MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder P.M. Joosten – Wesselius
Datum commissiebehandeling	15 mei 2025
Datum raadsbehandeling	28 mei 2025
Zaaknummer	1567481
Onderwerp	PR187 Realisatie MFA Zevenbergschen Hoek - aanvraag investeringskrediet

---

Voorgesteld besluit

1. Een MFA te realiseren in Zevenbergschen Hoek op de voorgestelde locatie conform het definitieve ontwerp (DO), het bijbehorende technische ontwerp (TO) en het ontwerp voor de buitenruimte.
2. Hiertoe de al beschikbare kredieten op te hogen met € 5.676.000 naar een totaalbedrag van € 8.906.000 ten behoeve van de realisatie van de volgende onderdelen:
   - Gemeenschapshuis
   - Basisschool
   - Kinderopvang
   - Aanpassing gymzaal
3. De totale kapitaallasten en extra exploitatielasten m.b.t. de nieuwe MFA als volgt te dekken:
   a. De lagere exploitatielasten van € 6.000 in 2025 en € 88.000 in 2026 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2025 en 2026;
   b. De extra kapitaallasten van € 368.000 in 2027 te dekken uit te verwachten huuropbrengsten van de gebruikers van € 50.000 en de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen voor € 270.000 en het restant van € 48.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2027;
   c. De extra kapitaallasten van € 362.000 in 2028 en volgende jaren te dekken uit te verwachten huuropbrengsten van de gebruikers ad € 50.000 en de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen voor € 266.000 en het restant van € 46.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2028 en verder.
4. Voor de tijdelijke huisvesting van basisschool de Hoeksteen het budget van 2025 op te hogen met € 31.000 en in 2026 te verlagen met € 65.000.

Publiekssamenvatting

De gemeente ontwikkelt samen met Stichting De Waarden, Kinderopvang De Hoeksteen en Stichting gemeenschapshuis De Zevensprong op de huidige locatie van basisschool De Hoeksteen aan de Olavstraat in Zevenbergschen Hoek een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) waarbij de bestaande sporthal Bloemendaal architectonisch wordt geïntegreerd en intern verbonden met de nieuwe MFA. Tennisvereniging Het Bossche Lijntje gaat eveneens gebruik maken van de MFA inclusief Sporthal in de vorm van kantine en kleed- en douchefaciliteit. De combinatie van diverse gebruikers en activiteiten onder één dak is een efficiënte manier om de betrokken partijen in hun behoeften te faciliteren en draagt bij aan een steviger sociale structuur in Zevenbergschen Hoek. De bestaande integratie van onderwijs en kinderopvang wordt voortgezet. Met de bouw van de MFA voldoet de gemeente aan haar verantwoordelijkheid om te zorgen voor goede huisvesting van het basisonderwijs.

In gezamenlijkheid is er een definitief ontwerp voor de MFA opgemaakt. De gemeenteraad wordt gevraagd het investeringskrediet voor het realiseren van de nieuwbouw beschikbaar te stellen.
De kosten voor het gebouw zijn circa 6% hoger dan eerder in het vooraf opgestelde Programma van Eisen (PvE) was voorzien. De oorzaken hiervoor: de MFA is wat betreft oppervlakte wat groter geworden dan eerder verondersteld, de hoogte van de grote zaal in het Gemeenschapshuis is ten behoeve van een bredere inzetbaarheid aangepast en de aangrenzende sportzaal Bloemendaal gaat architectonisch aansluiten bij de nieuwe MFA. Daarnaast zijn er extra kosten ten behoeve van onze duurzaamheidsambitie en installatietechnische kosten in het kader van het beleid Frisse Scholen. Het omliggende terrein wordt aanvullend wat uitgebreider ingericht. Alternatieven zijn onderzocht, maar hiervoor is geen draagvlak bij de gebruikers en toekomstige eigenaren van het gebouw vanwege de nadelen op het gebied van functionaliteit en duurzaamheid. Met de realisering van het gebouw is, inclusief de voorbereidingskosten, een totaal bedrag gemoeid van afgerond 8,9 miljoen euro. Dat de extra kapitaallasten beperkt blijven vloeit voort uit de inzet van de specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen uit de stelpost nieuw beleid en door de te verwachten huuropbrengsten van de Kinderopvang en het Gemeenschapshuis.

Inleiding
Op 3 november 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een MFA op de locatie van basisschool De Hoeksteen en Gemeenschapshuis De Zevensprong aan de Olavstraat in Zevenbergschen Hoek en daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 600.000,-. Op 28 september 2023 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 733.500,- voor de sloop en tijdelijke huisvesting van Basisschool De Hoeksteen. De nieuwe MFA omvat Basisschool De Hoeksteen, Kinderopvang De Hoeksteen (tezamen een Integraal Kind Centrum vormend), Gemeenschapshuis De Zevensprong en de bestaande Sporthal Bloemendaal, welke architectonisch zal worden geïntegreerd in de nieuwe MFA. Tennisvereniging Het Bossche Lijntje zal eveneens gebruik gaan maken van de MFA en geen eigen gebouw meer hebben.

In maart 2023 is het ontwerpteam gestart, ondersteund door een projectgroep en een stuurgroep waarin alle belanghebbende bij de toekomstige MFA zijn vertegenwoordigd. Het resultaat is een DO en bijbehorend TO met een investeringskostenraming waarvoor nu aan de raad een investeringskrediet wordt gevraagd.

Beoogd effect
Het beoogd effect is dat in de kern Zevenbergschen Hoek een duurzame multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd voor de functies basisschool, kinderopvang en gemeenschapshuis met gekoppeld aan deze MFA de bestaande sporthal Bloemendaal. De MFA wordt een plek waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en waar diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. De Tennisvereniging zal de horeca van het gemeenschapshuis gaan gebruiken als hun verenigingskantine. Zo levert de MFA een positieve bijdrage aan het welzijn, de veiligheid en de sociale binding van de bewoners van Zevenbergschen Hoek. De functies basisschool en kinderopvang vormen bovendien een Integraal Kindcentrum (IKC) in de MFA. De MFA biedt ruimte aan het door de basisschool gewenste nieuwe onderwijsconcept. Dit concept gaat uit van een open leeromgeving waarbij met de toepassing van inrichtingselementen besloten werkplekken, speelruimtes en stamgroepen gecreëerd kunnen worden.

Argumenten
1.1 Er wordt een compact multifunctioneel gebouw gerealiseerd voor diverse gebruikers waarbij de bestaande sporthal Bloemendaal wordt geïntegreerd.

De toekomstige gebruikers hebben gezamenlijk, onder leiding van het betrokken architectenbureau, het Programma van Eisen vertaald in een DO met bijbehorend TO. Tijdens dat proces zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen. Deze wijzigingen zijn lijn met de wensen en denkrichtingen zoals die ook door de raad zijn geuit bij het besluit van november 2022. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe MFA: toekomstbestendig moet zijn, de mogelijkheid moet bieden voor gebruik door fanfare OKK, indien mogelijk moet aansluiten bij de bestaande sporthal Bloemendaal en een "plus" moet zijn voor het dorp Zevenbergschen Hoek.

De genoemde wijzigingen (toegelicht tijdens een raadsinformatieavond in september 2023) bestaan uit:

- het realiseren van een tweelaags gebouw in plaats van een eenlaags om aldus voor het Gemeenschapshuis een grote zaal mogelijk te maken met een bruikbare hoogte van 5,2 meter i.p.v. 4 meter;
- het toevoegen van een beperkt aantal extra vierkante meters zodat de sporthal Bloemendaal kan worden verbonden met de MFA, waarmee deze een vergrote multifunctionaliteit verkrijgt en architectonisch een geheel gaat vormen met de nieuwe MFA, én het Gemeenschapshuis en de Basisschool/Kinderopvang ieder een eigen entree kunnen krijgen.
- het multifunctioneel maken van de beoogde bergruimte voor de fanfare OKK zodat deze ook -indien de fanfare geen gebruiker wordt- voor andere doeleinden kan worden gebruikt die bijdragen aan de exploitatie opbrengsten;
- een aantal technische en bouwkundige maatregelen zodat kan worden voldaan aan het programma Frisse Scholen en duurzaamheid ambities.

In bijlage 1 vindt u het definitieve ontwerp.

1.2 Toekomstbestendigheid

Het ontworpen gebouw is toekomstbestendig in de zin van functionaliteit en duurzaamheid. Het ontwerp wordt breed gedragen door alle toekomstige gebruikers en hun achterbannen.

1.2.1 Functionaliteit

Programma Frisse Scholen
Het DO gaat uit van het Programma van Eisen Frisse Scholen 2021 van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Hierin zijn voor de gezondheid kwaliteitseisen opgenomen inzake luchtkwaliteit, visueel comfort, akoestische comfort en thermisch comfort. Het DO voldoet aan de kwaliteitseis Frisse Scholen klasse B op de onderdelen energie, lucht (CO2) en temperatuur en voor aan klasse C op de onderdelen licht, geluid en kwaliteitsborging. De technische eisen voor Frisse scholen gaan verder dan de minimale eisen uit het Bouwbesluit.

1.2.2 Duurzaamheid

Het DO voldoet grotendeels aan de gemeentelijke ambitie om gebouwen duurzaam te realiseren. Omdat de basisschool onderdeel uitmaakt van de MFA, en dus onderdeel is van een gemeentelijk gebouw, wordt op het gebied van duurzaamheid meer geïnvesteerd dan is opgenomen in het normbedrag voor scholen. Dit geldt dan met name voor het verhogen van de isolatiewaarden van het gebouw en een toeslag voor het circulair bouwen. Dit levert voor de basisschool een voordeel op in de exploitatiekosten.

Daarnaast wordt volgens het Europees akkoord over de herziene 'richtlijn energieprestatie gebouwen' (EPBD) vanaf 2023 voor nieuwbouw zero-emission building (ZEB) de nieuwe norm. Deze komt in de plaats van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Bestaande gebouwen moeten in 2050 een ZEB zijn. Voor nieuwe publieke gebouwen geldt deze norm al vanaf 2028.

De nieuwe MFA wordt gasloos en als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) opgeleverd. Het bestaat uit duurzaam geproduceerde, onderhoudsarme elementen en materialen.

1.3 Inrichting buitenruimte

Het voorgestelde ontwerp van de buitenruimte is deels nog indicatief. Alle noodzakelijke inrichtingselementen zijn echter opgenomen. Maar de ontwikkelingsopgave voor de buitenruimte is in de toekomst groter: na oplevering van de MFA zal het huidige Gemeenschapshuis worden gesloopt en komt de onderliggende ruimte vrij. De tijdelijke huisvesting -gesitueerd achter het huidige Gemeenschapshuis- wordt verwijderd zodat ook die ruimte weer vrij komt. Daarnaast is gebleken dat er in de directe omgeving van het nieuw te bouwen MFA vanuit het beheer van de bestaande openbare ruimte ook verschillende opgaven liggen op het gebied van verkeer, klimaatadaptatie, vergroening en waterberging. Er kan in de nabije toekomst nog worden besloten om een verkenning uit te voeren naar een goede aansluiting van de bestaande inrichting van de openbare ruimte op de directe omgeving van de MFA. Een eventueel voorstel hiervoor zal op een later moment aan u worden voorgelegd.

1.4 Welstand

Met de welstandscommissie heeft vooroverleg plaatsgevonden. De commissie is akkoord met de hoofdopzet. De door de welstandscommissie gemaakte opmerkingen en adviezen zijn verwerkt in het DO.

1.5 Eigendom, beheer en exploitatie

De gemeente en Stichting De Waarde worden gezamenlijk eigenaar van de nieuwe MFA. Zij zullen daartoe een Vereniging van Eigenaren (VvE) oprichten.

De gemeente wordt eigenaar van het Gemeenschapshuis en vraagt hiervoor een huurbijdrage van 10% (maatschappelijk tarief) in rekening bij het Gemeenschapshuis De Zevensprong.

De gemeente is eveneens eigenaar van het gebouwdeel bestemd voor de Kinderopvang. De gemeente brengt hiervoor een marktconform huurtarief in rekening bij Kinderopvang De Hoeksteen.

2.1 Stichtingskosten MFA, inclusief sloopkosten bestaande Basisschool De Hoeksteen

Op 21 december 2020 is door het college een brief verzonden aan Stichting De Waarden: *"Het college heeft besloten om uw ingediende aanvraag 'vervangende nieuwbouw' voor basisschool De Hoeksteen, toe te kennen en te plaatsen op het Onderwijs Huisvesting Programma 2021."* Naar aanleiding hiervan is reeds in 2021 een investeringsbedrag opgenomen van € 1.934.448,- welk bedrag t/m 2023 is geïndexeerd, resulterende in een bedrag van € 2.496.348,-.

Bij de raadsvergadering van 3 november 2022 -waarin een voorbereidingskrediet van € 600.000,- voor de MFA beschikbaar is gesteld- was reeds een bij genoemd raadsbesluit horende bijlage gevoegd met de titel *"Haalbaarheidsdocument Multifunctionele Accommodatie Zevenbergschen Hoek"*. Hierin wordt in paragraaf 5.2 (Overzicht investeringskosten) reeds de investeringskostenraming van € 8 miljoen voor de realisatie van de MFA genoemd. Verder in paragraaf 6.2: *"Voor het realiseren van de MFA is in de kadernota rekening gehouden met kapitaallasten van een investering van € 5.460.000 (incl. btw). Dit bedrag is exclusief de bouwkosten voor de ruimte voor de kinderopvang."* En: *"In de meerjarenbegroting 2023-2026 is rekening gehouden met een investering van € 6,125 miljoen voor de realisering van de MFA, voor de onderdelen Gemeenschapshuis De Zevensprong en basisschool De Hoeksteen. Dit bedrag bestaat uit de bouwkosten, kosten voor de tijdelijke huisvesting van basisschool De Hoeksteen en de verhuiskosten. In dit bedrag is nog geen rekening gehouden met de kosten voor de realisering van ruimte voor de kinderopvang."*

Voor het definitieve ontwerp inclusief technische installaties, inrichting buitenterrein, de vaste inventaris en interne en externe advieskosten is door een externe bouwkostendeskundige een stichtingskostenraming gemaakt. Deze raming is een all-in prijs, dus een samenstelling van bouwkosten (ruwbouw, afbouw, vaste inrichting, installaties, indirecte bouwkosten) en algemene kosten (honoraria architect, adviseurs, inzet projectleiders, directievoering en toezicht, diverse onderzoeken, bijdrage aanschaf inventaris Gemeenschapshuis en aanbesteding. De raming voor het definitieve ontwerp komt uit op een investeringsbedrag van € 8.172.500,- inclusief btw.

Uw raad heeft reeds eerder een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 733.500,-. Dit omvat de kosten van de planontwikkeling, de sloopkosten, kosten externe adviseurs en onderzoekskosten.

Tezamen tellen deze bedragen op tot het totale investeringsbedrag van € 8.906.000,-

2.2. Kosten tijdelijke huisvesting

Voor de tijdelijke huisvesting is in totaal € 459.300,- gevoteerd. Voor 2025 resteert hiervan € 175.000,- en voor 2026: € 163.000,-. In 2025 zal het budget met circa € 31.000,- worden overschreden, in 2026 zal circa € 50.000,- minder worden besteed dan begroot.

De overschrijding in 2025 is te wijten aan aanvullende voorzieningen in en rond de noodbouw waarvoor de behoefte naar voren kwam uit het functioneren van het gebouw voor de gebruikers en de omgeving: akoestische voorzieningen in de schoollokalen, extra verwarming

in de grote zaal van het Gemeenschapshuis, een extra verbindingsdeur tussen twee lokalen, herstellen verhardingen, aanbrengen kleine airco-unit, zonne-screens en een schutting tussen de tijdelijke huisvestingslocatie en de aanpalende tuinen van de buren. Ook de elektra aansluiting van het Gemeenschapshuis is verzwaard door Enexis. Totale kosten: € 31.000,-. Hiermee is de tijdelijke huisvesting geoptimaliseerd en dergelijke kosten zijn daarom niet meer te verwachten in 2026. Voor 2026 resteren dan alleen nog de maandelijkse huurkosten van de units; huurkosten zijn inclusief eventueel noodzakelijk onderhoud. Dit betekent dat er in 2026 circa 50.000,- minder behoeft te worden besteed dan begroot.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Omvang gebouw

Door de verhoogde zaal voor het gemeenschapshuis en de aansluiting met de bestaande sporthal Bloemendaal zijn het totale aantal vierkante meters van het gebouw gestegen met 28. Dit verhoogt de kosten maar de verbinding met de sporthal is een wens van uw raad uit 2022 en de verhoogde zaal is een uitdrukkelijke wens van de werkgroep nieuwbouw van het Gemeenschapshuis waarover ook overleg heeft plaatsgevonden met de toenmalige wethouder.

1.2 Netcongestie

De drie afzonderlijke aansluitingen voor de Basisschool, het Gemeenschapshuis en de Tennisvereniging bedroegen ieder 3 x 25 Ampère. Deze zijn nu voor elke aansluiting reeds strategisch opgehoogd tot 3 x 80 Ampère. Beoogd is om deze drie afzonderlijke aansluitingen te zijner tijd in te wisselen voor één aansluiting van 3 x 250 Ampère. Deze zal voldoende zijn voor de nieuwe MFA. De beschikbaarheid van voldoende elektriciteitsaansluiting is echter breder in de samenleving een onzekere zaak en laat zich nu ook niet met zekerheid voorspellen. Mocht de grootverbruik aansluiting van 3 x 250 Ampère niet (direct) gerealiseerd kunnen worden dan kunnen we met enkele technische ingrepen terugvallen op de drie nu al gerealiseerde aansluitingen van 3 x 80 Ampère.

2.1 Kostenontwikkeling

De bouw zal worden aanbesteed in drie onderdelen: het gebouw, de W-installaties (rioleringen, sanitair, klimaatinstallaties e.d.) en de E-installaties (alle elektrotechniek zoals kabels, leidingen, schakelaars, buizen, wandcontactdozen e.d.). De verwachting is dat dit de scherpste totaalprijs zal opleveren, rekening houdend met enig kostenverhogend effect door meer coördinatie uren. De resultaten van de aanbesteding zullen uiteraard een belangrijk stempel drukken op de toereikendheid van het nu aangevraagde krediet. De bouwsector lijkt momenteel, na een periode van sterke prijsstijgingen, een afvlakkende prijsontwikkeling door te maken.

2.2 Besparingsmogelijkheden / alternatieven

De kosten wijken gelet op de eerder gecommuniceerde bedragen inclusief hun onvermijdelijke indexeringen alleen af door de tijdens het ontwerpproces overeengekomen extra's. Deze vertegenwoordigen een bedrag van € 463.430,-, zijnde zo'n 6 procent van de oorspronkelijke bouwsom die voortvloeit uit het PvE. Deze extra's vormen echter een mix van door uw raad al eerder geuite ambities (o.a. Frisse Scholen, verbinden bestaande sporthal met nieuwe MFA) en door de leden van de projectgroep tijdens het ontwerp ingebrachte wensen (o.a. een hoge grote zaal in het Gemeenschapshuis). Deze extra's alsnog schrappen levert een minder gezond en duurzaam gebouw op en ontevreden toekomstige gebruikers.

Bovendien betekent schrappen dat het DO en TO zullen moeten worden aangepast en er verdere vertraging in de realisatie gaat optreden. Gevolgen die op zichzelf weer tot meerkosten zullen leiden en de beoogde bezuiniging teniet zullen doen. De grootste 'extra-post' is het integreren van de bestaande Sporthal in het architectonisch ontwerp van de nieuwe MFA. Deze post schrappen levert een kleine 2 ton op. Maar het resultaat zal dan zijn een nieuw en modern MFA gebouw, vastgemaakt aan een sporthal met de uitstraling van de jaren 70 van de vorige eeuw.

3. Exploitatie

Aan de exploitatie zal worden bijgedragen door de Kinderopvang en het Gemeenschapshuis.

Aan de Kinderopvang zal hun gedeelte worden verhuurd voor een marktconforme huur en het Gemeenschapshuis zal 10% van de werkelijke huurkosten bijdragen. Ondanks dat alle betrokkenen een intentieovereenkomst hebben ondertekend zijn er nog geen ondertekende huurovereenkomsten. De uiteindelijke bedragen -tezamen begroot op € 50.000- zijn dus nog niet gegarandeerd. Dit vormt dus een risico voor de gemeente.

Voor de inkomsten van het Gemeenschapshuis is geen rekening gehouden met huurinkomsten door het gebruik van fanfare OKK. De (berg)ruimte die oorspronkelijk voor fanfare OKK bedoeld was is met een kleine aanpassing multifunctioneel gemaakt en kan derhalve door het Gemeenschapshuis ook aan derden worden verhuurd (ook nu zijn er enkele commerciële partijen die ruimte in het Gemeenschapshuis huren). De Tennisvereniging heeft straks geen eigen clubgebouw meer en zal de horeca van het Gemeenschapshuis gebruiken als clubkantine. Dit draagt in positieve zin bij aan de exploitatie van het Gemeenschapshuis en aan hun vermogen de beoogde huurkosten te betalen.

De bouw voor een commerciële huurder in de vorm van de Kinderopvang vormt eveneens een risico voor de exploitatie. Een marktconforme huur anno 2026 zal hoger uitvallen dan de huidige huur. Als de Kinderopvang zou besluiten het uiteindelijke huurcontract niet te ondertekenen vanwege een te hoge huur die wordt gevraagd valt voor de gemeente een deel van de exploitatie inkomsten weg. Er kan natuurlijk naar een andere, in kinderopvang geïnteresseerde partij worden gezocht. De aard van het gebouw en de ruimte is enigszins beperkend als moet worden gezocht naar een geheel andere commerciële huurder. Dit vormt dus een risico voor de gemeente.

Voor zowel de Kinderopvang als het Gemeenschapshuis zal nu worden begonnen met het zetten van de benodigde stappen om te komen tot ondertekende huurovereenkomsten zodat de exacte en verzekerde huurbijdragen binnenkort vaststaan.

Middelen

Personele middelen
In het totale krediet van € 8.907.000 is rekening gehouden met een bedrag van € 207.500 ten behoeve van de ambtelijke inzet in de jaren 2025 en 2026.

Financiële middelen

Kosten
De totale kosten voor de realisatie van de MFA Zevenbergschen Hoek worden geraamd op € 8.906.000. De totale raming is gebaseerd op bedragen inclusief btw omdat deze niet verrekend dan wel gecompenseerd kan worden.

Het totale krediet wordt uitgesplitst in 2 aparte kredieten in verband met de verschillende afschrijftermijnen:

Een krediet van € 6.037.000 voor de bouwkundige kosten met een afschrijftermijn van 40 jaar en een krediet van € 2.869.000 voor de installatiekosten, inrichtingskosten en de realisatiekosten van de buitenruimte met een afschrijftermijn van 20 jaar.
De afronding van de bouw wordt voorzien in 2026 waardoor vanaf 2027 en verder de kapitaallasten van deze investering ten laste van de begroting komt.

De totale kapitaallasten voor 2027 bedragen € 535.000 en voor 2028 € 528.000.

Daarnaast is voor de tijdelijke huisvesting van basisschool de Hoeksteen een hoger bedrag nodig dan wat nu voorzien is in de begroting 2025. Hiervoor is een aanvullend bedrag nodig in de exploitatie in 2025 van € 31.000, in 2026 kan een voordeel van € 50.000 vrijvallen. Het extra budget wordt nu voor 2025 verwacht i.p.v. 2026 en is nodig voor aanpassingen in de noodbouw en het gemeenschapshuis om deze naar behoren te laten functioneren voor de huidige (tijdelijke) gebruikers.

Dekking
In een eerder stadium zijn m.b.t. de realisatie van deze MFA al kredieten beschikbaar gesteld. Namelijk € 2.496.000 voor de realisatie van de nieuwe Hoeksteen en € 733.500 als voorbereidingskrediet voor de nieuwe MFA. Voor het voorbereidingskrediet wordt in de begroting vanaf 2025 in de huidige begroting rekening gehouden met de kapitaallasten. Voor het uitvoeringskrediet wordt vanaf 2027 in de huidige begroting al rekening gehouden met kapitaallasten.
Daarnaast is er in de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp, ook rekening gehouden met kapitaallasten vanaf 2027.

Momenteel ligt er nog geen definitieve businesscase, wel is er een intentieovereenkomst gesloten met de kinderopvang om dit gedeelte te verhuren voor een marktconforme huur en is er de intentie dat ook het gemeenschapshuis 10% van de werkelijke huurkosten bijdraagt. Met betrekking tot de dekking van de kapitaallasten is met bovenstaande intenties rekening gehouden voor deze betreffende onderdelen en zijn deze gezamenlijk gesteld op een bijdrage van € 50.000,-
In onderstaande tabel is weergegeven wat de totale lasten zijn voor de begroting 2025 en verdere jaren en hoe deze gedekt worden, rekening houdend met bovenstaande zaken:

	2025	**2026**	**2027**	**2028 e.v.**
Lasten				
Kapitaallasten nieuwbouw MFA	-	-	535.000	527.000
Hogere/lagere exploitatielasten	31.000	-/- 50.000	-	-
Totale lasten				
Dekking				
Kapitaallasten al in begroting	38.000	38.000	167.000	165.000
Dekking huur gebruikers			50.000	50.000
Dekking uit stelpost nieuw beleid			270.000	266.000
Ten gunste/laste van het begrotingsresultaat	**-/- 6.000**	**-/- 88.000**	**48.000**	**46.000**

Conclusie:

In de jaren 2025 en 2026 is er sprake van een positief effect ten opzichte van het begrotingsresultaat. In 2025 komt € 6.000 ten gunste van het begrotingsresultaat en in 2026 komt € 88.000 ten gunste van het begrotingsresultaat. Voor de jaren 2027 en verder is er sprake van een negatief effect voor het begrotingsresultaat. In 2027 komt een bedrag van € 48.000 ten laste van het begrotingsresultaat en in de jaren 2028 en verder komt een bedrag van € 46.000 ten laste van het begrotingsresultaat.

Communicatie

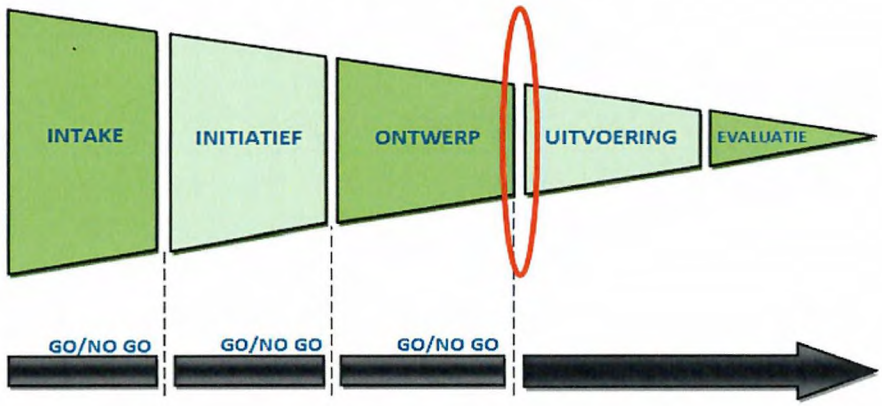
Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze openbaar worden gemaakt. Op de website van de gemeente zal een publieksbericht worden geplaatst over dit project.

Er zal een door de gemeente opgesteld persbericht worden aangeboden aan de website van Zevenbergschen Hoek (zbhoek.nl) en overige relevante media.

De betrokken stakeholders zullen direct worden geïnformeerd (voor zover deze natuurlijk zelf de raadsvergadering al niet op de voet gevolgd hebben).

Vervolg

In het planningsproces van intake tot evaluatie vormt dit raadsvoorstel de overgang van ontwerp naar uitvoering; de laatste *go/no go* stap.



De ontwerpfase is afgerond en de kosten voor de MFA zijn duidelijk. Als uw raad besluit akkoord te gaan met het voorstel en de gevraagde middelen beschikbaar stelt kan de volgende fase beginnen.

Onderstaand overzicht geeft de vervolgstappen weer:

Fase	Activiteit	Besluit	Gereed
Intakefase	(afgerond)		
Initiatieffase	(afgerond)		
Ontwerpfase >	Definitief ontwerp afgerond **Uitvoeringskrediet**	 **Raad**	 **28 mei 2025**
Uitvoeringsfase	Aanbesteding publiceren Aanvraag Omgevingsvergunning indienen Omgevingsvergunning ontvangen Aanbesteding afgerond Voorbereiding bouw Start bouw MFA Opleveren MFA Verhuizing BS + KO De Hoeksteen		juni 2025 juni 2025 augustus 2025 oktober 2025 vierde kw. 2025 januari 2026 december 2026 kerstvakantie 2026
Evaluatiefase	Afronding project	College Raad	tweede kw. 2027 tweede kw. 2027

Bijlagen

1. Definitief ontwerp MFA Zevenbergschen Hoek

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-366764 of e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 22 april 2025
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

A. van den Broek
loco-gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 28 mei 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *22 april 2025;*

overwegende dat:
- De realisatie van de MFA in Zevenbergschen Hoek mogelijk wordt gemaakt door het hiervoor vereiste investeringskrediet beschikbaar te stellen.

gelet op:
- Raadsbesluit "Startdocument Schoolontwikkeling ZH" d.d. 7 december 2017
- Raadsbesluit "Locatiekeuze Schoolontwikkeling ZH" d.d. 13 december 2018
- Raadsbesluit "Schoolontwikkeling ZH – MFA" (voorbereidingskrediet) d.d. 3 november 2022
- Raadsbesluit "Schoolontwikkeling ZH -MFA (tijdelijke huisvesting) d.d. 28 september 2023

BESLUIT

1. Een MFA te realiseren in Zevenbergschen Hoek op de voorgestelde locatie conform het definitieve ontwerp (DO), het bijbehorende technische ontwerp (TO) en het ontwerp voor de buitenruimte.
2. Hiertoe de al beschikbare kredieten op te hogen met € 5.676.000 naar een totaalbedrag van € 8.906.000 ten behoeve van de realisatie van de volgende onderdelen:
   - Gemeenschapshuis
   - Basisschool
   - Kinderopvang
   - Aanpassing gymzaal
3. De totale kapitaallasten en extra exploitatielasten m.b.t. de nieuwe MFA als volgt te dekken:
   a. De lagere exploitatielasten van € 6.000 in 2025 en € 88.000 in 2026 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2025 en 2026;
   b. De extra kapitaallasten van € 368.000 in 2027 te dekken uit te verwachten huuropbrengsten van de gebruikers van € 50.000 en de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen voor € 270.000 en het restant van € 48.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2027;
   c. De extra kapitaallasten van € 362.000 in 2028 en volgende jaren te dekken uit te verwachten huuropbrengsten van de gebruikers ad € 50.000 en de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen voor € 266.000 en het restant van € 46.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2028 en verder.
4. Voor de tijdelijke huisvesting van basisschool de Hoeksteen het budget van 2025 op te hogen met € 31.000 en in 2026 te verlagen met € 65.000.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *28 mei 2025,*
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke