Multifunctionele accommodatie IJhorst

Informerende raadsbijeenkomst

Datum: 9 december 2025

Agenda

- Terugblik naar eerdere besluiten
- Voorliggende go/no-go moment
- Projectorganisatie
- Conclusie stuurgroep
- Vervolgvoorstel
- Toelichting op stichtingskosten door MaatWijs
- Vragen

Terugblik naar eerdere besluiten

- **Juni 2023:**
  Gemeenteraad besluit tot aanvullend onderzoek naar het centraliseren van functies in een MFA

- **Maart 2024:**
  Gemeenteraad steunt verdere verkenning voor een MFA

- **Juni 2025:**
  Gemeenteraad wijst locatie v.v. IJhorst aan als voorkeurslocatie voor de MFA

Voorliggende go/no-go moment

- Is de MFA financieel haalbaar?
- Besluitvorming op 20 januari 2026

Projectorganisatie

Projectgroep	Stuurgroep
MaatWijs	MaatWijs
Dorpsraad IJhorst	Dorpsraad IJhorst
v.v. IJhorst	v.v. IJhorst
Stichting Promes	Stichting Promes
Kinderopvang Uilenbos	Kinderopvang Uilenbos
Ambtelijk opdrachtgever gemeente Staphorst	Bestuurlijk opdrachtgever gemeente Staphorst
Stedenbouwkundige gemeente Staphorst	Ambtelijk opdrachtgever gemeente Staphorst
Gebiedsregisseur gemeente Staphorst	Projectsecretaris gemeente Staphorst
Financieel adviseur gemeente Staphorst	
Beleidsadviseur participatie gemeente Staphorst	

Conclusie stuurgroep

- Overeenstemming over de financiële cijfers
- De MFA is financieel niet haalbaar, tenzij de gemeenteraad besluit € 2,77 mln. aanvullende middelen ter beschikking te stellen

MaatWijs

Raadsinformatieses sie Investeringskosten

Multifunctionele accommodatie IJhorst

09-12-2025



Voorstellen

Jeroen van Ettekoven
Adviseur huisvesting bij MaatWijs

Referenties o.a.:

- Ontwikkeling MFA Beckum - Hengelo
- Wijkvoorziening Baalder - Hardenberg
- Wijkcentrum De Pol - Zwolle



- **Doel van vanavond:**
  Toelichting geven op het voorliggend go/no-go besluit

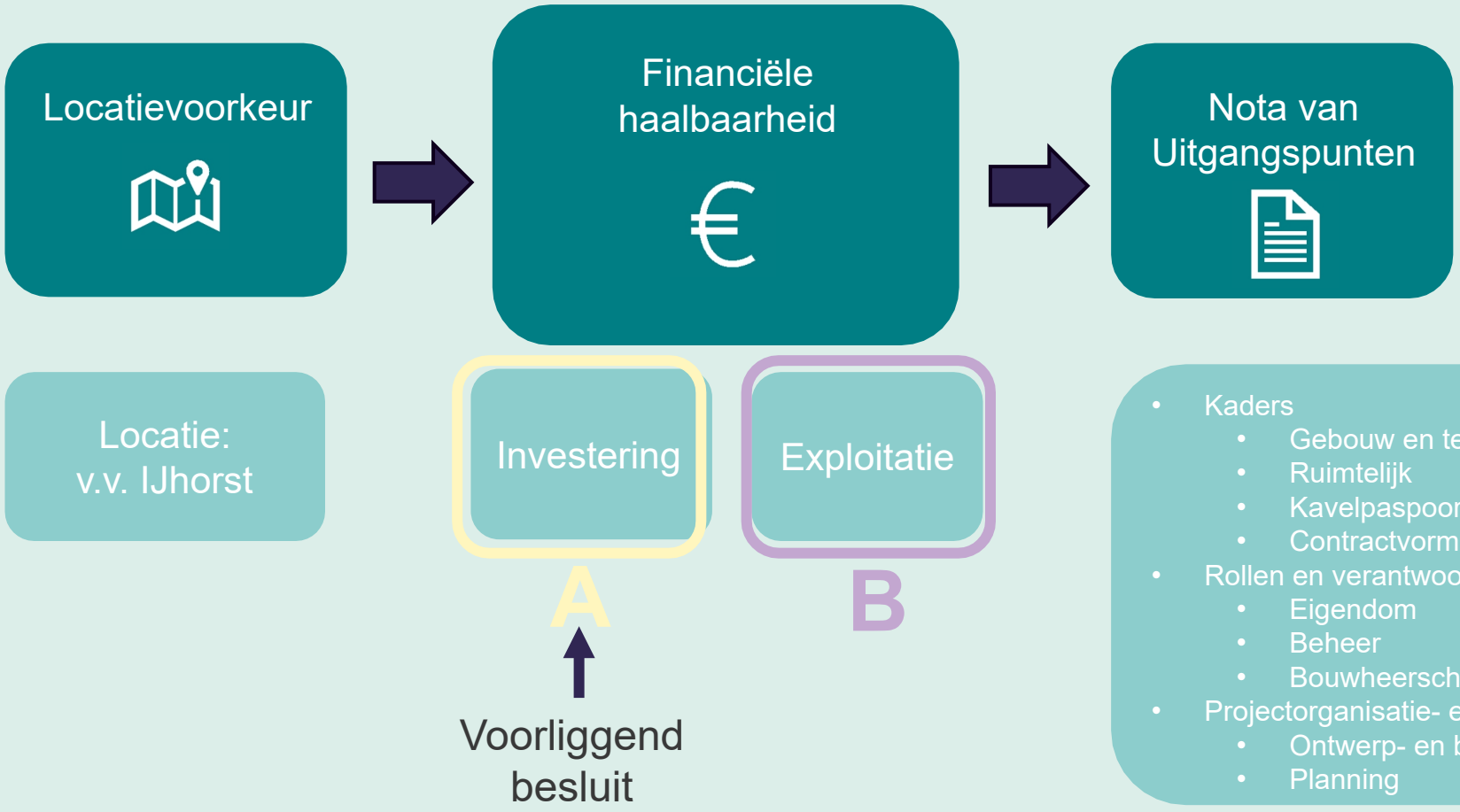
MaatWijs

MaatWijs

Proces



Waar staan we in het proces?



- Kaders
  - Gebouw en terrein
  - Ruimtelijk
  - Kavelpaspoort
  - Contractvorming
- Rollen en verantwoordelijkheden
  - Eigendom
  - Beheer
  - Bouwheerschap
- Projectorganisatie- en planning
  - Ontwerp- en bouworganisatie
  - Planning

MaatWijs

Functies van de MFA IJhorst









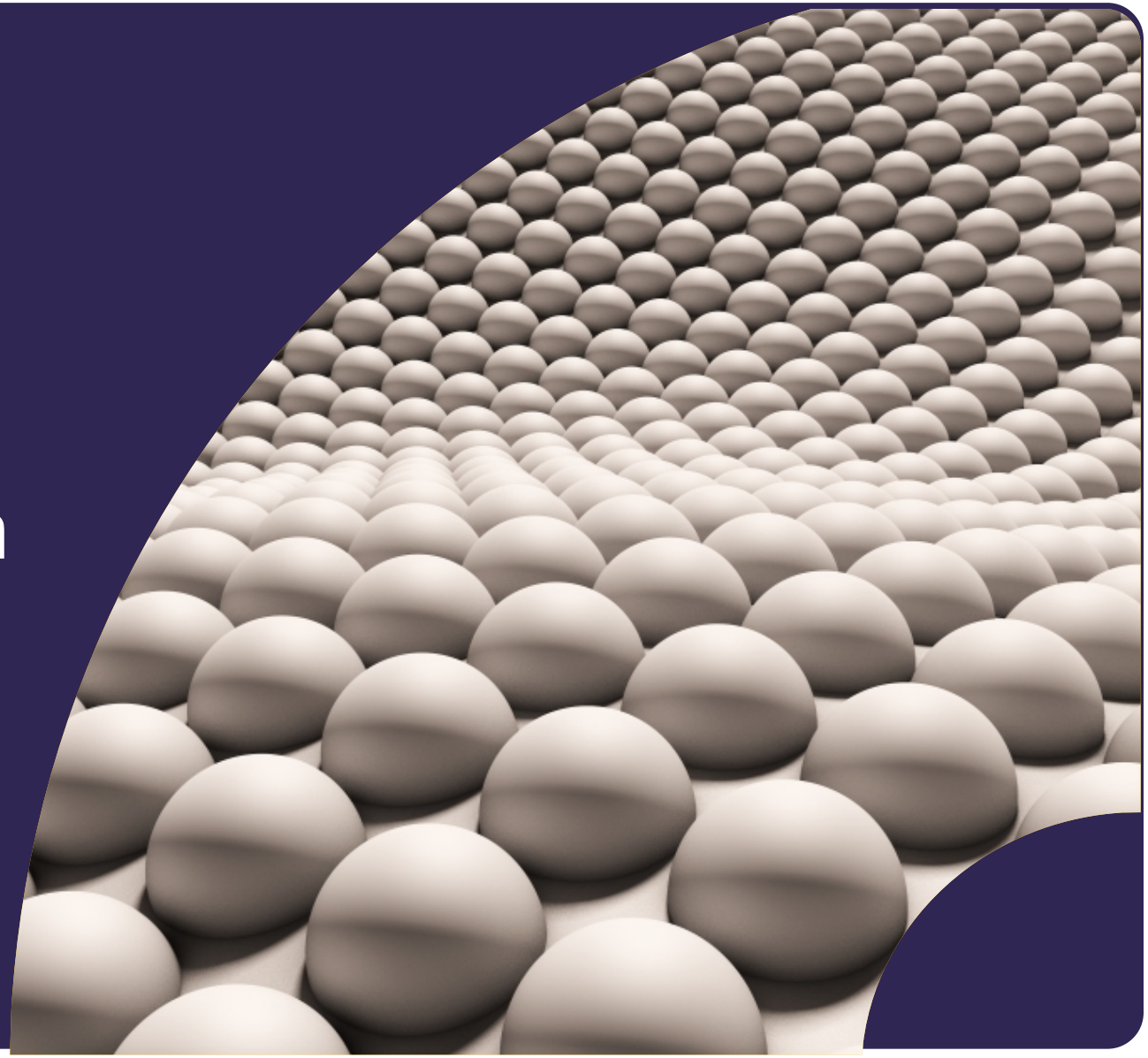




MaatWijs

MaatWijs

Ruimtelijk functioneel programma van Eisen



Het gebouw



Gebouw

1.801 m²

Buitenruimte



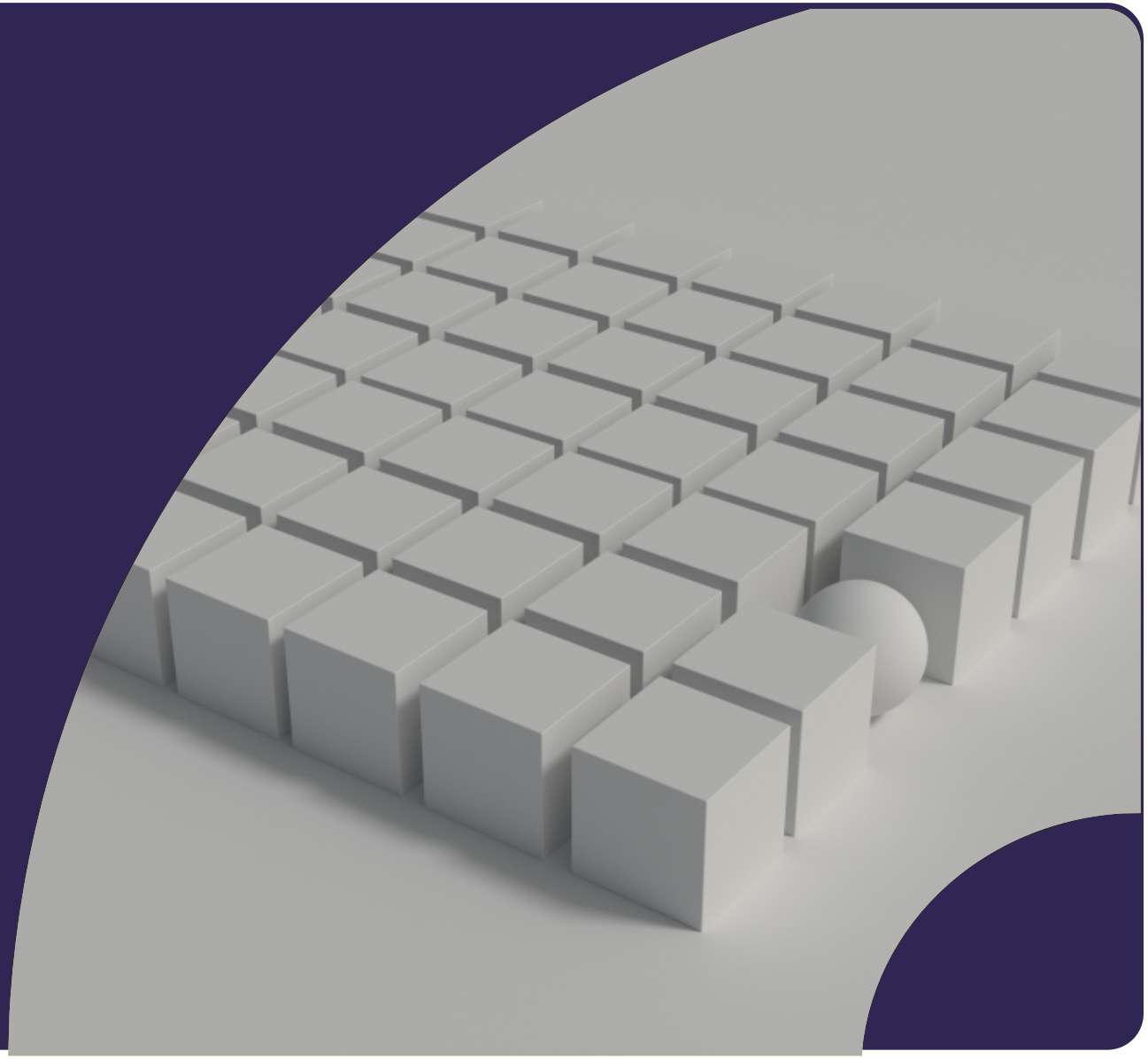
Buitenruimte

18.105 m²

MaatWijs

MaatWijs

Opbouw stichtingskosten



Opbouw van de stichtingskosten

Ruimtelijke functioneel programma van eisen (ruimtebehoefte)

×

Bouwkosten per m² + bijkomende kosten

STICHTINGSKOSTEN

MaatWijs

Wat valt er binnen de stichtingskosten?

Alle directe kosten voor **gebouw en buitenruimte** om de MFA te kunnen realiseren:

Inclusief:



Bouwkosten gebouw



Aanleg buitenruimte + voetbalveld
Autoparkeren, fietsparkeren, schoolplein, kiss & ride zone, voetbalveld + omliggend gebied



Bijkomende komende kosten
Ontwerpkosten, leges- aansluitkosten, voorbereidingskosten, onvoorzien



BTW niet compenseerbaar

Exclusief:



Eerste inrichting



Gemeentelijke planbegeleiding, afschrijving boekwaarde, negatieve grondopbrengst latende locaties, tijdelijke huisvesting voetbal indexatie tot start bouw.

MaatWijs

Taakstellend budget € 4.200 per m²

Kostenonderdeel	Taakstellend budget (2025)	Toelichting
Bouwkosten	Inclusief	*Basis bouwprijs per m²*
Ontwerpkosten	Inclusief	*Opgenomen binnen taakstellend budget*
Leges & aansluitkosten	Inclusief	*Gemeentelijke leges, nutsvoorzieningen*
Voorbereidingskosten	Inclusief	*Projectorganisatie, onderzoeken*
Post onvoorzien	Inclusief	*Risico's, marktontwikkelingen*
Totaal per m² (incl. alles)	**€ 4.200**	*Volledig taakstellend budget 2025*
BTW	Inclusief	*BTW wordt als kostenverhogend gezien*
Extra inrichting buitenruimte	+€ 210	*Investeringskosten voetbalveld + terrein*

MaatWijs

MaatWijs

Totale investering



Totaalbeeld van de investering

Kostensoort	Raming (€)	Toelichting
Stichtingskosten	8.671.030	
Interne planbegeleiding gemeente	200.000	*Ambtelijke inzet en projectbegeleiding*
Boekwaarden (afboeking)	395.000	*Sloop / afstoten bestaande gebouwen*
(Negatief) Resultaat latende locaties	85.652	*Verwacht negatief resultaat bij herontwikkeling*
Tijdelijke huisvesting	200.000	*Tijdelijke voorziening VV IJhorst*
Indexatie tot start bouw	382.067	*Verwachte prijsstijging t/m start bouw*
Totaal investeringskrediet	**9.933.750**	

MaatWijs

MaatWijs

Alternatieven



Vergelijking van alternatieven

Onderdeel	Alternatief / investering	Opmerkingen / financiële bandbreedte
Basisschool De Iekmulder + Kinderopvang Uilenbos	**Renovatie bestaand gebouw**	Renovatiebudget: € 2.3 mln incl. tijdelijke huisvesting*
v.v. IJhorst	**Renovatie bestaand gebouw**	Renovatiebudget ca. € 2.100/m² x 299 m² = € 627.900
De Poele (ontmoetingsfunctie)	**Realiseren van een nieuwe "huiskamer" bij een bestaande voorziening in IJhorst**	Nieuwbouwbudget ca. € 4.200/m² x 250 m² = € 1.050.000
Gymzaal	**Renovatie bestaand gebouw**	Renovatiebudget ca. € 2.100/m² x 422 m² = € 886.200
Interne planbegeleiding		€ 300.000
		€ 5.164.100

** Het renovatiebedrag van € 2.100 per m² is een taakstellende schatting zonder bouwkundige onderbouwing*

MaatWijs

Bijdrage partijen

Omschrijving	Bedrag (€)	Toelichting
Totale investeringsraming MFA	€ 9.933.750	Bouwkosten + gemeentelijke kosten
Gemeentelijke taakstelling	€ 5.164.100	Onderwijs, sport en vastgoedvervanging
Restant	€ 4.769.650	Dorpsambitie: ontmoetingsfunctie en kwaliteit
Financiële mogelijkheden ‘Het Dorp’	€ 2.000.000	€ 0,5 mln subsidies + € 1 mln lening + € 0,5 mln lokale inzet
Verschil	€ 2.769.650	

Toelichting:

- *De eigen bijdrage van het dorp ligt ca € 4.77 mln. afhankelijk van nadere uitwerkingen, zoals fiscale optimalisatie, visie op eigendom en bouwheerschap*
- *Het restant omvat de extra functies bovenop de gemeentelijke basisopgave, zoals de ontmoetingsruimte, kantine en aanvullende kwaliteit*

MaatWijs

Vervolgvoorstel

Mocht de gemeenteraad geen aanvullende middelen beschikbaar stellen, dan wordt aan de gemeenteraad gevraagd het college opdracht te geven om in 2026 voorstellen uit te werken voor de afzonderlijke opgaven:

- De Iekmulder
- gymzaal
- sportaccommodatie v.v. IJhorst
- ontmoetingsfunctie (“huiskamer van het dorp”)

Vragen

MaatWijs