

Voorstel raad

Nummer

C.6

Portefeuillehouder

M.M.J. van Gent

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
20 november 2025	28 oktober 2025

Onderwerp
MFA Den Oever

Kern van het voorstel
Per 1 augustus 2025 is de onderwijsfunctie van Stichting Kopwerk in de multifunctionele accommodatie aan de Robbenoordstraat 11 in Den Oever beëindigd. Per deze datum is de gemeente op basis van in het verleden gemaakte afspraken, verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van zowel de vrijgekomen onderwijsruimte als ook van de onderwijsruimten van de achterblijvende school van Stichting Surplus. De hierover afgesproken vergoeding bedraagt € 290.000. Om ook de kinderopvangruimte in eigendom te krijgen is een bedrag van € 280.000 gemoeid. Voor de volle eigendomsoverdracht van deze accommodatie stellen we u voor een investeringskrediet van € 570.000, - beschikbaar te stellen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een investeringskrediet van € 570.000, - beschikbaar te stellen om de multifunctionele accommodatie aan de Robbenoordstraat 11 in Den Oever met terugwerkende kracht per 1 augustus 2025 in vol eigendom te krijgen.

Wettelijke grondslag
Wet op het primair onderwijs Wet Belastingen van Rechtsverkeer - artikel 15, lid 1, onderdeel c

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 november 2025.

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

Per 1 augustus 2025 is de onderwijsfunctie van Stichting Kopwerk in de multifunctionele accommodatie in Den Oever beëindigd. Sinds die datum is de gemeente op basis van in het verleden gemaakte afspraken verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van zowel de vrijgekomen onderwijsruimte en de onderwijsruimten van de achterblijvende school van Stichting Surplus. De accommodatie is eigendom van Woningstichting Den Helder. De hierover afgesproken vergoeding bedraagt € 290.000. Om ook de kinderopvangruimte in eigendom te krijgen is een bedrag van € 280.000 gemoeid. De accommodatie is eigendom van Woningstichting Den Helder. Voor de volle eigendomsoverdracht van deze accommodatie stellen we u voor een investeringskrediet van € 570.000, - beschikbaar te stellen

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Woningstichting Den Helder kan zich richten op haar core-business.
- De gemeente krijgt met het volledige eigendom regie op de multifunctionele accommodatie in Den Oever.

Motivering per voorgesteld besluit

Op 22 februari 2010 heeft de gemeenteraad van voormalige gemeente Wieringen krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie in Den Oever bestaande uit een basisschool van Stichting Kopwerk, een basisschool van Stichting Surplus, een gymzaal en een kinderopvangruimte.

Het krediet is aan beide schoolbesturen beschikbaar gesteld en is vervolgens door de schoolbesturen ondergebracht bij een ontwikkelaar onder voorwaarde van eigen investering. Woningstichting Den Helder is bereid gevonden de bouw te realiseren en aan het werkbudget € 400.000, - bij te dragen. Na oplevering hebben de schoolbesturen het eigendom van de opstallen overgedragen aan Woningstichting Den Helder.

Met de huurinkomsten die zij van de schoolbesturen en de kinderopvang ontvangt, voert Woningstichting Den Helder het onderhoud aan de accommodatie uit.

De gemeente betaalt, gelet op haar wettelijke verantwoordelijkheid, jaarlijks een onderhoudsbijdrage voor de buitenkant¹ en een gebruiksvergoeding voor de gymzaal aan de schoolbesturen.

Bovenstaande is op 21 december 2011 vastgelegd in een realisatie- en samenwerkingsovereenkomst multifunctionele accommodatie Den Oever tussen de gemeente, Woningstichting Den Helder en beide schoolbesturen. Volgens artikel 5.8.b van deze realisatie- en samenwerkingsovereenkomst geven Kopwerk en Surplus het onderwijsdeel terug aan de gemeente, als het gebruik van Kopwerk en/of Surplus binnen de exploitatieperiode van 40 jaar eindigt en vergoedt de gemeente aan Woningstichting Den Helder de ingebrachte bijdrage in het werkbudget evenredig aan de 40 jaar exploitatie en gerelateerd aan het aantal jaren waarop eerder tot exploitatiebeëindiging wordt overgegaan.

Om te voorkomen dat de opstallen in appartementsrechten moeten worden verdeeld waarbij de gemeente en Woningstichting Den Helder beide voor een deel eigenaar van de opstallen worden, is aankoop van de kinderopvangruimte wenselijk. De huidige huurovereenkomst voor deze ruimte tussen Woningstichting Den Helder en Kinderopvang Hollands Kroon wordt via een indeplaatsstellingsovereenkomst door de gemeente overgenomen.

Aankoop Kinderopvangruimte

Woningstichting Den Helder heeft, naast haar bijdrage in het werkbudget, extra geïnvesteerd in de kinderopvangruimte. Voor de eigendomsoverdracht van deze ruimte, vraagt Woningstichting Den Helder een koopprijs van € 290.000. Om de onderhoudsstatus van het gebouw te bepalen, hebben de gemeente en de Woningstichting een meerjarenonderhoudsbegroting door een externe partij laten opstellen. Hieruit is gebleken dat het buitenschilderwerk prioriteit vraagt. Onder voorbehoud van een positief besluit op dit voorstel is na onderhandeling met Woningstichting Den Helder een koopprijs van € 280.000 overeengekomen.

Kantttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Een gedeelte van de leegstaande onderwijsruimten van Stichting Kopwerk is nog niet in gebruik. Zolang deze ruimte niet verhuurd wordt, heeft dit een nadelig effect op de geraamde inkomsten.

¹ Vanaf 2015 wordt dit bedrag verminderd met de component onderhoud buitenkant die de schoolbesturen via de Materiële Instandhouding (MI) van het ministerie ontvangt.

Alternatieven (incl. argumenten)	
De multifunctionele accommodatie verdelen in appartementsrechten en een vereniging van eigenaren oprichten. De gemeente Hollands Kroon en Woningstichting zijn dan gezamenlijk eigenaar van de opstallen. De gemeente voor de onderwijsruimten en Woningstichting Den Helder voor de kinderopvangruimte.	
Financiële gevolgen	
Wat is de omvang van het investeringskrediet?	€ 570.000 voor de volle eigendomsverkrijging van de MFA waarvan € 290.000 voor vergoeding onderwijsruimten en € 280.000 voor de aankoop van de kinderopvangruimte.
Wat is het effect op de begroting?	De extra lasten voor de eigendomsverkrijging van deze multifunctionele accommodatie kunnen worden opgevangen door de extra baten. In geval de leegstaande onderwijsruimte niet verhuurbaar blijkt, ontstaat er mogelijk een begrotingstekort.
Dekking binnen begroting	Programma: Vitaliteit Cluster: Sport en Educatie
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.
Toelichting vergoeding onderwijsruimten: de te betalen vergoeding van de gemeente aan Woningstichting Den Helder conform de overeenkomst bedraagt € 290.000. De gemeente heeft een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor verkrijging van scholen die al langer dan twee jaar in gebruik zijn. Toelichting aankoop kinderopvangruimte: Woningstichting Den Helder heeft naast haar investering in het werkbudget voor de onderwijsruimten extra geïnvesteerd in de realisatie van de kinderopvangruimte. Deze ruimte wordt door Woningstichting Den Helder voor € 280.000 aan de gemeente te koop aangeboden.	
Communicatie	
Woningstichting Den Helder, Stichting Kopwerk en Stichting Surplus informeren we schriftelijk over het besluit geïnformeerd.	