

Memo

Titel: Advies IKOC ontwikkeling aan de Tulpenstraat in Noord-Scharwoude

Datum: augustus 2021

In dit memo lichten we de resultaten uit vervolgonderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van een IKOC in combinatie met vrijesectorwoningen op de voormalig Mariaschool locatie in Noord-Scharwoude nader toe. In de memo komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Inleiding
- Proces
- Resultaten onderzoeklijnen
- Conclusies
- Advies

Inleiding

Horizon Zorgcentrum, Allente Onderwijs (voorheen Atrium) en Allente Opvang (voorheen SKL), hebben initiatief genomen om gezamenlijk een integraal kind- en ouderencentrum (IKOC) te ontwikkelen. Een plek waar onderwijs, opvang, ouderenzorg en ouderenhuisvesting geïntegreerd worden gehuisvest. De beoogde locatie om dit te realiseren is de voormalig Mariaschool locatie in Noord-Scharwoude. Nadat partijen de eerste contouren van dit plan met het college van B&W hadden gedeeld, heeft het college de ambitie omarmd en de wens uitgesproken om de ontwikkeling op deze locatie te verrijken met een aanvullend woonprogramma in de vrije sector.

In december 2020 zijn de eerste contouren voor deze ontwikkelingsambitie gedeeld met de gemeenteraad van Langedijk en is aan de raad voorgesteld om de haalbaarheid van deze ambitie nader te onderzoeken langs drie pijlers: stedenbouwkundig, financieel en eigendom & financiering. De raad heeft unaniem ingestemd met het voorstel om dit onderzoek uit te voeren. Daarbij gaf de raad een aantal overwegingen mee namelijk:

- dat de beoogde ontwikkelplek zich mogelijk leent voor een afwijkende bouwhoogte dan de vier bouwlagen die de gemeente beleidsmatig als maximum heeft vastgesteld;
- dat dit een van de weinige plekken is waar de mogelijkheid is om de Achterburggracht vanuit publiek terrein te bereiken en dit vraagt om een vrije ontsluiting langs deze watergang;
- de ontwikkeling van dit IKOC betekent een afwijking van het SIHP voor onderwijsgebouwen Langedijk (uit 2014) en staat daarmee in relatie tot de andere onderwijslocatie in Noord-Scharwoude: de Wijde Veert in gebouw het Palet. De raad wenst graag inzicht in de effecten van de keuze voor het IKOC op de in 2014 vastgestelde uitgangspunten in het SIHP.

Wegens omstandigheden, waaronder Corona, worden de resultaten van dit onderzoek later dan gepland aan u gepresenteerd. In dit memo lichten wij de resultaten uit de onderzoeklijnen graag nader toe en brengen wij dit samen tot een eenduidig advies voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie. Verder is nog niet met de omgeving van gedachten gewisseld over de beoogde ontwikkeling.

Proces

Een van de belangrijkste vragen die beantwoord moest worden, betrof de stedenbouwkundige inpassing van het programma op de beoogde locatie. Maar dan wel zodanig dat er een realistisch perspectief ontstaat voor een functioneel ontwerp en een beheersbare exploitatie in een latere fase. Dit stedenbouwkundig onderzoek is uitgevoerd door Van den Berg Architecten. Dit bureau is door de initiatiefnemers en de gemeente gezamenlijk geselecteerd op basis van een meervoudige onderhandse aanbesteding. De inzichten uit dit onderzoek, in combinatie met de visie van de partijen op het IKOC, zijn vervolgens gebruikt om te onderzoeken welke eigendom- en financieringsconstructie passend is voor deze ontwikkeling. Deze onderzoeksvraag is uitgewerkt door juridisch adviseur Eugène Romijnders Advies. De financiële vertaalslag van het ontwikkelplan is door Mondria advies uitgevoerd.

Tijdens de stedenbouwkundige uitwerking is gesproken met vertegenwoordigers van voetbalvereniging LSVV, eigenaar van het voetbalcomplex dat grenst aan de beoogde locatie.

Resultaten onderzoekslijnen

1. Stedenbouwkundige verkenning

De basis voor de stedenbouwkundige verkenning is de visie van partijen op het programma enerzijds en de beschikbare kavel aan de Tulpenstraat en de verhouding daarvan tot de omgeving anderzijds. De verkenning heeft weliswaar een stedenbouwkundig schetsplan opgeleverd, dit dient geenszins te worden beschouwd als een ontwerp. Wel is rekening gehouden met een aantal ontwerpprincipes voor de vertaalslag van de functionele ruimteprogramma's van de verschillende functies naar gebouvvolumes. Onderzocht is bijvoorbeeld of functies vanuit bouwkundig oogpunt en vanuit oogpunt van exploitatie beter op of naast elkaar kunnen worden ontworpen. Een zogenaamde beukmaat voor een zorgappartement is immers anders dan die van een klaslokaal en de vraag is in hoeverre dat zich laat stapelen. Maar ook de visie van partijen om functies en doelgroepen te laten vermengen en ontmoeten, ten opzichte van zaken die men bij voorkeur wenst te scheiden, is op hoofdlijnen meegenomen in de verkenning. Meer vanuit de omgeving van de locatie is vooral gekeken naar de maximaal verantwoord geachte bouwhoogte, de ontsluiting en de positionering van de gebouw(del)en.

Deze verkenning heeft in de volgende inzichten geresulteerd:

- om voldoende afstand te bewaren tussen de (zorg)woningen en voetbalcomplex LSVV, een veilige ontsluiting van de functies op de ontwikkellocatie te waarborgen én voldoende ruimte op de kavel te creëren om te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk om de **watergang** tussen locatie en Tulpenstraat te **verleggen** naar de grens tussen de locatie en het LSVV complex en opnieuw aan te sluiten op de Achterburggracht. Een bijkomend voordeel hiervan is dat de doorvoerbareheid van deze watergang daarmee ook is gerealiseerd;
- de **maximaal verantwoorde bouwhoogte** op deze plek wordt geïkt op ongeveer de goothoogte van de kerk St. Jan de Doper en bedraagt daarmee maximaal **5 bouwlagen**. Dit wordt als maximaal passend beschouwd vanuit de stedenbouwkundige context;
- het **maximaal aantal vrije sector woningen** dat kan worden ingepast op de locatie bedraagt **14** in de vorm van appartementen;
- een direct effect van **toevoeging van vrije sector woningen** is dat de parkeerbehoefte ook aanzienlijk stijgt en dat in dat geval een **parkeeroplossing in gebouwde vorm** (verdiept, half verdiept of gebouwd op maaiveld) noodzakelijk wordt;
- vanuit exploitatie technische en bouwkundige overwegingen is het wenselijk om **functies 'naast elkaar'** te ontwikkelen in plaats van 'op elkaar';
- ook vanuit exploitatie technische overwegingen is voor **onderwijs** (in combinatie met opvang) het aantal **bouwlagen maximaal twee** en voor de **zorgwoningen maximaal vier**. Het gaat dan niet zozeer om de financiële exploitatie maar meer om de organisatie en de beheersbaarheid.

Overleg met voetbalvereniging LSVV

Het verleggen van de watergang kan alleen door doorsnijding van een stuk grond dat eigendom is van LSVV. Het betreft een uitloper van het terrein die geen directe functie heeft voor de vereniging (soort snippergroen). Aan de andere kant van de nieuw te realiseren watergang zou dan een stuk grond dat nu eigendom is van de gemeente min of meer vrijvallen, waardoor een grondruil te overwegen is. Dit is met vertegenwoordigers van LSVV besproken. Een verslag van dit gesprek is als bijlage toegevoegd. LSVV kan zich in de verplaatsing van de watergang en uitruil van grond vinden. Voor de vertegenwoordigers namens LSVV is de bouwhoogte (5 bouwlagen) in het scenario met de vrijesectorwoningen wel aanleiding om bezwaren te zien. Zij zijn van oordeel dat de gemeente zich zou moeten houden aan het eigen vastgestelde beleid waarbij een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen wordt aangehouden.

2. Eigendom & financiering

Het gezamenlijke initiatief van Horizon en Allente beoogt een bepaalde mate van integratie tussen de functies woon/zorg, onderwijs en opvang. Dat vormt een belangrijk uitgangspunt voor de wijze waarop het eigendom vorm dient te krijgen. Dat geldt niet of in veel mindere mate voor de vrije sectorwoningen.

Verkenning van eigendom & financiering heeft de volgende inzichten opgeleverd:

- een **gezamenlijke eigendomssituatie** waarin sprake is van splitsing in appartementsrechten lijkt de meest passende constructie voor deze ontwikkeling;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen '**hoofdsplitsing**': splitsing van IKOC en vrijesectorwoningen en zogenaamde '**onder splitsing**' waarbij het IKOC wordt gesplitst in woon/zorg, onderwijs en opvang en waarbij in geval van koopwoningen de vrijesectorwoningen worden onder gesplitst per woning;
- op deze wijze kan elke partij **vrijelijk een eigen financieringsstructuur kiezen**. Voor de verschillende functies betekent dit:
 - zorg/wonen: Horizon Zorgcentrum wordt eigenaar (koopt grond van de gemeente en investeert in nieuwbouw) en financiert dit deel van de ontwikkeling, of zoekt een investeerder en wordt huurder van de zorgwoningen;
 - onderwijs: vanuit de WPO is de gemeente verantwoordelijk voor (ver)nieuwbouw van de huisvesting en dient te investeren in dit deel van de ontwikkeling;
 - opvang: gemeente Langedijk hanteert beleid dat zij de (voor)investering in ruimte voor kinderopvang voor haar rekening neemt wanneer het een integrale ontwikkeling met onderwijs betreft. Opvang betaalt een minimaal kostprijs dekkende huur aan de gemeente ter dekking van deze investering;
 - vrijesectorwoningen: een investeerder dient te worden gevonden voor dit deel van het programma, die vervolgens optreedt als verkopende of verhurende partij. De investeerder koopt grond van de gemeente en investeert in nieuwbouw;
 - gebouwde parkeervoorziening: omdat dit een gedeelde voorziening betreft tussen alle functies, levert dit een meer complexe eigendom- en financieringsconstructie op, die om verdere uitwerking vraagt.
- **Aandachtspunt** is de **fiscale routing** van vervreemding van eigendom, bijvoorbeeld de aankoop van grond door partijen. Voorkomen dient te worden dat ongewenst sprake is van overdracht in btw sfeer, wat betekent dat de locatie bij voorkeur zonder sloop van bestaande gebouwen en bouwrijp gemaakt te zijn, wordt overgedragen.

3. Financiële uitwerking

Op basis van de inzichten uit de stedenbouwkundige verkenning en de verkenning naar eigendom & financiering, is de businesscase financieel uitgewerkt. Dit levert de volgende inzichten op:

- de kosten voor de bouw van een **gebouwde parkeervoorziening** kunnen niet gedekt worden vanuit functies zorgwonen, onderwijs en opvang;
- rekening houdend met een reële bijdrage voor de gebouwde parkeervoorziening vanuit de vrijesectorwoningen, ontstaat een **onrendabele top** op deze voorziening van ongeveer €1 miljoen;
- in het scenario waarbij het maximum aantal vrijesectorwoningen wordt gerealiseerd (14), zou dit tot een resultaat op de Grex leiden van ongeveer **€ 0,5 miljoen negatief**;
- in het scenario **zonder vrijesectorwoningen**, waarbij uitgegaan wordt van parkeren op maaiveld, verwachten we een **sluitend tot licht positief resultaat** op de Grex;
- dit betekent derhalve dat **vanuit de Grex** voor deze locatie **geen dekking** voor de investering in het onderwijsdeel te verwachten is.

4. Ontwikkeling nieuwbouw huisvesting Waterrijk in relatie tot SIHP

In het SIHP (2014) werd op basis van de toenmalige leerlingenprognose verwacht dat het leerlingaantal in dit deel van Langedijk aanzienlijk zou teruglopen. Dat vormde de basis voor een scenario waarin de scholen (vml) Mariaschool en (vml) Duizend Eilandenrijk na 2025 zouden worden gehuisvest in gebouw Het Palet, waar ook De Wijde Veert is gehuisvest. Dit zou een beperkte uitbreiding en een verbouwing van Het Palet vergen, waarvoor een investeringsbedrag van € 1,6 miljoen werd gereserveerd.

Al in de memo 'Ontwikkeling IKOC in relatie tot uitgangspunten SIHP' uit september 2019 werd aangegeven dat de situatie in Noord-Scharwoude inmiddels volstrekt anders is dan in 2013/2014:

- de scholen RKBS Mariaschool en RKBS Duizend Eilanden zijn inmiddels gefuseerd tot IKC Waterrijk, welke is gehuisvest in het schoolgebouw van vml Duizend Eilanden. Bovendien vallen IKC Waterrijk en OBS De Wijde Veert tegenwoordig beiden onder schoolbestuur Allente;

- al ten tijde van het opstellen van het SIHP in 2013/2014 hadden de schoolbesturen bezwaren geuit bij het voornemen om de scholen in Noord-Scharwoude onder één dak samen te voegen, waarbij de omvang van het geheel één van de argumenten was. Dat argument geldt nu nog sterker met de gewijzigde prognoses. Een scholencomplex met meer dan 700 leerlingen in combinatie met opvang op deze locatie zou tot meer dan 850 kinderen op deze plek leiden. Dat is niet passend bij het dorpse karakter en er zijn zorgen over de beheersbaarheid van een dergelijk complex;
- de ontwikkeling van het leerlingaantal is radicaal anders geweest dan in 2013/2014 werd verwacht: de verwachte krimp is uitgebleven. In plaats daarvan laat de prognose eerst nog een lichte stijging zien tot 2025 en vervolgens een lichte daling naar ongeveer het aantal leerlingen dat nu wordt geteld in Noord-Scharwoude (713);
- de bouwrijzen en de normbedragen zijn sinds 2014 enorm gestegen. De normbedragen zijn ten opzichte van 2013 met bijna 79% gestegen (2021). De bouwrijzen in de markt liggen op dit moment bovendien rond de 15% hoger dan de normbedragen. De stijging van de kosten voor nieuwbouw van een school is niet alleen het gevolg van hogere bouwrijzen, maar ook van hogere eisen die worden gesteld aan schoolgebouwen (met name ten aanzien van duurzaamheid en binnenklimaat).

Normatieve leegstand Wijde Veert

De Wijde Veert is gehuisvest in gebouw Het Palet. De school heeft in dat gebouw de beschikking over 3.063 m² bvo (inclusief aandeel in het ketelhuis). De school heeft binnen dat eigen domein de beschikking over 20 groepsruimten (leslokalen), 2 speellokalen, 1 handvaardigheidslokaal en 1 computerlokaal. Daarnaast deelt de school in de kosten voor het 'centraal plein' in het gebouw. Dit is een grote centrale hal waar vanuit de verschillende gebouwfuncties worden ontsloten, waaronder de school.

Normatief zou de school op basis van 520 leerlingen (actuele leerlingprognose voor 2036) 'recht' hebben op 2.816 m² bvo. Dat betekent een normatieve leegstand van 247 m² bvo¹. De vraag is of deze normatief berekende ruimte in de praktijk kan worden vrijgemaakt ten behoeve van gebruik door een andere partij. Bij 520 leerlingen en 20 groepsruimten, bedraagt de gemiddelde groeps grootte in deze school al 26. Dit zou derhalve ten koste moeten gaan van andere functionele ruimte, zoals speellokalen, handvaardigheid of computerlokalen. Een situatie die zeer onwenselijk is. De school ervaart op dit moment dan ook geen leegstand.

Los van de vraag of ruimte vrijgemaakt kan worden, speelt dan ook nog de vraag in hoeverre die ruimte aaneengesloten kan worden gevonden én functioneel kan worden gemaakt voor gebruik door een andere partij (school). Dit zal naar verwachting tot een flinke verbouwing (en kosten) leiden.

Leegstand het Palet

Naast de normatief berekende leegstand in het gebouwdeel van De Wijde Veert, is nog een 'gemeentelijk' deel in gebouw Het Palet leegstaand: 125 m²bvo. Het betreft een groepsruimte met gangzone, ingekapseld tussen de school en kinderdagverblijf in.

Dit betekent dat in theorie 372 m² bvo leeg staat in gebouw Het Palet. Om de school IKC Waterrijk op deze locatie te huisvesten, zal (op basis van ruimtebehoefte voor 200 leerlingen) een uitbreiding van minimaal 844 m² bvo nodig zijn en een verbouwing van minimaal 372 m² bvo. Niet onderzocht is of een dergelijke uitbreiding van het gebouw op deze locatie überhaupt mogelijk is. Wanneer deze ruimte in het gebouw gevonden moet worden, zal dit ten koste gaan van KDV Pettevlet en BSO Ziezo. Kortom: ook dan zou elders ruimte moeten worden gevonden om deze voorzieningen te herhuisvesten. Dit gaat dan bovendien ten koste van het IKC concept in gebouw Het Palet.

Waarde investering 2021 ten opzichte van 2013/2014

De VNG normkosten voor nieuwbouw 2021 zijn ten opzichte van 2013 met bijna 79% gestegen. Op basis daarvan zou de gemeente het bedrag van € 1,6 miljoen dat in het SIHP voor inhuizing van Waterrijk in Het Palet werd gereserveerd moeten bijstellen naar € 2,86 miljoen.

¹ Dit is ten opzichte van de beschikbare ruimte voor de school, waarbij de toedeling van het centraal plein niet is meegerekend, omdat dit meer een pleinfunctie is die verschillende gebouwdelen aan elkaar verbindt.

We constateren evenwel dat, ondanks de stijging van de normkosten deze nog steeds achterlopen op de prijsontwikkeling in de markt. Op basis van recente aanbestedingsresultaten zien wij nog een gat van zo'n 15% tussen norm en markt. Dat zou betekenen dat het bedrag dat in het SIHP werd vastgesteld verder zou moeten worden bijgesteld naar € 3,29 miljoen.

In de financiële rapportage door Mondria advies, wordt uitgegaan van nieuwbouw voor Waterrijk ten behoeve van 220 leerlingen. Dat vraagt om een marktconforme investering van € 3,95 miljoen. Wanneer uitgegaan wordt van 200 leerlingen, bedraagt de ruimtebehoefte ongeveer 100 m² bvo minder, wat uiteindelijk een marktconforme investering vraagt van € 3,65 miljoen. Op basis van de VNG normkosten komt de gevraagde investering uit op € 3,17 miljoen.

Effect begroting

In 2013/2014 werd het effect op de begroting berekend op basis van een rekenrente van 3,7% en een afschrijvingstermijn van 20 jaar voor de € 1,6 miljoen (verbouwing/aanpassing). Dat komt, berekend op basis van annuïteit², neer op een jaarlast van € 114.625,-.

Wanneer we de gevraagde € 3,95 miljoen bij 220 leerlingen op basis van de huidige rekenrente van 1,6% en een afschrijvingstermijn van 40 jaar naar een jaarlijkse annuïteit berekenen, dan bedraagt deze € 134.494,-. Wanneer we uitgaan van 200 leerlingen en een gevraagde investering van € 3,65 miljoen, dan bedraagt de jaarlast € 124.179,-.

Wanneer de annuïtair berekende jaarlast van € 114.625,- (2013/2014) als uitgangspunt wordt gehanteerd in combinatie met 40 jaar afschrijven en een rekenrente van 1,6%, dan zou de maximale investering € 3,37 miljoen bedragen.

Inzichten in verhouding beoogde IKOC ontwikkeling tot uitgangspunten onderwijs in SIHP

- Het leerlingaantal in Noord-Scharwoude (en overigens in heel Langedijk) heeft zich anders ontwikkeld dan in 2013/2014 werd verwacht en ook de prognose voor de komende jaren laat een ander beeld zien: in plaats van aanzienlijke krimp wordt nu een redelijk stabiel leerlingaantal verwacht.
- Het huisvesten van IKC Waterrijk in Het Palet is daarmee (fysiek) geen reële optie meer.
- De financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het SIHP zijn eveneens niet meer representatief voor de huidige omstandigheden (zowel normatief als marktconform). Een herwaardering van het investeringsbedrag dat in het SIHP werd opgenomen voor inpassing van Waterrijk in Het Palet (€ 1,6 miljoen) is noodzakelijk en reëel.

Conclusies op basis van resultaten onderzoekslijnen

Op basis van de nadere uitwerkingen van de verschillende onderzoekslijnen komen we tot de volgende conclusies:

- Het scenario zoals opgenomen in het SIHP in 2013/2014 waarbij IKC Waterrijk wordt gehuisvest in gebouw Het Palet is niet meer reëel. De locatie waar thans Waterrijk is gehuisvest kan alsnog worden vrijgespeeld voor herontwikkeling (met woningbouw) wanneer IKC Waterrijk op een andere plek in Noord-Scharwoude wordt gehuisvest. De voormalig Mariaschool locatie ligt daarbij voor de hand.
- Om een herontwikkeling met woningbouw op de vml Mariaschool locatie mogelijk te maken, waarbij voldoende afstand tot het LSVV voetbalcomplex wordt bewaard, is het noodzakelijk om de watergang tussen de locatie en de Tulpenstraat te verleggen. Naast een verbeterd ontwikkelperspectief (zowel kwantitatief als kwalitatief) levert dit bovendien directe doorvaarbaarheid op van deze watergang.
- Ruimtelijk gezien is het aantal vrijesectorwoningen dat aan het IKOC programma kan worden toegevoegd gemaximeerd op 14 in de vorm van appartementen.
- De toevoeging van vrijesectorwoningen leidt echter direct tot de noodzaak om gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, wat uiteindelijk resulteert in een ongunstig effect op de

²Voor de vergelijking wordt in dit geval gerekend met annuïteit, de gemeente hanteert inmiddels echter een lineaire afschrijvingsmethodiek

businesscase: de onrendabele top op een dergelijke parkeervoorziening is niet te dekken uit de grondexploitatie.

- Gelet op de aard van de functies in het IKOC en de financiële (beleid)uitgangspunten van de direct betrokken partijen (Horizon Zorgcentrum, Allente en gemeente), ligt een gedeelde eigendomsconstructie het meest voor de hand. Daarbij kiest elke partij zijn eigen financieringsconstructie. Eventuele vrijesectorwoningen (huur of koop) zouden op basis van uitgeefbare grond door een ontwikkelpartij kunnen worden gerealiseerd. Inhoudelijk hebben deze vrijesectorwoningen geen verbinding met het IKOC. Er zou derhalve een hoofdsplitsing tussen IKOC en vrijesectorwoningen tot stand moeten komen. Een gezamenlijke gebouwde parkeervoorziening zou in een meer complexe juridisch construct moeten worden ondergebracht.
- De verwachting is dat een scenario zonder vrijesectorwoningen (alleen IKOC) in een sluitende Grex kan resulteren. Bij een scenario met de 14 vrijesectorwoningen in combinatie met een gebouwde parkeervoorziening zal rekening gehouden moeten worden met een negatief resultaat.

Advies

Gelet op de resultaten uit de nadere verkenningen en de conclusies die we daar uit kunnen trekken, adviseren wij als volgt:

1. De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart uit het stedenbouwkundig schetsplan als leidraad te hanteren voor de verdere ontwikkeling van de vml Mariaschoollocatie aan de Tulpenstraat.
2. Op deze locatie in te zetten op de ontwikkeling van het IKOC met zorgwoningen voor Horizon Zorgcentrum, nieuwbouw voor IKC Waterrijk en voor opvangvoorzieningen, met de volgende uitgangspunten:
 - a. geen toevoeging van vrijesectorwoningen op het programma, wel de mogelijkheid om het aantal zorgwoningen eventueel nog uit te breiden³, waarmee de Grex kan worden geoptimaliseerd;
 - b. de omvang van de nieuwbouw voor IKC Waterrijk normatief te bepalen op basis van de meest recente prognose, waarbij de verwachting nu is dat een omvang van 200 leerlingen een reëel uitgangspunt is;
3. Als gemeente de investering voor de nieuwbouw van de school te bekostigen en daarvoor uit te gaan van marktconforme bedragen (prijspeil 2021 € 3,65 miljoen, uitgaande van omvang voor 200 leerlingen) en rekening te houden met prijsstijgingen tot aanbesteding van het werk.
4. Als gemeente de investering voor de nieuwbouw van de ruimte voor Opvang voor te financieren (prijspeil 2021 € 0,73 miljoen), hiervoor een minimaal kostprijs dekkende huur voor door te rekenen aan Allente Opvang en een huurcontract van minimaal 10 jaar af te sluiten.
5. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van 10% van de gemeentelijke investering (verleggen watergang, bouwrijp maken en nieuwbouw onderwijs en opvang), zijnde € 0,5 miljoen, ten behoeve van de volgende voorbereidingen:
 - a. samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, Horizon Zorgcentrum en Allente (onderwijs en opvang) te sluiten ten behoeve van de gezamenlijke ontwikkeling van het IKOC project. Ook in deze vervolgfase dient een verdeelsleutel voor de kosten te worden overeengekomen. De kosten die aan Allente onderwijs en opvang worden toegedeeld vallen onder het voorbereidingskrediet van de gemeente (gelet op haar rol als (voor)financier);
 - b. inrichten (gemeentelijke en gezamenlijke) projectorganisatie;
 - c. een grondruil met voetbalvereniging LSVV over een te komen om de verplaatsing van de watergang mogelijk te maken;
 - d. de fiscale routing voor overdracht grond met een fiscaal expert uit te werken met het oog op een zo kosten-efficiënt mogelijke routing;
 - e. participatie met de omgeving over de voorgenomen ontwikkeling van het IKOC op te starten;
 - f. selectie adviseurs en ontwerppartijen;
 - g. nadere uitwerking Programma van Eisen en ontwerp voor IKOC ontwikkelen;
 - h. nadere uitwerking en engineering sloop bestaande opstallen, verleggen watergang en bouwrijp maken.
 - i. opstarten bestemmingsplan procedure

³ De mogelijkheid om meer zorgwoningen te realiseren zal eerst afgestemd moeten worden met het Zorgkantoor én het aantal woningen moet worden afgestemd op de bedrijfsvoering van Horizon Zorgcentrum.

Bijlagen (separaat bijgevoegd):

- 20210701 visiedocument IKOC
- 25062021 stedenbouwkundige verkenning IKOC Langedijk
- Koersbepaling IKOC (eigendom en gebruik_financiering) ER-210702
- 1113-NO-Voortgangsnotitie doorrekening IKOC-210721