# *Raadsmemo*

| | |
|---|---|
| Van | : Wethouder ing. L. Mulder |
| Afdeling | : SL - Beleid |
| Betreft | : Beantwoording vragen n.a.v. informerende raadsbijeenkomst van 9 december 2025 |
| Datum | : 12 december 2025 |
| Registratie nr. | : ADV200978840 |
| Zaaknummer | : Z/STH25/056575 |

---

## *Onderwerp*

Beantwoording van drie door de gemeenteraad gestelde vragen naar aanleiding van de informerende raadsbijeenkomst van 9 december 2025.

## *Doel*

Deze raadsmemo geeft de gemeenteraad een beknopte en heldere toelichting op de negatieve grondexploitatie van de drie vrijlatende locaties in IJhorst; het wijkcentrum De Poele, het schoolgebouw De Iekmulder en de gymzaal aan de Koedrift. Daarnaast bevat de memo een analyse van het verschil in jaarlasten tussen renovatie (De Iekmulder, de gymzaal, de sportaccommodatie van v.v. IJhorst en de 'huiskamer') enerzijds en de totale investeringskosten voor de realisatie van de multifunctionele accommodatie (MFA) anderzijds. Tot slot wordt inzicht geboden in de hoogte van de investering die samenhangt met de renovatie van De Iekmulder, waarmee de eerder ontstane onduidelijkheid wordt weggenomen.

## *Toelichting negatieve grondexploitatie van De Poele, De Iekmulder en de gymzaal*

Woningbouw op de locaties van het wijkcentrum De Poele, het schoolgebouw De Iekmulder en de gymzaal aan de Koedrift wordt als logisch en wenselijk beschouwd. Door de gemeenteraad is de vraag gesteld waarom de grondexploitaties van deze locaties negatief uitkomen.

Voorheen was de ontwikkeling van woningbouw winstgevender, met name in open gebied. Binnen de gebouwde omgeving is dit meestal minder het geval, omdat er meer onderzoek, sloopwerk en sanering of klimaatmaatregelen nodig zijn. De winstverwachting blijkt de laatste jaren te dalen, hetgeen we ook bij deze ruimtelijke verkenningen zien.

*Programma per locatie*

De drie locaties zijn ruimtelijk geschikt voor woningbouw (in totaal 21 woningen) en sluiten goed aan bij de bestaande dorpsstructuur van IJhorst:

- Locatie 1 – Wijkcentrum De Poele
  Programma: 1 vrijstaande woning

- Locatie 2 – Schoolgebouw De Iekmulder
  Programma: 8 halfvrijstaande woningen

- Locatie 3 – Gymzaal aan de Koedrift
  Programma: 12 sociale huurappartementen

Onderstaande tabel geeft de totale grondexploitatie weer van De Poele, De Iekmulder en de gymzaal.

| **Kosten** | **Totaal** |
|---|---:|
| Boekwaarde | € 395.000 |
| Slopen | € 157.000 |
| Tijdelijk beheer | € 34.000 |
| Bouwrijp maken | € 90.000 |
| Woonrijp maken | € 215.000 |
| Plankosten | € 107.000 |
| Onderzoek | € 125.000 |
| Onvoorzien | € 109.000 |
| Overig | € 60.000 |
| Bovenwijks | € 47.000 |
| **Totale kosten** | **€ 1.339.000** |

| **Opbrengsten** | **Totaal** |
|---|---:|
| Bouwkavels wonen (uitgeefbaar 50%, 3420 m²) | € 858.348 |
| Voorzieningen | € 0 |
| Parkeren | € 0 |
| Overige | € 0 |
| Subsidies | € 0 |
| Bijdragen | € 0 |
| **Totale opbrengsten** | **€ 858.348** |

De te slopen gebouwen hebben een boekwaarde van € 395.000. Deze waarde is reeds afzonderlijk opgenomen als investeringspost binnen het MFA-project en maakt derhalve geen onderdeel uit van de negatieve grondwaarden. Uit de ruimtelijke verkenning blijkt dat herontwikkeling van deze locaties resulteert in een negatieve grondwaarde van € 85.652. Dit bedrag volgt uit de berekening: totale kosten van € 1.339.000 minus opbrengsten van € 858.348 geeft een tekort van € 480.652. Na aftrek van de boekwaarde van € 395.000 resteert een negatieve grondwaarde van € 85.652.

### *Toelichting verschil in jaarlasten tussen renovatie en nieuwbouw MFA*

Tijdens de informerende raadsbijeenkomst zijn er vragen gesteld over het verschil in jaarlasten tussen renovatie (van De Iekmulder, de gymzaal, de sportaccommodatie van v.v. IJhorst en de 'huiskamer') en de totale investeringskosten voor de realisatie van de MFA.

Onderstaande tabellen geven zowel de totale bedragen als de gemiddelde jaarlijkse lasten over de gehele looptijd weer. Voor de helderheid van het overzicht is de investering in een 'huiskamer' als renovatie meegenomen, dat kan in de uitwerking ook nieuwbouw zijn, afhankelijk van toekomstige keuzes. Het overzicht van de bedragen over de beide looptijden van 40 en 25 jaren is weergegeven in grafiek 1 en 3.

Berekening op basis van de totale investeringskosten voor de nieuwbouw van de MFA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Leningbedrag** | € 9.933.750 | | | |
| **Rentepercentage** | 4% | | | |
| **Looptijd (jaren)** | 40 | | | |
| **Jaar** | | **Aflossing/afschrijving** | **Rente** | **Totale last** |
| **Totaal** | | **€ 9.933.750** | **€ 8.145.675** | **€ 18.079.425** |
| **Gemiddeld per jaar over 40 jaar** | | **€ 248.344** | **€ 203.642** | **€ 451.986** |

Berekening op basis van de renovatie van De Iekmulder, de gymzaal, de sportaccommodatie van v.v. IJhorst en de 'huiskamer'

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Leningbedrag** | € 5.164.100 | | | |
| **Rentepercentage** | 4% | | | |
| **Looptijd (jaren)** | 25 | | | |
| **Jaar** | **Restschuld begin** | **Aflossing/afschrijving** | **Rente** | **Totale last** |
| **Totaal** | | **€ 5.164.100** | **€ 2.685.332** | **€ 7.849.432** |
| **Gemiddeld per jaar over 25 jaar** | | **€ 206.564** | **€ 107.413** | **€ 313.977** |

Er is sprake van een groot verschil in jaarlasten tussen de beide scenario's. Naast het verschil in looptijd van 15 jaar, zijn ook de lasten van afschrijving en rente op jaarbasis gemiddeld ruim 40% hoger bij de nieuwbouwvariant. Zie hiervoor onderstaande grafiek 3.

Over het geheel van de afschrijvingsperiode vergeleken is er dan ook sprake van een significant verschil in rentelasten. In onderstaande diagrammen 1 en 3 is de verhouding zichtbaar gemaakt tussen afschrijving en rente in het totaal van de lasten. Bij de nieuwbouwvariant bedraagt deze verhouding 45% en 55% terwijl in het renovatiescenario die verhouding 34% rente en 66% afschrijving bedraagt.

Grafiek en diagram investeringskosten nieuwbouwvariant

**Grafiek 1**

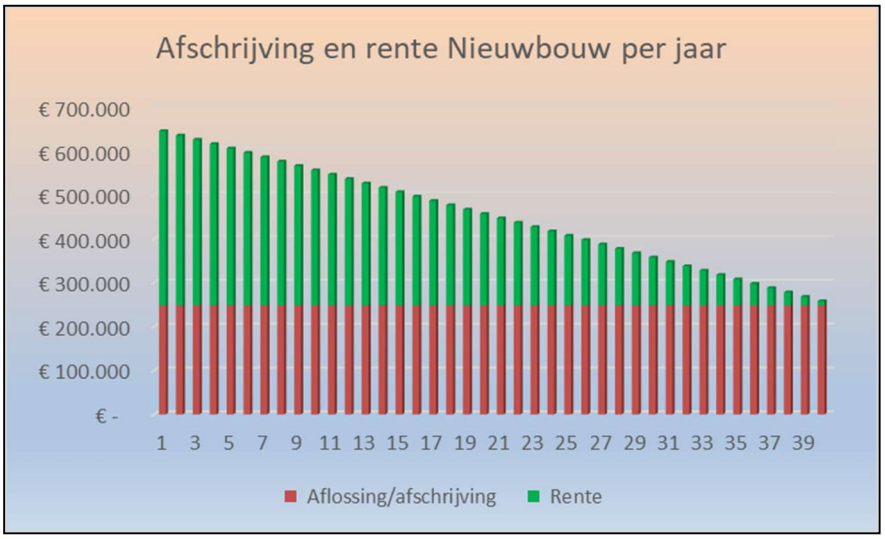
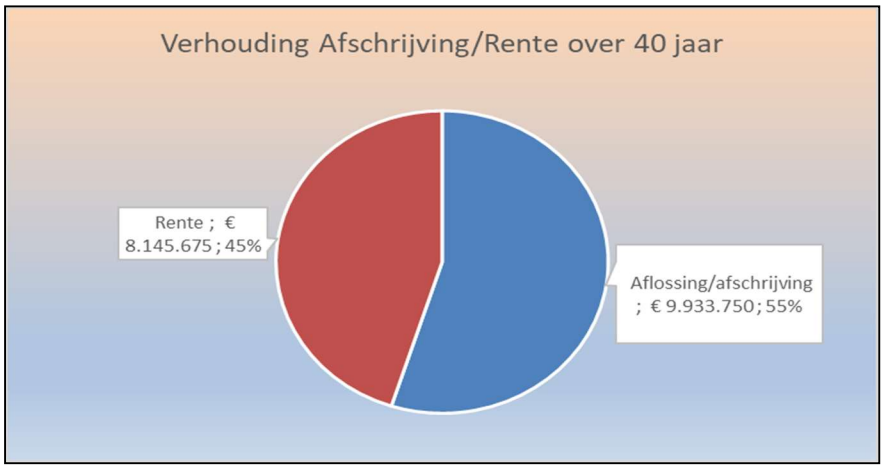


**Diagram 1**




Grafiek en diagram renovatiescenario

**Grafiek 2**

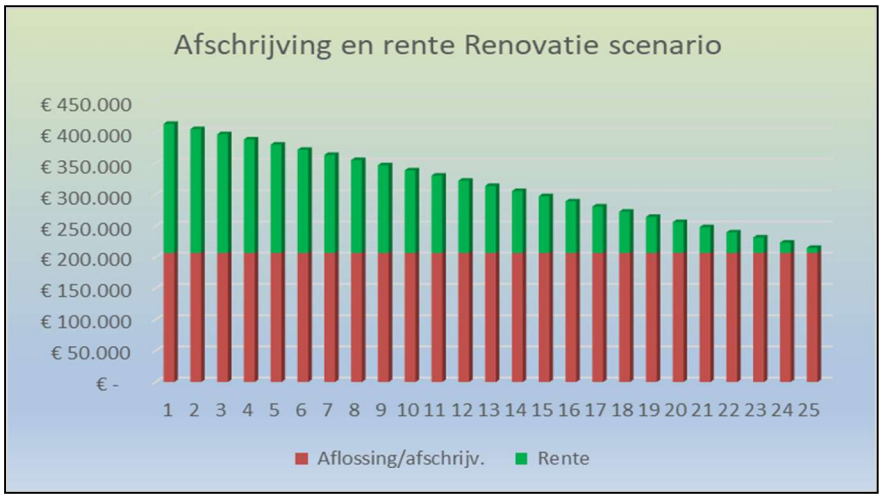
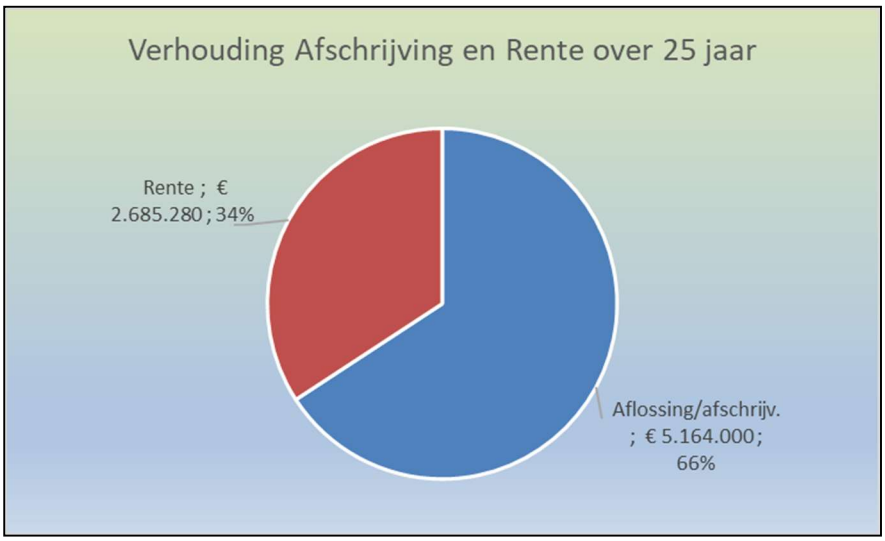
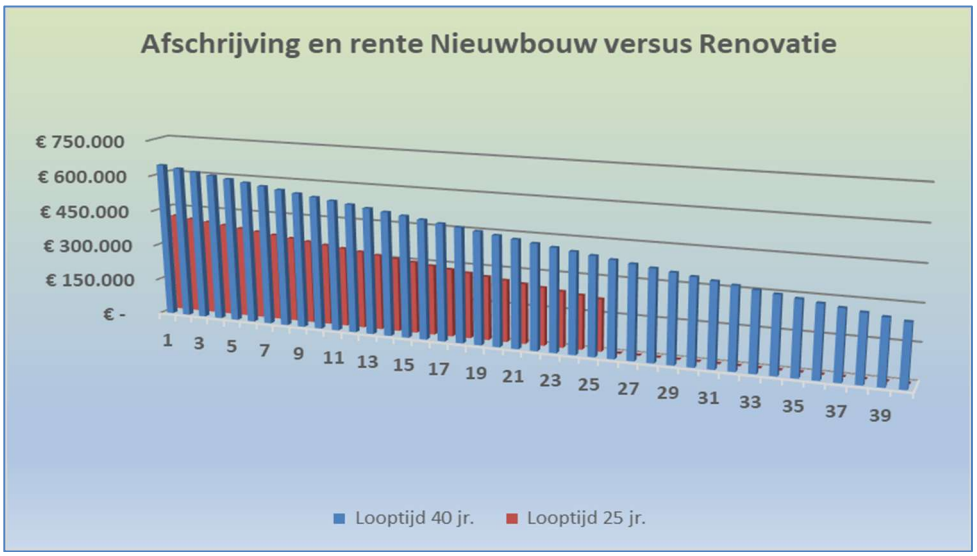



**Diagram 2**



Grafiek investeringskosten nieuwbouwvariant en renovatiescenario

**Grafiek 3**




### *Toelichting hoogte van de investering die samenhangt met de renovatie van De Iekmulder*

Tijdens de informerende raadsbijeenkomst is onduidelijkheid ontstaan over de hoogte van de investering die gemoeid is met de renovatie van het huidige schoolgebouw De Iekmulder. In het raadsvoorstel inzake het go/no-go-besluit voor de MFA wordt uitgegaan van een investering van € 1,5 miljoen, terwijl in de presentatie een bedrag van € 2,3 miljoen is genoemd.

De totale investering voor de renovatie van De Iekmulder bedraagt € 2.338.600. Op dit bedrag worden de verwachte bijdragen van de school en de bijdrage vanuit duurzaamheidssubsidies in mindering gebracht. Deze bijdragen bedragen gezamenlijk € 874.900. Na verrekening resteert een investering van € 1.463.700. In het raadsvoorstel is dit bedrag afgerond en verwerkt als € 1,5 miljoen.

### *Behandeladvies*

Ter kennisname.