

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Nieuwbouw IKC Seghwaert 2025-107142
Auteur	Michiel van Wijk +316 29608859 M.F.van.Wijk@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Born B. (Benno)
Portefeuillehouder	Wethouder Van der Meer
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	9 april 2026, in verband met de termijnen van aanbesteding en de afspraken met de school voor in gebruik name van de nieuwe schoolgebouwen begin 2029.
Programma(s)	Programma 1 Onderwijs, economie en arbeidsparticipatie Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Vaststellen Integraal huisvestingsplan primair onderwijs en Integraal huisvestingsplan voortgezet onderwijs (2022) Raadsmemo Locatiekeuze Nieuwbouw IKC Seghwaert (2024) Raadsvoorstel Investeringsagenda sportaccommodaties (2024)
Samenvatting	Het raadsvoorstel richt zich op het investeringsbudget voor de realisatie van een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) in de wijk Seghwaert. Het IKC bestaat uit de huisvesting van KC de Touwladder en IKC de Hofvijver, een opvoedhulplokaal (voorheen: Meerpuntlokaal) en een kinderopvang. De huidige huisvesting van deze voorzieningen is verouderd. Daarnaast wordt voorgesteld ook de bestaande gymzaal te vervangen, omdat ook deze is verouderd. Dit voorstel heeft financiële consequenties waarvoor (nog) geen dekking is gevonden.
Bijlagen	Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2026-137

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Nieuwbouw IKC Seghwaert
2025-107142

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2026

besluit

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 14.746.000 voor de realisatie van het Integraal Kind Centrum (IKC) Seghwaert en gymzaal, waarbij het budget als volgt is opgebouwd:
 - a. Aanvullend budget nieuwbouw Integraal Kind Centrum Seghwaert: € 4.123.000;
 - b. Nieuwbouw kinderopvang: € 4.156.000;
 - c. Nieuwbouw gymzaal aan de Velddreef: € 4.085.000;
 - d. Bijkomende investeringskosten waaronder herinrichting van de openbare ruimte: € 2.382.000.
2. Vanaf 2029 de exploitatielasten en -baten van de nieuwe panden als volgt per programma te verwerken:
 - a. Programma 1: voor het nieuwe schoolgebouw en een kinderopvang de lasten te verhogen met € 198.120 en de baten te verhogen met € 298.457;
 - b. Programma 4: voor de nieuwe gymzaal de lasten te verhogen met € 92.513;
 - c. Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD): de lasten te verhogen met € 110.789 en de baten te verhogen met € 42.922;
 - d. De afwaardering van de boekwaarde van de te slopen school en gymzaal van € 533.738 te dekken uit de reserve Vrij Inzetbaar;
 - e. Het tekort ad € 60.043 dat voortvloeit uit dit voorstel ten laste te brengen van het begrotingssaldo. Het begrotingssaldo wordt hierdoor negatiever.
3. De bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2 en 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 4 juni 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Het project IKC Seghwaert richt zich op de realisatie van een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) voor de huisvesting van KC (kindcentrum) de Touwladder en IKC de Hofvijver in de wijk Seghwaert. De gebouwen van de scholen KC de Touwladder en IKC de Hofvijver zijn verouderd. Het huidige KC De Touwladder is gebouwd in 1982, het schoolgebouw van De Hofvijver is gebouwd in 1977. Ter vervanging van beide schoolgebouwen is nieuwbouw voor de scholen vastgesteld in het Integraal huisvestingsplan primair onderwijs (IHP). Ook de huidige gymzaal is verouderd en aan vervanging toe (bouwjaar 1983). De nieuwe dubbelstroomschool (school met twee klassen per jaargroep) komt aan de Velddreef 328-330, op de plek van de huidige KC De Touwladder en de gymzaal.

Voor de gezamenlijke huisvesting van KC De Touwladder en IKC De Hofvijver in een dubbelstroomschool van 2.338 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) is een investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 7.587.000,- bij het [raadsbesluit van 20 februari 2023](#). Dit budget is echter niet voldoende voor de ontwikkeling die nu wordt voorgesteld.



Figuur 1 Plangebied project IKC Seghwaert

Doel

Het doel van het project is de realisatie van een passend, duurzaam integraal kindcentrum in de wijk Seghwaert met 17 lokalen met een groen, klimaatadaptief en een openbaar toegankelijk plein.

Na oplevering neemt het schoolbestuur UNICOZ het juridisch eigendom over van het gehele gebouw. Voor de bouwdelen niet zijnde onderwijs (onder andere gymzaal en kinderopvang), worden met het schoolbestuur afspraken gemaakt over de exploitatie en het beheer en

onderhoud. Voor de ruimtes van de kinderopvang zullen langjarige huurcontracten worden afgesloten, ter dekking van de voorinvestering van de gemeente.

Beoogd effect

Het beoogd effect van de nieuwbouw is het realiseren en in stand houden van adequate, toekomstbestendige, duurzame schoolgebouwen ter ondersteuning van goed onderwijs voor Zoetermeerse kinderen. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting om onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen aan schoolbesturen en te zorgen voor onderwijsvoorzieningen (inclusief bewegingsonderwijs).

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 14.746.000 voor de realisatie van het Integraal Kind Centrum (IKC) Seghwaert en gymzaal, waarbij het budget als volgt is opgebouwd:
 - a. Aanvullend budget nieuwbouw Integraal Kind Centrum Seghwaert: € 4.123.000;
 - b. Nieuwbouw kinderopvang: € 4.156.000;
 - c. Nieuwbouw gymzaal aan de Velddreef: € 4.085.000;
 - d. Bijkomende investeringskosten waaronder herinrichting van de openbare ruimte: € 2.382.000.
2. Vanaf 2029 de exploitatielasten en -baten van de nieuwe panden als volgt per programma te verwerken:
 - a. Programma 1: voor het nieuwe schoolgebouw en een kinderopvang de lasten te verhogen met € 198.120 en de baten te verhogen met € 298.457;
 - b. Programma 4: voor de nieuwe gymzaal de lasten te verhogen met € 92.513;
 - c. Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD): de lasten te verhogen met € 110.789 en de baten te verhogen met € 42.922;
 - d. De afwaardering van de boekwaarde van de te slopen school en gymzaal van € 533.738 te dekken uit de reserve Vrij Inzetbaar;
 - e. Het tekort ad € 60.043 dat voortvloeit uit dit voorstel ten laste te brengen van het begrotingssaldo. Het begrotingssaldo wordt hierdoor negatiever.
3. De bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 De onderwijshuisvesting van KC De Touwladder en IKC De Hofvijver voldoet op technisch en functioneel gebied niet meer.

De huidige huisvesting is verouderd, gedateerd en voldoet niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen en is daarom toe aan vervanging. De onderwijshuisvesting is gebouwd in 1977 en 1982 en de gymzaal in 1983. De gebouwen zijn nagenoeg afgeschreven en voldoen technisch en functioneel niet meer aan de huidige eisen. De gemeente Zoetermeer heeft in samenspraak met de schoolbesturen besloten om bij vervanging van onderwijshuisvesting in te zetten op de realisatie van een IKC, bestaande uit een dubbelstroomschool in combinatie met kinderopvang en een opvoedhulplokaal (voorheen: Meerpuntlokaal). Daarnaast is ten behoeve van bewegingsonderwijs een nieuwe gymzaal noodzakelijk.

1.2 Er is aanvullend investeringsbudget nodig voor de realisatie van de nieuwbouw IKC Seghwaert aan de Velddreef.

Bij de vaststelling van het huidige IHP is in 2023 een investeringsbudget voor de nieuwbouw van het IKC gevoteerd van € 7.587.000,- voor de gezamenlijke huisvesting van IKC De Touwladder en IKC De Hofvijver. Dit investeringsbudget is gebaseerd op prijspeil 2022 en betrof enkel de normvergoeding. Er is destijds geen budget beschikbaar gesteld voor de zogeheten locatie- en projectspecifieke kosten. Onder deze kosten vallen o.a. sloopkosten, bouw- en woonrijp maken, inrichting openbare ruimte, verhuiskosten en onvoorzien. Daarnaast zijn de kosten geïndexeerd van prijspeil 2022 naar prijspeil 2028. In totaal (inclusief plankosten) bedraagt het aanvullend bedrag € 4.123.000,-.

1.3 Er is een investeringsbudget nodig voor de realisatie van de nieuwbouw voor kinderopvang en buitenschoolse opvang van het IKC Seghwaert.

Met dit raadsvoorstel wordt ook budget aangevraagd voor de functies van kinderopvang en buitenschoolse opvang op de locatie. In het kader van het ontwikkelen van Integrale Kind Centra zet Zoetermeer zich in om daar waar nieuwbouw of grootschalig verbouwd wordt in schoolgebouwen, kinderopvang een plek te geven. Dit is verankerd in de [Kadernotitie](#) 'Onderwijshuisvesting gemeente Zoetermeer'. Daarin is besloten om de doorgaande ontwikkellijn vorm te geven door combinaties te zoeken tussen onderwijs, kinderopvang en sport. Een gedeelde visie op samenwerking tussen de verschillende partners vormt de basis van een IKC.

1.4 Er is budget nodig voor de realisatie van een gymzaal bij het IKC Seghwaert.

De gymzaal aan de Velddreef 330 is technisch en functioneel verouderd en is aan vervanging toe. Er is gekozen voor een gymzaal die voldoet aan de KVLO-norm 'Optimaal' en is daarmee voorbereid op breed gebruik.

Op 17 maart 2025 heeft de raad de Investeringsagenda Sportaccommodaties vastgesteld. Hierin wordt de vervanging van de gymzaal in Seghwaert benoemd, maar toen is nog geen budget ter beschikking gesteld. Met dit raadsvoorstel wordt het investeringsbudget voor de nieuwbouw aangevraagd.

2.1 Hiermee wordt de financiële afwikkeling van de nieuwbouw voor de lange termijn geborgd.

Met de aanpassingen in de meerjarenbegroting wordt de financiële afwikkeling van de nieuwbouw voor de lange termijn geborgd.

Kantttekeningen

1.1 Doordat ontwerp en realisatie van de nieuwbouw tegelijkertijd wordt aanbesteed is er minder zekerheid over het realisatiebudget.

Het budget wordt aangevraagd voor zowel het ontwerp van de nieuwbouw, als voor de realisatie. Dat betekent dat er minder zekerheid is of het aangevraagd budget voor de realisatie voldoende is. Er is immers nog geen ontwerp op basis waarvan kan worden geraamd. Met de aanpak wordt echter op twee manieren efficiëntievoordeel beoogd. Ten eerste is maar één aanbesteding nodig in plaats van twee. Dat scheelt in tijd, capaciteit en middelen. Ten tweede wordt er kwalitatief voordeel behaald door de realiserende partij mee te laten werken tijdens de ontwerpfase.

Er is met de kennis van nu een inschatting gemaakt van alle noodzakelijke investeringen om het project te realiseren. Deze bedragen zijn, conform de gemeentelijke uitgangspunten, geïndexeerd tot 2028. Hierin is ook een post onvoorzien opgenomen, om risico's en onvoorziene omstandigheden te kunnen dekken.

1.2 Er is geen garantie op een grootverbruikaansluiting als gevolg van netcongestie.

We nemen twee stappen om een voldoende groot vermogen voor de school te waarborgen:

- *Gebruik maken van de mogelijkheid van Maatschappelijk Prioriteren.*

Stap één is het inzetten van het instrument 'vervroegd aanvragen aansluiting'. Daarmee zorgen we ervoor dat woningbouw- en onderwijsprojecten op de wachtlijst van de netbeheerder komen, zonder dat hiervoor een huisnummerbesluit nodig is. Wanneer deze projecten eenmaal op de wachtlijst staan kan maatschappelijke prioriteit worden aangevraagd.

- *Overnemen van bestaande aansluitingen in combinatie met een batterijsysteem.*

Een aanvraag voor maatschappelijk prioriteren leidt niet gegarandeerd tot een aansluiting. Daarom wordt ook stap twee gezet. De huidige gebouwen aan de Velddreef hebben immers bestaande aansluitingen. Met Stedin wordt verkend of het mogelijk is om deze kleinverbruik aansluitingen om te zetten in één grootverbruik (GV) aansluiting. Als samenvoegen tot een GV-aansluiting niet mogelijk is, hebben we tot en met 1 juli 2026 de garantie dat de twee kleinverbruik aansluitingen kunnen worden opgewaardeerd. In beide gevallen is een

batterijsysteem nodig, maar dat geeft wel de garantie op voldoende voeding voor het gehele gebouw. Voor dit scenario is budget meenomen in dit voorstel.

2.1 *Het begrotingssaldo wordt aangesproken.*

De dekking van het voorstel komt deels ten laste van het begrotingssaldo. Het begrotingssaldo verslechtert vanaf 2029 door de besluitvorming uit dit voorstel met € 60.043. Voor de jaren 2029 en verder betekent dit een verhoging van de bezuinigingsopgave om te kunnen voldoen aan een reëel en structureel sluitende begroting.

Financiën

Het totaal aangevraagde investeringsbudget bestaat uit vier deelbudgetten.

1. Nieuwbouw IKC Seghwaert (aanvullend): € 4.123.000,-

De nieuwbouw IKC Seghwaert is geraamd op € 11.710.000,-. In 2023 is bij de vaststelling van het huidige IHP voor de nieuwbouw van de IKC een investeringsbudget gevoteerd van € 7.587.000,-. Het destijds in het IHP opgenomen bedrag is gebaseerd op het prijspeil 2022. Geïndexeerd naar prijspeil 2028 (start bouw) is dit bedrag € 10.984.000,-. Het overige aangevraagde budget voor de nieuwbouw de posten onvoorzien, gemeentelijke VTA-kosten en de realisatie van een opvoedhulplokaal (voorheen: Meerpuntlokaal). De afschrijvingslasten van het IKC worden gedekt uit de egalisatiereserve Afschrijvingslasten Schoolgebouwen. Beheer- en onderhoudskosten van schoolgebouwen zijn voor rekening van de schoolbesturen; deze ontvangen hiervoor een vergoeding van het rijk.

2. Nieuwbouw Kinderopvang: € 4.156.000,-

De kapitaallasten en onderhoudskosten van dit deel van het pand komen voor rekening van de gemeente. De gemeente dekt deze kosten door minimaal een kostprijs dekkende huur te berekenen aan de kinderopvangorganisatie, die de locatie langjarig gaat huren (minimaal 15 jaar).

3. Nieuwbouw gymzaal Velddreef € 4.085.000,-

De kapitaallasten en onderhoudskosten van de gymzaal worden deels gedekt door de vrijvallende budgetten van de oude gymzaal. Het resterende saldo komt ten laste van het programma Vrije Tijd.

4. Bijkomende investeringskosten € 2.382.000,-

De bijkomende investeringskosten bestaan uit: herinrichting openbare ruimte, ontsluiting en parkeren, slopen en bouwrijp maken, maatregelen energie en aansluitingen en overige kosten (VTA, kunstregeling en tijdelijke maatregelen).

De investeringskosten van het slopen en bouwrijp maken worden geactiveerd als grondkosten. Op grond wordt niet afgeschreven. De overige kosten worden geactiveerd en over een periode van 50 jaar afgeschreven.

Extra afschrijving oude panden

Op de bestaande panden aan de Velddreef rust bij de aanvang van de bouw (2028) nog een boekwaarde van € 533.738,-. Op het moment dat deze panden gesloopt worden zal de resterende boekwaarde in één keer afgeboekt worden.

De afwaardering van deze boekwaarden gaat conform [eerdere raadsbesluitvorming](#) ten laste van de reserve Vrij Inzetbare dekkingsmiddelen. In deze reserve zijn geormerkte middelen beschikbaar voor de betreffende gebouwen.

Exploitatiebudgetten

De nieuwe panden worden vanaf 2029 in exploitatie genomen. Het financiële effect op de exploitatie ziet er per programma zo uit:

<u>Effect per programma</u>	<u>Lasten</u>	<u>Baten</u>	<u>Saldo</u>
-----------------------------	---------------	--------------	--------------

- Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen	-110.789	42.922	-67.867
- Programma 1: Onderwijshuisvesting	-198.120	298.457	100.337
- Programma 4: Sport	-92.513	-	-92.513
Totaal	-401.422	341.379	-60.043

Toelichting effect per programma:

Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen: het betreft hier per saldo hogere rentelasten van € 110.879,- en de hogere OZB-inkomsten van € 42.922,-.

Programma 1: Onderwijshuisvesting

De lasten betreffen de hogere pandlasten voor het nieuwe pand waarvan het grootste deel van het totaal van € 198.120,- voor rekening komt van de afschrijvingslasten van € 134.818,-. De baten betreffen hogere huurinkomsten voor het nieuwe kinderdagverblijf en een hogere onttrekking aan de kapitaallastenreserve onderwijshuisvesting voor het nieuwe schoolgebouw.

Programma 4: Sport

De lasten op programma 4 betreffen hogere pandlasten voor de nieuwe gymzaal, waarvan het grootste deel van het totaal van € 92.513,- voor rekening komt van de afschrijvingslasten ter grootte van € 62.544,-. De huidige baten van de bestaande gymzaal worden gecontinueerd in de nieuwe begroting en leveren daarmee geen wijziging op.

Begrotingssaldo: om de nieuwe lasten op te vangen zijn zoveel mogelijk de beschikbare exploitatiebudgetten van de te vervangen panden ingezet. Onder de streep blijft er een tekort van € 60.043,- over. Hiervoor wordt er een beroep gedaan op het begrotingssaldo vanaf 2029.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Er is op 1 oktober 2025 een participatiebijeenkomst geweest met omwonenden, om het plan toe te lichten en input op te halen. Op [Het Integraal Kind Centrum \(IKC\) in Seghwaert | Gemeente Zoetermeer](#) is de actuele stand van zaken te vinden over het project en een terugkoppeling van die avond. De opmerkingen, zorgen en kansen die de bewoners hebben geuit, zijn gebundeld en worden samen met het Programma van Eisen meegestuurd naar de architect. De tweede participatieavond wordt gehouden na de selectie van de architect.

Duurzaamheid

Bij de aanbesteding van de architect wordt de duurzaamheidsambitie brons van het vastgesteld provinciaal convenant toekomstbestendig bouwen meegegeven. Dit convenant biedt een kader om duurzaamheidsambities in de bouwopgave te integreren, zo ook bij scholen en voorzieningen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Toegankelijkheid is opgenomen in de verschillende programma's van eisen, zoals de eisen voor het MIVA toilet Zoetermeese Standaard en richtlijnen voor toegankelijkheid. Bij het schetsontwerp en voorlopig ontwerp zal de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid gevraagd worden om aandachtspunten mee te geven. De noodzakelijke investeringen hiervoor zijn al onderdeel van de bestaande nieuwbouwbudgetten.

Rapportage en evaluatie

Over het project wordt door middel van de halfjaarlijkse Rapportage Programma's en Projecten gerapporteerd. Bij elke faseovergang van het project wordt de afgesloten fase intern geëvalueerd en de raad geïnformeerd.

Planning

April 2026

April 2026

Oktober 2027

Q1 2029

Besluit gemeenteraad investeringsbudget

Start aanbesteding

Start bouw

In gebruikname IKC Seghwaert