichting Penta is voorzien in een technische oplossing, waarbij de aansluiting op het gasnet tijdelijk wordt aangehouden, maar later omgezet kan worden naar volledig elektrisch. De extra kosten voor deze oplossing maken onderdeel uit van de begroting.

Kanttekening Woningbouw Eikstraatkwartier - risico's
Het risico dat gemeentelijke kosten niet worden vergoed, wordt zeer beperkt geacht, aangezien binnen de ontwikkeling van de drie deelgebieden voor wonen er meerdere knoppen zijn om aan te draaien om het project haalbaar te maken. Risico's:

- Financiële haalbaarheid. In het planproces zitten een aantal momenten waar het college besluit over het vervolg. Dit is voor het eerst in Q2 2026 bij de vaststelling van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan. De raad wordt over elke stap geïnformeerd of bij grote afwijkingen van de Nota van Uitgangspunten gevraagd om een besluit te nemen. Op die manier wordt grip gehouden op de besteding van de projectbegeleidingskosten.
  De ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. werkt bovendien volgens het principe 'ontwikkelen zonder ontwikkelaar' wat financiële voordelen biedt, omdat 7% Algemene Kosten van de ontwikkelaar vervallen. Dit voordeel wordt ingezet als extra financiële ruimte in de ontwikkeling of op de grondwaarde. Dit komt ten goede aan de haalbaarheid van de ontwikkeling en de beschreven Nota van Uitgangspunten.
- Sloopkosten, aandeel woningbouw. Ook om fiscale redenen komt 1/3 deel van de sloopkosten ten laste van de Reserve Onderwijshuisvesting en 2/3 deel ten laste van de woningbouwontwikkeling. De kosten moeten sowieso gemaakt worden en vragen voor 2/3 deel een voorfinanciering uit de Algemene Reserve. Bij grondverkoop vloeien deze kosten weer terug, behalve wanneer er geen woningbouwontwikkeling tot stand komt. Om ruimte te maken voor de bouw van IKC Mariaschool moet IKEC Eenhoorn echter gesloopt worden en moeten deze kosten door de gemeente voorgefinancierd worden.
- Netcongestie. In het geval er onvoldoende elektrisch vermogen is op één of meerdere locaties, dan vraagt dit uitstel van realisatie en geen afstel. De ontwikkeling aan de Eikstraat staat al langer in de uitbreidingsplannen van Liander. Liander onderneemt echter geen actie, zolang er niet een concrete aanvraag ligt. Zodra massastudies en gebruiksfuncties bekend zijn, kan het gesprek met Liander plaatsvinden. Met de uitwerking hiervan is de ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. deze zomer gestart.
- Gevoeligheden in de omgeving. De omgeving is er ook van overtuigd dat er woningbouw moet plaatsvinden, waarbij de inpassing uiteraard zorgvuldig moet plaatsvinden en er oplossingen komen voor verkeer en parkeren. De ontwikkelcombinatie stelt samen met de scholen en omgeving een participatieplan op om de ontwikkeling gezamenlijk vorm te geven.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Dit voorstel is opgesteld op basis van de resultaten van de voorbereiding door Stichting Penta. De voorbereiding van het plan is door het schoolbestuur op regelmatige basis met de gemeente en met de buurt afgestemd. Participatie is afgelopen halfjaar een belangrijk onderdeel van de voorbereiding

geweest. De buurt is in gesprekken en interactieve bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang van het ontwerp. De projectmanager van de gemeente betrekt de buurt ook bij de ontwikkeling van de wijk, waarbij verkeer, parkeren en het integraal stedenbouwkundig plan met de initiatiefnemer voor de woningen aan de orde komt.
De omgeving heeft zich positief uitgesproken over het ontwerp van IKC Mariaschool. Zorgen leven er rondom de inpassing van de woningen, de toename van het verkeer en het parkeren. Voor de inpassing van de woningen wordt een massastudie en integraal stedenbouwkundig plan uitgewerkt en doorloopt de ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. een participatietraject. De projectstartup met de omgeving op 9 juli 2025 werd door de omgeving positief beoordeeld. Voor het parkeren en verkeer werd afgelopen halfjaar een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd naar de huidige situatie en met de school werden oplossingen voor de toekomst verkend. Deze oplossingen worden uitgewerkt in een zogenaamde *Schoolstraat*, zoals dat momenteel op meer plekken in Nederland wordt ingevoerd. Deze gedachte zorgde voor positieve reacties vanuit de school en de omgeving. Dit wordt meegenomen in de planuitwerking.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat voor het deel IKC Mariaschool.
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat voor het deel Woningen Eikstraatkwartier.
De kosten voor de inrichting van de gymzalen (in 2027) zijn niet meegenomen in het voorliggende voorstel. Deze lasten worden meegenomen in de Kadernota 2026.

8. Communicatie

Het project wordt door Stichting Penta gerealiseerd in nauwe samenspraak met de gemeente. Stichting Penta heeft hiertoe een participatieplan opgesteld en zal ook in overleg met de omgeving een BLVC-plan opstellen. Zowel Stichting Penta als de gemeente betrekken de buurt bij de voortgang. Zo vond voor het definitieve ontwerp een bijeenkomst plaats op 3 juli 2025 waarin de omgeving haar waardering uitsprak voor het ontwerp.
De ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. organiseerde voor het deelproject Woningbouw een projectstartup met beide scholen en de omgeving. Hierin werd besproken op welke wijze de scholen en de omgeving betrokken willen worden bij de planvorming en wat voor hen belangrijke aandachtspunten zijn. De ontwikkelcombinatie stelt op basis van de opgehaalde input een participatieplan op.

9. Realisatie

Stichting Penta start met de gunningsfase van de aanbesteding na de behandeling van het raadsvoorstel. Volgens de door Stichting Penta aangehouden planning wordt het gebouw eind 2027 opgeleverd. De gemeente wordt frequent door Stichting Penta over de voortgang geïnformeerd.

De ontwikkelcombinatie Eikstraatkwartier b.v. stelt tot medio 2026 een haalbaar masterplan op en werkt een integraal stedenbouwkundig plan uit, in samenspraak met gemeente, omgeving, scholen en belangrijke stakeholders (individuen of organisaties met een specifiek belang). De raad wordt hierover tussentijds geïnformeerd, onder andere tijdens de informatieve raadssessie van 26 augustus jl..

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester