

Aanleiding

In 2021 is gestart met de planvorming voor de vernieuwing van basisschool de Zilverlinde. In de initiatieffase is de keuze gemaakt de school voor 150 leerlingen te ontwerpen. Daarmee wordt een volledig schoolgebouw en een toekomstbestendig en uitwisselbaar gebouw gerealiseerd. In het ontwerp is rekening gehouden met de beleidsdoelen zoals geformuleerd in het IHP.

In uw raadsbrief maart 2025 zijn de problemen met de gestegen bouwkosten voor de bedrijfsvoering van de kinderopvang toegelicht. Het ontwerp is met succes aangepast. Daarmee zijn de knelpunten voor de bedrijfsvoering van de kinderopvang en de buitenschoolse opvang van het kind-centrum opgelost. Het voorlopig ontwerp is nu zover uitgewerkt dat aan uw raad wordt gevraagd het definitieve uitvoeringskrediet te voteren.

In de doorrekening van het IHP was nog geen aanpassing opgenomen voor de voorfinanciering van de kinderopvang. Gerekend is met het in 2022 vastgestelde budget van euro 2,9 miljoen voor het schoolgebouw. In de vertrouwelijke financiële bijlage wordt het actuele budgetvoorstel gegeven. Voor het plan is op basis van de HEVO kosten-configurator een financiële doorrekening gemaakt om een kaderstellend-budget voor stichting Pallas vast te stellen. De voorfinanciering van de kinderopvang is toegevoegd aan het budget.

De aanbesteding van het werk wordt inmiddels voorbereid. Met de Zilverlinde wordt een toekomstbestendig en duurzaam kind-centrum gerealiseerd.

Beoogd effect

Financiële middelen te voteren aan stichting Pallas voor het realiseren van kind-centrum De Zilverlinde aan de Rodenbachlaan. De stichting Pallas krijgt daarmee de zekerheid over het budget te kunnen beschikken en kan daarmee de noodzakelijke verplichtingen aangaan om het werk te realiseren.

Argumenten raadsvoorstel**1.1. Het voorlopig ontwerp voor de Zilverlinde is aangepast aan de beleidsuitgangspunten**

Het ontwerp is aangepast om het spanningsveld in de bedrijfsvoering van de kinderopvang bij de school op te lossen. Bij eerdere berekeningen lagen de verwachte investeringskosten voor het kinderopvang-deel dermate hoog dat de businesscase niet was rond te krijgen. De stichtingskosten en daarmee de huur voor de kinderopvang zijn omlaag gebracht door de ruimte voor de kinderopvang in het ontwerp en daarmee de bouwkosten voor de kinderopvang te verkleinen. Het oppervlak voor de buitenschoolse opvang, BSO, is uit het voorlopig ontwerp verwijderd. Voor de BSO wordt nu medegebruik gemaakt van ruimten in de school.

1.2 Stichting Pallas treedt op als bouwheer

In goede samenwerking met de gemeente Roosendaal leidt het schoolbestuur de realisatie van het nieuwe kind-centrum De Zilverlinde dat wordt gerealiseerd aan de Rodenbachlaan. Het schoolbestuur heeft voor de aanbesteding zekerheid nodig over het budget.

1.3 De berekening van het benodigde krediet is conform uitgangspunten in het IHP

Extra aandacht is uitgegaan naar vormgeving en duurzaamheid vanuit de DNA van de Vrije Scholen. Bij het ontwerpen is, in lijn met het IHP, rekening gehouden met circulariteitsprincipes, energie neutraliteit en aanpasbaarheid. Bij het ontwerpen van het gebouw is gestreefd naar hergebruik van bouwmaterialen uit de te slopen gymzaal. De constructie van de school wordt samengesteld uit een

stalen casco met cross laminated timber panelen, die in de toekomst naar verwachting gedemonteerd en hergebruikt kunnen worden.

1.4 De ontwerpfase heeft plaatsgevonden in een periode met een bijzondere en onvoorziene bouwkostenstijging.

De gevolgen hiervan zijn meegenomen in de budgetaanvraag. Het budget is bepaald op basis van het ontwerp met als prijspeil november 2025 met aansluitend een vaste prijs tot einde werk.

Eerdere besluitvorming:

In 2019 is het HPO vastgesteld waarmee de basis is gelegd voor de start van de planvorming. In 2022 is het budget vastgesteld op euro 2,9 miljoen. Met dit budget is nog gerekend in het IHP dat in maart 2025 is vastgesteld.

Met de bestuursrapportage 2024 is het begrote krediet voor de nieuwbouw van De Zilverlinde reeds opgehoogd en aangekondigd dat hiervoor een afzonderlijk voorstel volgt. Dit voorstel ligt hiermee aan u voor.

Kanttekeningen raadsvoorstel

1.1 Door ontwikkelingen op de energiemarkt is het gebouw niet volledig Energie neutraal te realiseren
Ontwikkelingen op de energiemarkt maakten het noodzakelijk te zoeken naar de meest optimale balans tussen energiekosten, stichtingskosten, energieopwekking en exploitatielasten. Nieuwe afwegingspunten zijn: netcongestie en het vervallen van de salderingsregeling.

Voor De Zilverlinde is gekozen voor een kleinverbruik aansluiting van 3X80A. Tevens is gekozen voor een kosten- en plaatsingsoptimalisatie van het aantal zonnepanelen. Het aantal panelen is geoptimaliseerd op basis van een goede energiesimulatie van de energiestromen in het gebouw. Het energiegebruik is daarmee optimaal duurzaam, komt volledig uit hernieuwbare bronnen en is ruimschoots bijna energie neutraal, BENG, maar net niet helemaal energie neutraal, ENG.

Financiën

1. Er resteert nog boekwaarde op het huidige schoolgebouw en de gymzaal

Beide gebouwen zijn oud en voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Het oude gebouw van De Zilverlinde aan de Melis Stokelaan is inmiddels gesloopt en maakt daarmee plaats voor nieuwe ontwikkelingen.

De gymzaal aan de Rodenbachlaan wordt na het schooljaar 2024 - '25, juli 2025, gesloopt om plaats te maken voor de realisatie van het nieuwe schoolgebouw voor De Zilverlinde.

De noodzaak van de kwalitatieve verbetering van De Zilverlinde in combinatie met de ruimtelijke mogelijkheden hebben ertoe geleid, de volledige afschrijving van de bestaande gebouwen niet af te wachten.

De afschrijving van de boekwaarde van het inmiddels gesloopte schoolgebouw en de aan het einde van dit schooljaar te slopen gymzaal betreft een eenmalige last, groot 173.618,- euro, die ten laste van de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting wordt gebracht. Door de versnelde afschrijving vallen structurele kapitaallasten vrij.

2. Onderbouwing onderwijsdeel

In het IHP is vastgelegd dat schoolgebouwen in 50 jaar worden afgeschreven.

De investering in kwaliteit en duurzaamheid maken dat mogelijk. Bij eerdere berekeningen werd nog uitgegaan van het oude uitgangspunt van 40 jaar. Als gevolg van de kostenontwikkelingen liggen de kapitaallasten € 20.000 hoger dan waarmee eerder is gerekend. Daarmee worden de effecten van het raadsvoorstel direct verwerkt en is de begroting actueel.

Bij de Bestuursrapportage 2024 is het begrote krediet voor de nieuwbouw van De Zilverlinde reeds opgehoogd en aangekondigd dat hiervoor een afzonderlijk voorstel volgt. Het in de geheime financiële bijlage genoemde bedrag is een taakstellend krediet voor het schoolbestuur, gebaseerd op:

- Prijspeil november 2025,
- Hevo-kostencalculator,
- Oppervlakte bvo op basis van 150 leerlingen,
- Beperking oppervlakte kinderopvang.

De dekking van het onderwijsgedeelte leidt tot kapitaalslasten voor de gemeente.

3. Kostprijsdekkendehuur voor kinderopvang.

De voor de kinderopvang nodige extra ruimte wordt gerealiseerd in het schoolgebouw. Stichting Pallas neemt het hele gebouw in exploitatie. De realisatie van extra ruimte maakt voorfinanciering nodig en leidt daarmee tot kapitaalslasten voor de gemeente.

Deze kapitaalslasten worden gedekt door kostendekkende verhuur door het schoolbestuur aan de organisatie voor de kinderopvang.

Het schoolbestuur betaald de kosten die de gemeente maakt terug uit de verhuur.

De huurovereenkomst wordt gebaseerd op langlopende overeenkomsten waarmee het risico op leegstand beperkt wordt. Gedurende het gebruik voor kinderopvang wordt overeengekomen dat het claimrecht door gemeente Roosendaal niet van toepassing is. Het schoolbestuur kan en mag het risico van de betaling van de kostendekkende bijdrage aan de gemeente in geval van leegstand niet dragen. Dit risico van leegstand ligt bij gemeente Roosendaal.

Indien leegstand zich toch voordoet, gaan het schoolbestuur en gemeente Roosendaal in gesprek om samen een oplossing te vinden voor het gebruik van de ruimte en de dekking van de kosten.

De dekking van de kosten van kinderopvang vindt plaats door kostendekkende verhuur van ruimte. In de begrotingswijziging is de investering om die reden neutraal opgenomen.

Organisatie

Het bestuur van stichting Pallas is bouwheer voor de bouw van het nieuwe integrale kind centrum De Zilverlinde. Het schoolbestuur is daarmee opdrachtgever van de betrokken adviseurs en aannemers. Gemeente financiert de stichting van het IKC en begeleid het project ter ondersteuning van het schoolbestuur.

Met de oplevering van het gebouw wordt stichting Pallas eigenaar van het gebouw en neemt het de exploitatie op zich.

Participatie

Er zijn twee participatie- en informatielijnen.

1. Die van de ontwikkeling van de school wordt georganiseerd door het schoolbestuur. Het schoolbestuur organiseert de informatie naar en participatie van de belanghouders.
2. De participatie over de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersvoorzieningen wordt georganiseerd door gemeente Roosendaal.

Beide partijen werken samen in het project en in het verstrekken van informatie naar en de participatie van de omwonenden.

Communicatie

Stichting Pallas verzorgt de informatie naar en de participatie van de eigen belanghouders.

Een projectleider participeert namens de gemeente in het proces en informeert de wethouder, het college en de gemeenteraad over de voortgang van het project.

Vervolg

Na de goedkeuring door de gemeenteraad wordt:

- Het budget bij beschikking aan stichting Pallas verstrekt,
- Kan Stichting Pallas de voor de realisatie van de nieuwe school nodige verplichtingen aangaan en start de voorbereiding van de feitelijke realisatie van de bouwwerkzaamheden.

Volgens de planning kan het werk op locatie in november 2025 te starten.

Ingebruikname wordt verwacht in het vierde kwartaal 2026.

Over de voortgang van het werk en de betalingen worden afspraken gemaakt, die worden gekoppeld aan de planning van de uitvoering. De gemeente sluit met het schoolbestuur een overeenkomst over de kostendeekkende vergoeding van het IKC-gedeelte.