



## Raadsvoorstel

Datum 17 september 2025

**Onderwerp** Kredietverlening MFA Turfmarkt  
**Versienummer** 2

**Portefeuillehouder** Michiel van Willigen, Dorrit de Jong

**Samenvatting** Het raadsvoorstel betreft het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 15.716.177 voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) aan de Turfmarkt in Zwolle. Het betreft de bouw van een MFA met een basisschool (Aquamarijn), gymzaal, kinderopvang en huisartsenpraktijk op de locatie Turfmarkt 5. De accommodatie vervangt verouderde gebouwen en biedt duurzame, toekomstbestendige huisvesting. De totale kosten bedragen € 16,9 miljoen, waarvan al € 1,4 miljoen is toegekend als voorbereidingskrediet. De MFA draagt bij aan de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting en sluit aan bij het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2020. Door functies te combineren op één locatie wordt efficiënt gebruik gemaakt van ruimte, middelen en installaties. Er is maatschappelijk draagvlak, met positieve reacties van omwonenden en toekomstige gebruikers. Risico's zoals prijsstijgingen zijn afgedekt via vaste aanneemsommen en duidelijke contractuele afspraken. Het doel is het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk door behoud van maatschappelijke voorzieningen en versterking van ruimtelijke kwaliteit.

### Financiële gevolgen

Betreft doel 5.3.2. Onderwijshuisvesting en 5.3.1. Vastgoed  
Begroting wijzigen Ja  
Budgetnummer 56023000 en nieuw in te stellen budgetnummer

**Bijlagen** Definitieve ontwerptekeningen

### Openbaarheid

☒ Openbaar  
☐ Geheim

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 15.716.177,- voor de multifunctionele accommodatie aan de Turfmarkt gesplitst in:



Datum 17 september 2025

- 1.1 € 9.473.126,- voor de vervangende nieuwbouw van basisschool 'Aquamarijn' en de daarbij behorende gymzaal, en de daaruit voortvloeiende structurele lasten van:
  - 1.1.1 ad € 313.228,- ten laste te brengen van de reeds beschikbaar gestelde stelposten onderwijshuisvesting (verwerkt in de meerjarenbegroting 2026-2029).
  - 1.1.2 ad € 15.300,- te dekken middels de te verkrijgen huurinkomsten buitenschoolse opvang (BSO).
  - 1.1.3 ad € 50.397,- te dekken binnen doel 5.3.2. Onderwijshuisvesting.
- 1.2 € 6.026.873,- voor de niet-onderwijs ruimten bestemd voor kinderopvang en huisartsenpraktijk, en de daaruit voortvloeiende structurele lasten van:
  - 1.2.1 ad € 246.060,- te dekken middels de te verkrijgen huurinkomsten (marktconforme huurprijs).
  - 1.2.2 ad € 42.655,- aflopend vanaf jaar 1 tot en met 7 te dekken uit de actualisatie van de huuropbrengsten in de begroting 2028 en verder (binnen doel 5.3.1. Vastgoed).

Naarmate de exploitatie vordert, wordt dit tekort kleiner met een omslagpunt in jaar 8 na ingebruikname. Over de hele looptijd is de exploitatie positief.
- 1.3 € 216.178,- voor de sloop van de bestaande bebouwing van basisschool 'de Aquamarijn' en kinderopvang, en de kosten ten laste te brengen van de reeds beschikbaar gestelde stelposten onderwijshuisvesting (verwerkt in de meerjarenbegroting 2026-2029).

### Inleiding

In maart 2024 heeft uw raad het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de vervangende nieuwbouw van het schoolgebouw van basisschool 'Aquamarijn', de bijbehorende gymzaal en het huisvesten van de huisartsenpraktijk De Turfmarkt (HAP) in de nieuwe multifunctionele accommodatie. De accommodatie heeft een omvang van totaal 3.550 m<sup>2</sup> met een footprint van 2.132 m<sup>2</sup>, conform de omgevingsplanmogelijkheden. De buitenruimte heeft een omvang van circa 2.770 m<sup>2</sup>. Hierin zijn o.a. speelruimte voor zowel de school als het kinderdagverblijf, parkeerplaatsen (fiets en auto) en groen voorzien.

Het voorbereidingskrediet is tot stand gekomen op basis van een voorlopige kostenraming van 14,5 miljoen, opgesteld op basis van de programma's van eisen. De architect is geselecteerd op basis van een structuurontwerp. Dit ontwerp is in bouwteam verder uitgewerkt, de uitvoerende partijen zijn aanbesteed en er ligt een definitief ontwerp. Het nieuwe ontwerp voor de MFA wordt breed gedragen door de toekomstige gebruikers en sluit aan bij de wensen en behoeften van de gebruikers en omwonenden. Op basis van het definitieve ontwerp hebben de uitvoerende partijen hun begrotingen gemaakt. De totale kostenraming komt uit op 16,9 miljoen. Voor de realisatie van de nieuwbouw wordt het bouwkrediet aangevraagd op basis van deze begrotingen.

### Kader

- Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet – raadsbesluit 25 maart 2024
- Programma Onderwijshuisvestingvoorzieningen 2023 – raadsbesluit 19 december 2022
- Collegebesluit herhuisvesting Kindcentrum Aquamarijn – 7 april 2021
- Integraal Huisvesting Plan (IHP) Onderwijs, 2020 – raadsbesluit 29 juni 2020
- Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Zwolle, 2016
- Onderwijswetgeving, Wet op het Primair Onderwijs (WPO)
- Kadernota Vastgoedmanagement 2025-2030



Datum 17 september 2025

### Beoogd effect

1. Voldoen aan de wettelijke zorgplicht van de gemeente Zwolle voor realisatie van voldoende en adequate onderwijshuisvesting.
2. Voldoen aan de uitvoeringsagenda en de gemaakte financiële afspraken uit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, dat in 2020 is vastgesteld.
3. Het realiseren van voldoende en adequate maatschappelijke basisvoorzieningen in de bestaande stad en daarbij invulling gevende aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit.
4. Het faciliteren van een doorgaande leerlijn 0 t/m 12 jaar.
5. Bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Met het beschikbaar stellen van het bouwkrediet wordt de gemeente in de gelegenheid gesteld om contractuele afspraken met partijen vast te leggen en over te gaan tot de uitvoering van het project.

Hiermee wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd met daarin een schoolfunctie, gymzaal, kinderopvang en een huisartsenpraktijk dat voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en de ambities die beschreven zijn in het IHP 2020.

### Argumenten

#### *1.a. Met het realiseren van een gezamenlijke accommodatie worden twee huisvestingsproblemen opgelost.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Met het realiseren van vervangende nieuwbouw voor basisschool De Aquamarijn geeft de gemeente Zwolle uitvoering aan het Integraal Huisvestingsplan 2020 en de strategische onderwijsagenda 2022-2026. In het vigerende IHP is de basisschool Aquamarijn opgenomen als nieuwbouw.

Het huisvesten van een huisartsenpraktijk is geen wettelijke taak van de gemeente. Het is wel een voorziening die een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van een wijk. Het belang hiervan wordt onderschreven door bewoners en het wijkmanagement. De huisartsen willen zelf ook graag in het gebied blijven. Ze voorzien in eerste lijn zorg voor mensen uit – voornamelijk – de omliggende buurten. De huidige locatie aan Turfmarkt 4 huurt de huisartsenpraktijk van de gemeente. Het gebouw verkeert in een matige onderhoudstechnische staat. Met het realiseren van een nieuwe voorziening voor zowel de school en kinderopvang als de huisartsenpraktijk wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige huisvesting voor alle partijen en worden twee dringende huisvestingsproblemen opgelost.

Door het samenvoegen van vier functies – onderwijs, kinderopvang, eerstelijnszorg en sport – in één gebouw, wordt bovendien kosten efficiëntie bereikt.

Er wordt bespaard op grond- en bouwkosten doordat functies worden gecombineerd op één locatie. Daarnaast kunnen duurzame installaties zoals zonnepanelen en warmtepompen efficiënter worden toegepast. Ook het beheer en onderhoud van één gezamenlijke accommodatie is kostenefficiënter dan het afzonderlijk beheren van meerdere gebouwen.

Het nieuwe gebouw biedt ruimte voor circa 275 leerlingen, 64 kindplaatsen kinderdagopvang, buitenschoolse opvang, een groepspraktijk voor 5 huisartsen met een patiëntenpopulatie van circa 10.000 en een gymzaal. De gymzaal kan tijdens en na schooltijd worden gebruikt.

Datum

17 september 2025

*1.b. Met het realiseren van deze gezamenlijke accommodatie wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.*

Met deze nieuwbouw blijven vier belangrijke basis- en maatschappelijke voorzieningen - onderwijs, kinderopvang, eerste lijn zorg en sport - behouden in het gebied. Voldoende voorzieningen zijn in het belang van een leefbare stad.

*1.c. Met het realiseren van deze gezamenlijke accommodatie wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut.*

De gezamenlijke huisvesting biedt kansen voor zowel de gebruikers als de stad, met name op het gebied van efficiënt ruimtegebruik. Met gezamenlijke huisvesting wordt er een compact en duurzaam gebouw gerealiseerd. De beoogde samenvoeging van voorzieningen op één kavel levert letterlijk ruimte op in de bestaande stad. De huidige kavel waarop de huisartsenpraktijk is gesitueerd komt beschikbaar en kan opnieuw worden ontwikkeld. De toekomstige bestemming hiervan is nog niet bepaald. Gezien de noodzakelijke sloop van de huidige huisartsenpraktijk en de complexe plek, verwachten wij hier geen opbrengstpotentie.

*1.d. Met het realiseren van deze gezamenlijke accommodatie wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energie en circulariteit (BECK)*

In het Programma van Eisen (PvE) staan de toekomstvisies op onderwijs, opvang, sport/bewegen en zorg centraal, met als doel een duurzaam en toekomstbestendig gebouw. Het PvE, samen met het kavelpaspoort en bestemmingsplan, vormt het kader waarin ambities op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie, circulariteit en energieprestaties (B)ENG zijn opgenomen. Het begrote budget was niet toereikend om alle ambities volledig te realiseren. In het proces zijn keuzes gemaakt. Zo is er gekozen voor een flexibel gebouw dat zich kan aanpassen aan veranderende behoeften of functies. Bestaat de constructie uit duurzaam hout aangevuld met beton, staal en biobased materialen. Het is niet haalbaar om het gebouw volledig circulair te realiseren, omdat we het niet demontabel kunnen bouwen en ook geen gebruik kunnen maken van uitsluitend duurzaam hout. Het gebouw is gasloos, voorzien van een WKO-installatie en zonnepanelen, en voldoet daarmee aan de (B)ENG-normen en frisse scholen klasse B. Voor het realiseren van een ENG gebouw ten opzichte van een (B)ENG gebouw zijn meer zonnepanelen nodig, door de netcongestie en de vele installaties op het dak en het compacte gebouw is er onvoldoende ruimte. Regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het uiteindelijke ontwerp geeft invulling aan een solide basis op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werk- en leeromgeving.

### **Alternatieve mogelijkheden**

In de ontwerpfasen zijn diverse mogelijkheden onderzocht, waaronder varianten in bouwmethodiek, materiaalgebruik, ruimtelijke indeling, energieconcepten en duurzaamheidsstrategieën, met als doel een zo toekomstbestendig en efficiënt mogelijk ontwerp te realiseren. Zo is onderzocht of het bestaande gebouw als basis kon dienen qua constructie en materialen voor de nieuwbouw. De plattegrond en afmetingen van de nieuwbouw bleken niet compatibel met de bestaande fundering of constructie. Ook is gekeken of het gebouw volledig in hout en losmaakbaar kon worden gebouwd. Vanwege constructieve, bouwtechnische en financiële beperkingen bleek dit niet haalbaar. Ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp zijn optimalisaties en bezuinigingen doorgevoerd. Zo zijn de gevels vereenvoudigd, de groene daken zijn uit het plan gehaald en materialen zijn vereenvoudigd of gewijzigd. Dit alles zonder de identiteit van het gebouw te verliezen.



Datum

17 september 2025

**Maatschappelijk draagvlak & participatie**

Aan het behoud van de vier genoemde voorzieningen in dit gebied wordt door zowel bewoners en ouders als de gemeente belang gehecht en hiervoor is dan ook maatschappelijk draagvlak. Het gaat om reeds bestaande voorzieningen in het gebied. Er is geen sprake van een toevoeging, maar met name van een verplaatsing naar een nieuw en compacter gebouw, passend binnen de geldende mogelijkheden van het omgevingsplan

Omwonenden zijn via een informatieavond betrokken bij het ontwerp. De reacties waren overwegend positief. Het ontwerp is door de omwonenden en belanghebbende als mooi en vriendelijk omschreven. De opgehaalde input is meegenomen bij het verder uitwerken van de plannen. Daarnaast is met het naastgelegen Deltion Sprint College afgestemd over de inpassing van alle functies in de buitenruimte. Begin oktober ontvangen de belanghebbenden rondom de school, waaronder ouders, leerlingen en patiënten van de huisartsenpraktijk een brief met het definitieve ontwerp en aanvullende informatie over het vervolgproces.

De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor de circulaire sloop van het bestaande schoolgebouw. Hierover vindt afstemming plaats met het schoolbestuur. Voorafgaand aan het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden en het realiseren van de nieuwbouw worden omwonenden geïnformeerd over de ontsluiting van het bouwterrein en worden verkeerkundige maatregelen genomen voor het aanvoeren en afvoeren van bouwmaterialen en het werkverkeer.

Voor de tijdelijke huisvesting van zowel de school als de kinderopvang is gekozen voor de locatie Assendorperdijk 55.

**Communicatie**

De gemeente is als bouwheer verantwoordelijk voor de nieuwbouw en de algemene communicatie, richting omwonenden en betrokkenen. De gemeente deelt tijdig de juiste informatie met alle betrokkenen, zodat zij hun achterban goed kunnen informeren. De beoogde gebruikers en het schoolbestuur zijn verantwoordelijk voor de communicatie naar hun achterban. In het vervolgproces worden alle belanghebbenden geïnformeerd over de processtappen en planning.

**Financiën**

De totale kosten voor het realiseren van het gebouw en de buitenruimte zijn geraamd op € 16,9 miljoen (inclusief BTW, inclusief index tot en met 2027). Dit betreft zowel het bouwbudget als de voorbereidingskosten. Met het voorbereidingskrediet is hiervan al € 1,4 miljoen beschikbaar gesteld.

***Aanvullende eisen***

Door de complexiteit van binnenstedelijk bouwen (behoud van groen en geluidseisen) en de netcongestie is in de uitwerking van de plannen een aantal aspecten naar voren gekomen die een meerprijs opleveren van de bouwkosten.

In het gebied is sprake van netcongestie. Hierdoor is het niet mogelijk om de benodigde grootverbruik aansluiting te verkrijgen. Dit is opgelost door elke gebruiker zijn eigen aansluiting te geven. Daarmee kunnen vijf zelfstandig functionerende gebouwonderdelen binnen het gebouw worden gerealiseerd (school, KDV, HAP, gymzaal en de Warmte Koude Opslag installatie (WKO)). Er is onder andere voorzien in een WKO-installatie met aanvullende installaties voor piekbelastingen en vijf meterkasten met elk zijn eigen aansluiting. Ook heeft elke gebruiker zijn eigen installatietechnische voorzieningen.



Datum 17 september 2025

### Opbouw budget

Bij aanvang van het project zijn de stichtingskosten voor de nieuwbouw geraamd op € 14.500.000 (inclusief BTW, exclusief indexatie en prijspeil februari 2024). Ten tijde van het aanvragen van het voorbereidingskrediet is kenbaar gemaakt dat de stichtingskosten een raming was van het destijds bekende prijspeil.

Hierbij tellen we de volgende aanvullende eisen en indexering op:

- Aanvullend krediet voor het opvangen van de netcongestie en de complexiteit van binnenstedelijk bouwen ca. € 300.000 incl. BTW.
- Indexatie van 2024 t/m 2027 van 15%, vanwege loon- en -prijsstijgingen, marktwerking, en de complexiteit aan regelgeving ca. € 2.100.000 incl. BTW.

De huidige marktsituatie voor aannemers wordt gekenmerkt door een combinatie van aanhoudende personeelstekorten en een hoge vraag naar werkzaamheden, wat hen in een sterke onderhandelingspositie plaatst. Er is ruim voldoende werk, terwijl het aanbod van vakbekwame krachten beperkt is. Tegelijkertijd blijven de kosten voor materialen, materieel en arbeidsuren hoog. Dit stelt aannemers in staat om stevige prijzen te hanteren voor hun projecten, zonder dat dit ten koste gaat van de opdrachtenstroom. De schaarste in zowel middelen als menskracht zorgt ervoor dat de markt krap en prijzig is.

In de huurintentieovereenkomsten met de huurders zijn afspraken gemaakt over de indexering. Deze kan afwijken van de werkelijke indexering. Na oplevering is de indexering van de huren conform prijsindexen in de markt.

Het krediet dat beschikbaar dient te worden gesteld is het resultaat van de huidige kostenramingen. Deze waren ten tijde van het vaststellen van het Programma Onderwijshuisvestingvoorzieningen 2023 nog niet beschikbaar. Het resultaat van de huidige kostenramingen is opgenomen in de totale investeringsopzet.

In onderstaande tabel is opgenomen wat het aandeel van onderwijs is en welk deel maatschappelijk vastgoed.

Het krediet is als volgt opgebouwd:

| nr                                                      | onderdeel                                      | aantal                       | m2                 | bedrag        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------|
| <i>Onderwijs, incl. buitenruimte</i>                    |                                                |                              |                    |               |
| a.                                                      | sloop bestaand schoolgebouw                    |                              |                    | € 167.778     |
|                                                         | Verwijderen asbest                             |                              | p.m.               | € 48.400      |
| b.                                                      | nieuwbouw schoolgebouw en<br>nieuwbouw gymzaal | 275 leerlingen<br>KVLO eisen | 1.694 m2<br>590 m2 | € 10.873.126  |
| <i>Maatschappelijk vastgoed, incl.<br/>buitenruimte</i> |                                                |                              |                    |               |
| c.                                                      | nieuwbouw kinderopvang                         | 64 kindplaatsen              | 506 m2             | € 2.408.845   |
| d.                                                      | nieuwbouw huisartsenpraktijk                   | 10.000 patiënten             | 760 m2             | € 3.618.028   |
|                                                         | <i>totaal a - d</i>                            |                              |                    | € 17.116.177  |
| f.                                                      | Vorbereidingskrediet                           |                              | Af                 | - € 1.400.000 |



Datum 17 september 2025

|  |                         |  |                     |
|--|-------------------------|--|---------------------|
|  | <i>benodigd krediet</i> |  | <b>€ 15.716.177</b> |
|--|-------------------------|--|---------------------|

Rekening houdend met het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 1.400.000,- wordt er een krediet gevraagd van € 9.473.126,- voor het onderwijsgedeelte, een krediet van € 6.026.873,- voor de kinderopvang en de huisartsenpraktijk.

De kapitaallasten die betrekking hebben op het onderwijsgedeelte zijn berekend op basis van een lineaire afschrijving in 50 jaar met een rentepercentage van 2%. Dit betreft een bedrag van € 378.925. Hiervan is € 313.228,- al opgenomen in de begroting. € 15.300 ervan wordt gedekt uit de huurinkomsten die de gemeente van de kinderopvang ontvangt voor het gebruik van onderwijsruimten voor de buitenschoolse opvang. De resterende € 50.397 is een gevolg van de overschrijding van de begrootte stichtingskosten. De dekking ervan wordt meegenomen bij de jaarlijkse actualisatie van de begrotingspost onderwijshuisvesting.

De kapitaallasten die betrekking hebben op de ruimten voor de kinderopvang en de huisartsenpraktijk zijn berekend op basis van een annuïtaire afschrijving op basis van gemeentelijke afschrijvingstabel, waarin onderscheid is gemaakt tussen bouwkundige en installatietechnische onderdelen. Het rentepercentage is 2%. Dit betreft een bedrag van € 227.460,-. Deze kosten zijn afgedekt door een overeengekomen marktconforme huurprijs. Over de hele looptijd is deze marktconforme huurprijs kostendekkend met een positief resultaat. De eerste zeven jaar is er sprake van een aflopend tekort ten opzichte van onze begroting die vanaf jaar acht wordt goedge maakt. Vanaf jaar 15 is het aanloopverlies goedge maakt en is er vanaf dat moment een positief exploitatieresultaat. De huuropbrengsten die de gemeente in haar vastgoedportefeuille int vallen in 5.3.1 Vastgoed van de begroting. Jaarlijks zijn hierin mutaties, waarbij deze mutatie meegenomen wordt voor de begroting van 2028.

### Risico's

Prijsstijgingen in de bouwmaterialen en arbeid kunnen leiden tot hogere kosten dan oorspronkelijk begroot, waardoor het projectbudget overschreden wordt. Dit risico is afgedekt door het vooraf contractueel vastleggen van een vaste aanneemsom. Eventuele prijsstijgingen zijn daarmee voor rekening van de aannemer en vormen geen financiële tegenvaller voor de opdrachtgever.

Voor de start van het ontwerpproces zijn alle benodigde afspraken vastgelegd in een bouwheer- en samenwerkingsovereenkomst, zoals beslissingsbevoegdheid, projectstructuur en hoe om te gaan met geschillen. Hiermee worden de risico's dan ook beperkt.

### Vervolg

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over het noodzakelijke bouwkrediet zal de gemeente contractuele afspraken maken met de betrokken partijen voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden en het realiseren van de nieuwbouw.

### Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 17 september 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer