Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20250107127089

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 19 juni 2025
Agendanummer	:
Onderwerp	: Project School en Wijk: MFA Hooipolder: vaststellen uitgangspunten oriëntatiefase en budget voor de definitie-/haalbaarheidsfase
Portefeuillehouder	: M.P.C. Hofkens en A.M.E.J. van Rooij

Voorstel

1. De documenten die als resultaat uit de oriënterende fase (de eerste fase) zijn voortgekomen vast te stellen als uitgangspunt voor de tweede fase (businesscase).
Het betreft de volgende documenten:
   - Participatieverslag (bijlage 1)
   - Financiële doorkijk MFA Hooipolder (bijlage 2)
   - Oriëntatiefase MFA Hooipolder (bijlage 3)
2. In te stemmen met het plan van aanpak voor de definitie-/haalbaarheidsfase/de tweede fase (bijlage 4).
3. De benodigde middelen à € 150.000 voor de tweede fase ter beschikking te stellen en deze incidenteel te dekken uit de algemene reserve.
4. De begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

U heeft in 2022 een voorbereidingskrediet gevoteerd voor het project Scholeneiland in Raamsdonksveer-Noord. Tijdens de uitvoering bleek dat de betrokken partijen een bredere ambitie hadden. Het college heeft daarom in september 2023 besloten om, met de betrokken partijen én inwoners, een nieuwe oriëntatie te doen, gericht op een Multi Functionele Accommodatie (MFA). Op 16 januari 2025 zijn de uitkomsten van de eerste fase, de oriëntatiefase, aan uw raad gepresenteerd. In dit voorstel leggen we deze uitkomsten voor als uitgangspunt voor de volgende fase van het project en vragen we toestemming en middelen voor de uitvoering van de tweede fase: een businesscase in de definitie-/haalbaarheidsfase. Deze is noodzakelijk voor een zorgvuldig onderbouwde besluitvorming van uw raad over de feitelijke realisatie.

Inleiding

Historie

U heeft in 2022 een voorbereidingskrediet gevoteerd voor het project Scholeneiland, dat destijds alleen betrekking had op de vervangende nieuwbouw van de drie scholen. De schoolgebouwen van De Radonkel (gebouwd in 1976), De Ruif en De Schoof (beide gebouwd in 1979) zijn verouderd, daarom was de vervangende nieuwbouw in de uitvoeringsagenda van het Integraal Huisvestingsplan (IHP(opgesteld in 2019)) opgenomen voor realisatie in 2025. De planning van de vernieuwing van de schoolgebouwen loopt achter op de agenda. De drie voornoemde schoolgebouwen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd op het gebied van duurzaamheid en functionaliteit.

In het IHP wordt gesproken over de realisatie van Kindcentra (school in combinatie met kinderopvang). Dat betekent dat er in het nieuwe gebouw waar de drie scholen zich gaan vestigen ook een kinderopvang gerealiseerd wordt. De gymzaal Hooipolder (gebouwd in 1979), die door de drie scholen benut wordt voor het bewegingsonderwijs, is aan het einde van de levensduur. Bij de vervangende nieuwbouw van de drie scholen hoort een mogelijkheid voor bewegingsonderwijs in de nabijheid van de scholen. Op hetzelfde terrein staat ook wijkgebouw De Schelf. Dit gebouw heeft enkele jaren geleden haar buurtfunctie verloren. Uit onderzoek blijkt er behoefte te zijn aan herstel van een dergelijke buurtfunctie. Toen De Schelf in beeld kwam, is besloten om de buurthuisfunctie mee te nemen in de visie op het toekomstige gebouw en te gaan spreken over een multifunctionele accommodatie (hierna MFA).

U bent in december 2023 middels een Raadsinformatiebrief (RIB) geïnformeerd over de aangepaste ambitie van het college.

Uitvoering van de oriëntatie fase/eerste fase in 2024
Gedurende 2024 is de eerste fase, de oriëntatiefase, uitgevoerd. De doelstelling van deze oriënterende fase was dat de nieuwe huisvesting van MFA Hooipolder de volgende partijen en functies ruimtelijk stimuleert en ondersteunt, te weten: de wijkbewoners, het onderwijs, de kinderopvang, zorg/welzijn, de maatschappelijke voorziening en de sportzaal.
De oriëntatiefase vormt mede de basis voor de verdere besluitvorming. In de oriëntatiefase lag de nadruk op drie deelonderwerpen, te weten: participatie (het verslag vindt u in bijlage 1), een financiële doorkijk en een verslag van de oriëntatiefase (de verslagen vindt u respectievelijk in de bijlagen 2 en 3) en het opleverdocument van de eerste fase met het plan van aanpak voor de tweede fase (het document vindt u in bijlage 4). U bent op 16 januari van dit jaar door middel van een presentatie geïnformeerd over de activiteiten en resultaten van de eerste fase en het plan van aanpak voor de tweede fase in ‘de raad luistert’.

Vervolgstap: de definitie-/haalbaarheidsfase
De oriëntatiefase heeft verschillende gecompliceerde vraagstukken aan het licht gebracht, zoals eigendom, investeringen en het beheer van het project. Omdat er een bredere stedenbouwkundige ontwikkeling voor Raamsdonksveer-Noord is en de gemeente in een onzekere financiële situatie zit, moet de businesscase in de volgende fase goed doorgerekend worden. Dit is nodig om een gedegen onderbouwd besluit te kunnen nemen over de realisatie van de MFA of om naar alternatieven te kijken.
Het idee om verschillende functies in één groot gebouw te combineren, zou veel voordelen kunnen opleveren voor de wijk. Het kan ook in theorie zorgen voor meer efficiëntie in de investeringen, het beheer en de exploitatie. Dit vraagt om een zorgvuldige aanpak met alle betrokkenen, zodat iedereen zijn verantwoordelijkheden kan nemen en de risico’s en kosten voor de gemeente beperkt blijven tot wat noodzakelijk en haalbaar is. De vraagstukken die beantwoord moeten worden, staan in het plan van aanpak voor de tweede fase (zie bijlage 4).
Voor de uitvoering wordt een ervaren projectleider aangesteld en wordt er externe expertise ingeschakeld wanneer dat nodig is. Hiervoor vragen we een budget van € 150.000. Dit bedrag bestaat uit € 120.000 voor het plan van aanpak en € 30.000 voor onvoorziene kosten.

De planning van dit project is als volgt:
- Oriëntatiefase
  Deze eerste fase is verricht in 2024. De resultaten worden als bijlage gepresenteerd bij dit raadsvoorstel. Tevens vindt u een plan van aanpak voor de tweede fase.
- Definitie/haalbaarheidsfase
  Deze tweede fase wordt na uw goedkeuring verricht in 2025. De resultaten zullen na afloop aan u worden gepresenteerd met een plan van aanpak voor de derde fase. Na afloop van de tweede fase wordt om een voorbereidingskrediet verzocht voor de derde fase.
- Planvorming/procedurefase
  Deze derde fase wordt na uw goedkeuring verricht in 2026. De resultaten zullen na afloop aan u worden gepresenteerd.
- Realisatiefase
- Afhankelijk van de besluitvorming in de voorgaande fases volgt tijdens deze vierde fase in 2027 een voorstel aan u om krediet te voteren voor de realisatie van het pand. Als alles verloopt zoals nu wordt voorzien, dan wordt in deze fase de aanbesteding gedaan en vindt de daadwerkelijke bouw in 2028/2029 plaats.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
De ontwikkeling van een MFA is in lijn met het collegeakkoord en de daaruit voortgekomen programma’s en ambities. Een MFA zal de sociale cohesie, de leefbaarheid en een inclusieve samenleving in Raamsdonksveer-Noord versterken. Het biedt een unieke kans voor de wijkontwikkeling en het woongenot. De gemeente heeft de wettelijke verplichting om te zorgen voor passende onderwijshuisvesting, met de nieuwbouw van de drie scholen in het pand van de MFA geeft zij hier invulling aan.

Argumenten
1.1 Onderzoek heeft resultaten opgeleverd waardoor de visie op het gebouw door de gebruikers en de wijkbewoners in beeld is gebracht.
Het is belangrijk dat de MFA Hooipolder een gebouw wordt voor de wijk en ook ondersteund wordt door de bewoners. Tijdens de oriëntatiefase bleek dat veel bewoners zich betrokken voelen bij het project. Het aantal mensen dat reageerde op de enquête (14%) is hoog. Ook waren er meer mensen die zich aanmeldden voor het wijkgesprek dan er plaatsen beschikbaar waren. Daarnaast waren jongeren enthousiast om mee te denken over de wensen voor de MFA in de wijk.

Buurthuis De Schelf heeft een paar jaar geleden zijn buurtfunctie verloren. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er veel behoefte is aan het herstellen van een dergelijke functie. Daarom is besloten om de buurthuisfunctie voorlopig mee te nemen in de planontwikkeling voor de MFA.

1.2 Met de MFA Hooipolder geven we een antwoord op de behoeftes in Raamsdonksveer-Noord.
Met de MFA Hooipolder verwachten we goed in te spelen op de behoeften in de wijk. Tijdens het participatietraject konden wijkbewoners, verenigingen, ondernemers en andere organisaties aangeven welke uitdagingen in de wijk de MFA kan aanpakken. Er zijn met name zorgen over vandalisme, zwerfafval en verkeerssituaties. Door een nieuw gebouw als hart van de wijk te creëren en bewoners hierin te betrekken, ontstaat een gevoel van gedeeld eigenaarschap. De MFA biedt een sociale impuls voor de wijk en brengt bewoners van verschillende achtergronden samen.

2.1 De opgeleverde documenten van de oriënterende fase behoeven een nadere uitwerking.
De doelstelling van de oriëntatiefase was het ontwikkelen van een functionele schets voor de MFA Hooipolder, die alle betrokken partijen en functies ondersteunt en stimuleert. De uitkomsten van deze eerste fase geven duidelijkheid voor de huisvestingsplannen, en moeten verder uitgewerkt worden in de tweede fase om de richting te bepalen voor het vervolg van dit project. Bij deze uitwerking in de tweede fase worden de grenzen van het project onderzocht. Ook wordt gekeken hoe het project onderdeel kan zijn van een bredere wijkontwikkeling.

2.2 De kosten en baten van dit project moeten verder worden uitgewerkt.
De financiële haalbaarheid en mogelijkheden moeten verder in beeld worden gebracht. De kosten van het gebouw zijn in grote lijnen berekend. Een aantal gebruikers, zoals de kinderopvang, het uitgiftepunt voor geneesmiddelen en fysiotherapie, zal huur betalen die kostendekkend is.
De uitkomsten van het pilotproject voor de buurthuisfunctie worden meegenomen bij de keuzes over de invulling van deze functie in de MFA. Omdat het buurthuis niet kostendekkend verhuurd kan worden, moet onderzocht worden hoe de stichtingskosten gefinancierd kunnen worden. In de volgende fase zal ook gekeken worden naar subsidiemogelijkheden en andere financieringsvormen voor het project.

2.3 Efficiëntie en Duurzaamheid van de MFA.
Door meerdere gebruikers samen te voegen en flexibele, multifunctionele ruimtes te creëren, kan de bezettingsgraad worden verhoogd. Dit zorgt ervoor dat de ruimtes efficiënter worden gebruikt en de exploitatiekosten eerlijk verdeeld kunnen worden over de verschillende gebruikers. In de volgende fase van het project moet verder onderzocht worden wat dit betekent voor het gebouw.
Daarnaast zal de samenwerking tussen de gebruikers en het gedeelde eigenaarschap verder uitgewerkt moeten worden, om ervoor te zorgen dat de MFA zowel maatschappelijk als economisch duurzaam is. De verzamelde gegevens zullen helpen om een goed onderbouwde businesscase op te stellen, zodat de MFA een levensvatbare en toekomstbestendige voorziening voor de wijk wordt.

2.4 *De gemeente geeft invulling aan haar wettelijke plicht in het kader van onderwijshuisvesting.*
In het IHP voor de schoolgebouwen en gymzalen zijn de drie scholen in de wijk Hooipolder opgenomen voor vervangende nieuwbouw in 2025. De uitvoering van het huisvestingsplan loopt achter op de planning. Het uitvoeren van het plan van aanpak voor de volgende fase van het project is nodig om de schoolgebouwen, als onderdeel van de MFA, te kunnen realiseren.

2.5 Doorlopende leerlijn en inclusief onderwijs.
Door de kinderopvang en drie basisscholen samen te voegen, ontstaat een doorlopende leerlijn voor kinderen. Dit maakt het mogelijk om de ontwikkeling van kinderen beter te volgen en kennis te delen als er zorgen zijn.
Kennisdeling is vooral belangrijk voor inclusief onderwijs, waaraan veel scholen in 2035 moeten voldoen. Inclusief onderwijs betekent dat kinderen die speciale aandacht nodig hebben, op hun eigen school in de wijk kunnen worden begeleid. Om dit te ondersteunen, is de bedoeling dat er in de nieuwe schoolgebouwen voorzieningen worden aangebracht, zoals prikkelarme ruimtes en kamers voor individuele begeleiding.

Kanttekeningen
3.1 Investering in de MFA in tijden van krapte.
Het realiseren van een MFA vraagt een aanzienlijke investering, vooral in een tijd waarin we zorgvuldig moeten omgaan met de beschikbare middelen. Dit vraagt om een gedegen financiële en maatschappelijke afweging. Daarom is het van groot belang om in de volgende fase de businesscase goed door te rekenen. We onderzoeken in de volgende fase ook andere mogelijkheden om opbrengsten te genereren, zoals woningbouw op een deel van het terrein dat beschikbaar komt, het verwerven van subsidies en alternatieve financieringsvormen.

Financiën

Toelichting op de investeringsomvang

In de onderstaande tabel staan de investeringslasten vermeld bij een BENG (bijna energieneutraal gebouw) en een ENG (energieneutraal gebouw). Deze indicatieve bedragen zijn berekend op basis van het huidige prijspeil en met een schatting van de indexering tot het eerste kwartaal van 2028. Alle genoemde bedragen en oplossingsrichtingen worden verder onderzocht in de volgende fase.

	Prijspeil 2024 BENG in € inclusief btw	**Prijspeil 2024 ENG in € inclusief btw**	**Prijspeil 2024 BENG in € inclusief btw met indexatie tot Q1 2028**	**Prijspeil 2024 ENG in € inclusief btw met indexatie tot Q1 2028**
MFA Hooipolder (totaal)	16.189.000	17.108.000	17.361.000	18.356.000

De totale kosten voor de MFA worden verdeeld over de verschillende gebruikers en functies van het gebouw. De uitsplitsing van de totale kosten per functie met prijspeil 2024:

	Prijspeil 2024 BENG in € inclusief btw	**Prijspeil 2024 ENG in € inclusief btw**
Sport	2.113.000	2.206.000
Zorg	274.000	286.000
Opvang	3.291.000	3.444.000
Wijkhuis	820.000	863.000
Scholen	9.691.000	10.309.000
Totaal	**€ 16.189.000**	**€17.108.000**

De uitsplitsing van de totale kosten per functie met prijspeil 2024 plus indexatie tot de verwachte start van de bouw in het eerste kwartaal van 2028:

	Prijspeil 2024 BENG in € inclusief btw met indexatie tot 2028	**Prijspeil 2024 ENG in € inclusief btw met indexatie tot 2028**
Sport	2.260.000	2.354.000
Zorg	294.000	306.000
Opvang	3.530.000	3.683.000
Wijkhuis	887.000	930.000
Scholen	10.390.000	11.083.000
Totaal	**€ 17.361.000**	**€ 18.356.000**

De dekking van de investering:

Onderwijs:

De vervangende nieuwbouw voor de scholen is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en wordt gefinancierd door een jaarlijkse 1% verhoging van de OZB. Volgens de huidige planning kan de financiële reserve voor het investeringsplan (IHP) worden aangevuld met OZB-inkomsten totdat de eerste kapitaalslasten voor de MFA zich voordoen. In 2028 zou daarmee ongeveer € 690.000 aan OZB-inkomsten beschikbaar zijn. Hiervan is naar verwachting € 381.000 benodigd voor de betaling van de jaarlijkse rente en afschrijving voor Kindcentrum ’t Veer.

Voor de scholen in MFA Hooipolder is momenteel € 8,8 miljoen opgenomen in het investeringsplan. Op basis van prijspeil 2024 (ENG gebouw) bedraagt de investering € 10,3 miljoen.

Sportzaal:

De investering voor de sportzaal à € 2,2 miljoen is nog niet opgenomen in het investeringsplan.

Kinderopvang:
De kinderopvang zal kostendekkend verhuurd worden, met een investering van € 3,4 miljoen. Er bestaat een leegstandsrisico, dat verminderd kan worden door een langjarig huurcontract. In een volgende fase worden ook diverse financieringsvormen onderzocht.

Zorg:
De investering voor ruimtes voor zorgfuncties à € 286.000 worden gedekt middels een kostendekkende verhuur. In een volgende fase worden diverse financieringsvormen onderzocht.

Buurthuis:
De investering à € 863.000 voor het buurthuis is nog niet opgenomen in het investeringsplan.

	Kosten in € inclusief btw prijspeil 2024 ENG*	Huidige financiële dekking
Onderwijs	10.309.000	Waarvan € 8.800.000 opgenomen in investeringsplan.
Sportzaal	2.206.000	Niet opgenomen in investeringsplan.
Kinderopvang	3.444.000	Kostendekkende verhuur. Niet opgenomen in investeringsplan.
Zorg	286.000	Kostendekkende verhuur. Niet opgenomen in investeringsplan.
Buurthuis	863.000	Niet opgenomen in investeringsplan.

**De beslissing over een BENG- of ENG-gebouw wordt in een latere fase genomen. Een ENG gebouw anticipeert op toekomstige wettelijke verplichtingen terwijl een BENG gebouw voldoet aan de huidige normen. Ten aanzien van nieuwbouw geldt de Zero Emission Buildings-norm vanaf 1 januari 2028 voor overheidsgebouwen.*

In totaal zal ongeveer 80% van de investering besteed worden aan het onderwijs- en kinderopvanggedeelte van de MFA.

Om deze plannen verder uit te werken, is het van belang dat de gemeenteraad het budget goedkeurt voor de volgende fase van het project. Dit budget is noodzakelijk om de businesscase verder te ontwikkelen, financieringsmogelijkheden te onderzoeken en een sluitend exploitatiemodel voor de MFA op te stellen.

Kosten voor de tweede fase
Conform het plan van aanpak is voor de uitvoering van de tweede fase een eenmalige investering nodig van € 150.000 (bestaande uit € 120.000 voor het plan van aanpak en € 30.000 onvoorzien).
Dit bedrag is niet begroot. Het voorstel is om dit budget als eenmalige kosten ten laste te brengen van de algemene reserve.

Publicatie in publieksversie van de besluitenlijst
Het project voor de Multi Functionele Accommodatie (MFA) in Hooipolder gaat verder naar de volgende fase. Deze fase richt zich op de nieuwbouw van De Ruif, De Schoof, De Radonkel, kinderopvang, een gymzaal, ruimte voor zorg en een buurthuisfunctie. De gemeenteraad heeft de resultaten van de eerste fase goedgekeurd, die nu dienen als basis voor de voortgang. In de eerste fase zijn de wensen van de wijkbewoners en andere betrokkenen verzameld door middel van gesprekken en vragen. De volgende fase focust op het vaststellen van de kaders voor het project, het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de kosten, subsidies en opbrengsten en het opstellen van een businesscase.

Communicatiemiddelen
- Extern
  - X www.geertruidenberg.nl
  - X Weekblad De Langstraat
  - X LinkedIn
  - X Digitale nieuwsbrief
  - X Persbericht

- Intern
  - X VIA

Inclusieve samenleving/burgerparticipatie
In elk college-/raadsstuk dat gaat over beleidsvoorbereiding, -ontwikkeling, -uitvoering, of -evaluatie wordt onderbouwd hoe de participatie vorm krijgt, op basis van een viertal kernvragen:

- Er is ruimte voor participatie in de volgende fase van het project (definitie-/haalbaarheidsfase). Het is belangrijk dat het gebouw gedragen wordt door de wijk en dat kan alleen door wijkbewoners er nauw bij te betrekken.
- De wijkbewoners moeten in eerste instantie betrokken worden, uiteraard geldt dat ook voor de gebruikers en andere ondernemingen, organisaties en verenigingen in de wijk. Ook de gebruikers van buurthuis De Schelf zullen worden uitgenodigd om hun mening te geven over de planontwikkeling.
- De projectleider van het project MFA Hooipolder Raamsdonksveer-Noord is eindverantwoordelijk voor de participatie.
- De resultaten van de participatie worden besproken en indien mogelijk meegenomen bij de besluitvorming en uitvoering.

Uitvoering
Nadat het college- en raadsbesluit is genomen en er is ingestemd met het voorstel worden de documenten uit de oriëntatiefase definitief vastgesteld als uitgangspunt en ambitie voor de volgende fase. Nadat er ook akkoord is met het plan van aanpak en beschikbaar stellen van het benodigde budget, wordt er een projectleider aangesteld voor de definitie-/haalbaarheidsfase. Het besluit van het college en de raad wordt openbaar gemaakt.

Bijlagen

1. Participatieverslag
2. Financiële doorkijk MFA Hooipolder
3. Oriëntatiefase MFA Hooipolder
4. Opleverdocument van de eerste fase en plan van aanpak voor de tweede fase MFA School & Wijk Hooipolder

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R. Brekelmans M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:

1. De documenten die als resultaat uit de oriënterende fase (de eerste fase) zijn voortgekomen vast te stellen als uitgangspunt voor de tweede fase (businesscase).
Het betreft de volgende documenten:
- Participatieverslag (bijlage 1)
- Financiële doorkijk MFA Hooipolder (bijlage 2)
- Oriëntatiefase MFA Hooipolder (bijlage 3)

2. In te stemmen met het plan van aanpak voor de definitie-/haalbaarheidsfase voor fase twee (bijlage 4).
3. De benodigde middelen à € 150.000 voor de tweede fase ter beschikking te stellen en deze te dekken uit de algemene reserve.
4. De begroting 2025 dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 juni 2025,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

G. Brunsveld M. Witte