MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder P.M. Joosten – Wesselius
Datum commissiebehandeling	12 november 2026
Datum raadsbehandeling	03 december 2026
Zaaknummer	1866450
Onderwerp	P183a - Kredietaanvraag MFA Willemstad

Voorgesteld besluit

1. Een MFA te realiseren in Willemstad op de voorgestelde locatie conform het definitieve ontwerp (DO) en het schetsontwerp voor de buitenruimte;
2. Hiervoor het reeds bestaande (voorbereidings)krediet op te hogen met € 19.367.000 naar een totaalbedrag van € 20.217.000 voor de realisatie van het gebouw en de buitenruimte van de MFA Willemstad, bestaande uit de volgende onderdelen:
   - Basisschool De Singel
   - Basisschool Willem de Zwijger
   - Gymzaal
   - Kinderopvang
   - Gemeenschapshuis Irene
   - Buitenruimte
3. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 1.187.000 vanaf 2031 te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen van € 881.000, de te verwachten huuropbrengsten van de gebruikers van € 48.000 en het restant van € 258.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2031 en verder.

Publiekssamenvatting

De gemeente ontwikkelt samen met Stichting De Waarden, Stichting OBO, Kinderopvang Kibeo en Stichting gemeenschapshuis Irene op de huidige locatie van voetbalvereniging de Kogelvangers aan de Grintweg in Willemstad een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA). Binnen deze MFA zullen twee basisscholen (De Singel en Willem de Zwijger), kinderopvang (Kibeo), Buurthuis Irene en een gymzaal gevestigd worden.
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 Willemstad. 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 met de toekomstige gebruikers is er een definitief ontwerp voor de MFA opgemaakt. De gemeenteraad wordt gevraagd het investeringskrediet voor het realiseren van de nieuwbouw beschikbaar te stellen.
Met de realisering van het gebouw is, inclusief de voorbereidingskosten en de aanleg van de buitenruimte, een totaalbedrag gemoeid van afgerond 20,22 miljoen euro.

Inleiding

Op 13 juli 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een MFA op de locatie van de huidige voetbalvereniging de Kogelvangers en daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

De huidige voetbalvereniging krijgt een nieuw clubgebouw twee natuurgrasvelden en een kunstgrasveld aan de overzijde van de Grintweg.
In maart 2023 is het ontwerpteam gestart, ondersteund door een projectgroep en een stuurgroep waarin alle belanghebbende van de toekomstige MFA zijn vertegenwoordigd. Het resultaat is een DO en een investeringskostenraming waarvoor nu aan de raad een investeringskrediet wordt gevraagd.

Beoogd effect
Het beoogd effect is dat in Willemstad een duurzame multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd voor de functies basisschool, kinderopvang, gemeenschapshuis en gymzaal. De MFA wordt een plek waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en waar diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. Zo levert de MFA een positieve bijdrage aan het welzijn, de veiligheid en de sociale binding van de bewoners van Willemstad. De functies basisschool en kinderopvang vormen bovendien een Integraal Kindcentrum (IKC) in de MFA. Daarnaast wordt de overige buitenruimte ingericht als verblijf/speelruimte zodat de scholen maar ook de inwoners van Willemstad hier gebruik van kunnen maken.

Argumenten
1.1 Er wordt een multifunctioneel gebouw gerealiseerd voor diverse gebruikers.
De toekomstige gebruikers hebben gezamenlijk, onder leiding van het betrokken ontwerpteam, een Programma van Eisen opgesteld en deze vertaald in een DO. Tijdens dat proces zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen. Deze wijzigingen komen ten goede van het plan.

Genoemde wijzigingen bestaan uit:
- Het inpandig wegwerken van de installaties, dit komt ten goede van de uitstraling van het gebouw en zorgt uiteindelijk voor lagere exploitatielasten. Dit brengt wel met zich mee dat we extra m2 hebben toegevoegd aan het gebouw ten opzichte van het PvE.
- Op basis van de leerling prognoses zijn er m2 toegevoegd aan het gebouw zodat dit gebouw beter aansluit bij de toekomstige ruimtebehoefte van de scholen. Op basis van de cijfers van leerlingenprognose in 2021 werd uitgegaan van een leerlingenaantal bij de Singel van 128 leerlingen en bij de Willem de Zwijger van 109 leerlingen. Op basis van de getallen van de leerlingenprognose in 2024 wordt er nu in het plan rekening gehouden met een leerlingenaantal bij de Singel van 139 leerlingen in 2044 en bij de Willem de Zwijger van 131 leerlingen. Aangezien er per leerling wordt uitgegaan van 5,03 m2 bvo betekent dit dat er in totaal 166 m2 bvo is toegevoegd aan het gebouw.
- Extra m^2 schoolpleinen, dit op basis van het onlangs door de gemeenteraad vastgestelde IHP.
- Extra krediet voor de mogelijk toepassing van accupakketten indien de nodige stroomaansluiting niet tijdig aanwezig is door de huidige netcongestie. Dit bedrag komt overeen met het bedrag waartoe u als raad eerder heeft besloten in het IHP.

In bijlage 1 is het definitieve ontwerp van de MFA Willemstad bijgevoegd.

1.2 Toekomstbestendigheid
Het ontworpen gebouw is toekomstbestendig in de zin van functionaliteit en duurzaamheid. Het ontwerp wordt breed gedragen door alle toekomstige gebruikers. Daarnaast is er ook al rekening gehouden met het mogelijk uitbreidingen van de scholen (2 leslokalen) en de kinderopvang (1 groep) als dit op termijn noodzakelijk is.

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, conform het vastgestelde IHP.

1.2.2 Duurzaamheid
Het DO voldoet 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 de standaard normbedragen voor scholen. Ook dit is conform het vastgestelde IHP. De nieuwe MFA wordt gasloos en als Energie Neutraal Gebouw (ENG) opgeleverd. Het bestaat uit duurzaam geproduceerde, onderhoudsarme elementen en materialen. Dit levert voor de basisschool een voordeel op in de exploitatiekosten.

1.2.3 Schoolpleinen
Aanvullend op de 3 m^2 verhard speelterrein/schoolplein per leerling zoals vastgelegd in de verordening, wordt er ook 2 m^2 per leerling aan onverhard speelterrein/schoolplein gerealiseerd. Dit sluit aan bij de aanbevelingen uit het kwaliteitskader huisvesting van Ruimte-OK en het onlangs vastgestelde IHP.

1.3 Inrichting openbare ruimte
Het voorgestelde ontwerp van de toekomstige openbare ruimte is deels nog indicatief. Alle noodzakelijke inrichtingselementen zijn opgenomen maar moeten nog verder worden uitgewerkt wat betreft detaillering en de exacte locatie. In het ontwerp zijn zes mogelijke varianten opgenomen. Het college heeft gekozen voor variant 1, het situeren van het parkeerterrein aan de noordzijde van het gebouw. Deze variant maakt een efficiënte invulling van de beschermingszone van de dijk mogelijk, biedt de beste mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding van de parkeerfunctie richting de voormalige korfbalvelden en houdt de zuidzijde beschikbaar voor eventuele toekomstige ontwikkelingen die de sociale veiligheid kunnen verbeteren. Daar staat tegenover dat in de ochtendspits kruisende verkeersbewegingen tussen fietsers en automobilisten optreden. Door een zorgvuldige inrichting van de verkeersstructuur kunnen deze bewegingen op een verkeersveilige wijze worden gefaciliteerd.

	Opzet varianten
1	Auto parkeren noord – *gewenste inrichtingsniveau (voorkeursvariant)*
2	Auto parkeren noord – *uitgebreide variant*
3	Auto parkeren noord – *versoberde variant*
4	Auto parkeren zuid – *gewenste inrichtingsniveau*
5	Auto parkeren zuid – *uitgebreide variant*
6	Auto parkeren zuid – *versoberde variant*

In bijlage 2 is het schetsontwerp bijgevoegd van variant 1 en 2. Variant 3 is op dit moment nog niet verder uitgewerkt maar dit is variant 1 maar dan met andere materiaalkeuzes en minder bomen en struiken.
In bijlage 3 is een principe tekening van variant 4, 5 en 6 bijgevoegd.

Auto parkeren noord:

- *Efficiënt gebruik van de beschermingszone van de dijk*
  De parkeerfunctie past goed binnen de beperkingen die gelden voor de beschermingszone van de dijk. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte optimaal benut zonder dat dit ten koste gaat van ontwikkelmogelijkheden op andere delen van het terrein.

- *Toekomstbestendige uitbreidingsmogelijkheid*
  Door het parkeren aan de noordzijde te concentreren ontstaat de mogelijkheid om de parkeerfunctie in de toekomst door te trekken richting de voormalige korfbalvelden indien de parkeerbehoefte daartoe aanleiding geeft. Vanuit de ambitie om de vesting van Willemstad verder autoluw te maken en de kwaliteit van het verblijfsklimaat, de openbare ruimte en de verkeersveiligheid te versterken, blijft het wenselijk om de mogelijkheid open te houden voor het realiseren van voorzieningen voor lang parkeren buiten de vesting. Dit geldt in het bijzonder voor gebruikers van de jachthaven, waarvan een deel gedurende langere perioden parkeerplaatsen bezet houdt binnen de historische vestingstructuur. Deze locatie zou hiervoor geschikt zijn als de Oostbeer verbinding wordt aangelegd.

- *Behoud van strategische ontwikkelruimte*
  De ruimte aan de zuidzijde blijft beschikbaar voor een toekomstige ontwikkeling of andere maatschappelijke functie. Hiermee wordt maximale flexibiliteit behouden voor toekomstige ruimtelijke opgaven. Denk hier bijvoorbeeld aan mogelijke ontwikkelruimte voor woningen voor doelgroepen die baat hebben bij een ligging nabij een MFA. Dit zien we als een ontwikkelkans en dient nog wel op haalbaarheid te worden getoetst.

Auto parkeren zuid:

- *Verbeterde verkeersveiligheid in de ochtendspits*
  Door de positionering van het parkeerterrein aan de zuidzijde hoeven fietsers en automobilisten in de ochtend geen kruisende bewegingen te maken. Dit draagt bij aan een overzichtelijke en verkeersveilige situatie.

- *Duidelijkere verkeersafwikkeling bij aankomst*
  De verkeersstromen worden bij aankomst van gebruikers beter gescheiden, wat de gebruiksvriendelijkheid van het terrein ten goede komt.

Er zit geen prijsverschil in de keuze tussen het parkeren aan de noordzijde of de zuidzijde. Het prijsverschil zit hem in de keuze tussen het gewenste inrichtingsniveau, de uitgebreide variant en de versoberde variant. Op dit moment wordt er uitgegaan van het gewenste inrichtingsniveau. De uitgebreide variant is circa €30.000 duurder. De versoberde variant waarbij variant 1 als uitgangspunt wordt genomen maar andere materialen en minder struiken/bomen worden toegepast zal circa €100.000 goedkoper zijn.

Kostenoverzicht:	
Variant 1 en variant 4	€1.567.000
Variant 2 en variant 5	€1.597.000
Variant 3 en variant 6	€1.467.000

Daarnaast vinden we het belangrijk dat de buitenruimte naast alle noodzakelijke inrichting zoals parkeerplaatsen en paden wordt ingericht als verlengde van de schoolpleinen met natuurlijke speelelementen.

1.4 Welstand
Met de welstandscommissie heeft overleg plaatsgevonden. De door de welstandscommissie gemaakte opmerkingen en adviezen zijn verwerkt in het DO. De welstandscommissie is akkoord met het ontwerp.
1.5 Eigendom, beheer en exploitatie
De gemeente, Stichting De Waarden en Stichting OBO worden gezamenlijk eigenaar van de nieuwe MFA. Zij zullen daartoe een Vereniging van Eigenaren (VvE) oprichten. De gemeente wordt eigenaar van het gemeenschapshuis, de gymzaal en de ruimte waar KIBEO gebruik van gaat maken. Stichting de Waarden en Stichting OBO worden eigenaar van hun eigen schooldeel binnen dit gebouw.

2.1 Stichtingskosten MFA inclusief buitenruimte en inclusief sloopkosten huidige clubgebouw en kleedkamers Kogelvangers.
Voor het definitieve ontwerp van het gebouw inclusief technische installaties, inrichting schoolpleinen, parkeren, de vaste inventaris, losse inventaris voor buurthuis 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, aanbesteding). De raming voor het ontwerp komt uit op een investeringsbedrag van €18.650.000. Dit bedrag is inclusief de BTW, daar waar deze kostprijs verhogend is.

Voor het schetsontwerp van de buitenruimte rondom het gebouw, inclusief groenvoorzieningen, verhardingen, speelvoorzieningen, terreinmeubilair, waterhuishoudkundige voorzieningen en de reconstructie van de aangrenzende weg, is door een externe kostendeskundige een integrale kostenraming opgesteld. Deze raming betreft een all-in prijs en omvat zowel de uitvoeringskosten (grondwerk, verhardingen, beplanting, inrichtingselementen, verkeerskundige voorzieningen en wegreconstructie) als de bijkomende kosten voor voorbereiding en realisatie. Hieronder vallen onder meer ontwerp- en advieskosten, inzet van projectleiding en directievoering en toezicht. De raming voor de aanleg van de buitenruimte en de reconstructie van de weg komt uit op een investeringsbedrag van €1.567.000 exclusief btw. Op de buitenruimte drukt geen BTW aangezien de BCF-regeling van toepassing is op dit onderdeel, waardoor die BTW niet kostprijsverhogend is voor de gemeente.

Uw raad heeft reeds eerder een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 850.000. Dit omvat de kosten van de planontwikkeling, kosten externe adviseurs en onderzoekskosten. Deze zijn naar rato opgenomen in de totale investeringskosten.

2.2 Door realisatie van de MFA ontstaat ruimte voor toekomstige ontwikkelingen op de huidige locaties
Met de huisvesting van de twee scholen en het buurthuis in één multifunctionele accommodatie komen de bestaande locaties vrij. Hierdoor ontstaan kansen voor herontwikkeling van deze locaties, bijvoorbeeld ten behoeve van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of andere ruimtelijke opgaven. De vrijgekomen locaties kunnen daarmee bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen en vergroten de flexibiliteit om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen binnen de vesting. De ontwikkeling van deze locaties maakt verder geen deel uit van dit voorstel.

Kanttekeningen en risico's
1.1 Netcongestie en noodzaak accupakket
Het gebouw heeft een aansluiting nodig van 3x250A, mocht het niet mogelijk zijn om dit tijdig aan te leveren zal er gebruik gemaakt moeten worden van een accupakket. Er is een financiële doorrekening gemaakt voor de benodigde financiën die noodzakelijk zijn om een accupakket aan te schaffen en aan te sluiten. Deze past binnen de bijdrage die is opgenomen in het IHP van € 200.000. In deze berekening is er wel rekening gehouden met een aansluiting van 3x80A (grootste klein aansluiting). Mocht dit niet lukken dan moet er gekeken worden naar andere manieren om energie te generen en is de huidige bijdrage wellicht niet toereikend. Door Enexis is overigens maatschappelijke prioriteit afgegeven voor dit project. De gemeente is verantwoordelijk voor aanschaf van het accupakket, over de exploitatie worden nadere afspraken gemaakt.

1.3 Inrichting openbare ruimte
Kanttekeningen auto parkeren noord:

- *Kruisende verkeersstromen in de ochtendspits*
  Bij deze variant kruisen fietsverkeer en autoverkeer elkaar tijdens de ochtendpiek. Dit vraagt om extra aandacht voor de verkeersveiligheid en een zorgvuldige inrichting van de verkeersroutes.

Kanttekeningen auto parkeren zuid:

- *Beperking van toekomstige ontwikkelmogelijkheden*
  De ruimte aan de zuidzijde wordt ingevuld met parkeren en is daardoor minder beschikbaar voor toekomstige maatschappelijke of ruimtelijke ontwikkelingen.

- *Minder efficiënte benutting van de beschermingszone van de dijk*
  De mogelijkheden om functies te concentreren binnen de beschermingszone van de dijk worden minder benut.

- *Beperkte uitbreidingsmogelijkheden*
  Een eventuele toekomstige uitbreiding van de parkeerfunctie richting de voormalige korfbalvelden ligt minder voor de hand dan bij een parkeerlocatie aan de noordzijde.

1.5 Exploitatie
De scholen worden elk eigenaar van hun eigen deel van het gebouw. Het overige deel blijft eigendom van de gemeente. De exploitatielasten worden gedragen 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. Alle betrokkenen hebben daartoe een intentieovereenkomst ondertekend. Er zijn nog geen ondertekende huurovereenkomsten.

Dit vormt dus een risico voor de gemeente, zolang er geen huurovereenkomst met de kinderopvang of het buurthuis gesloten is zijn we als gemeente niet zeker van de huurinkomsten.

Op voorhand is nog niet te zeggen of het gemeenschapshuis de last van 10% van de werkelijke huurkosten kan dragen. Als dit zich voordoet zal hiervoor vanuit de gemeente een subsidie verstrekt moeten worden. In de praktijk zien we nu dat buurthuizen de helft van deze lasten kunnen dekken en de andere helft wordt gesubsidieerd. Als dit zich voordoet komt dit uit op een subsidie van iets meer dan €1100 per maand.

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 waarschijnlijk 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.

Als huurinkomsten is, vanwege deze onzekerheden, nu een indicatief bedrag opgenomen van € 48.000 per jaar wat meegenomen is als dekking van de jaarlijkse kapitaallasten. Deze bedragen zijn dus nog niet gegarandeerd.

Voor zowel de kinderopvang als het gemeenschapshuis zal na de besluitvorming worden begonnen met het zetten van de benodigde stappen om te komen tot ondertekende huurovereenkomsten.

2.1 Verschil ten opzichte van het indicatief opgenomen bedrag in de kadernota 2027-2030
Het uiteindelijk benodigde krediet van € 20.217.000 is € 2.607.000 hoger dan het bedrag wat in de kadernota 2027-2030 was opgenomen (€ 17.610.000). Het bedrag in de kadernota was gebaseerd op de raming die destijds was opgesteld op basis van het op dat moment voorliggende plan, het gebouw met daarbij de speelpleinen en de parkeerplaatsen. Dus exclusief de buitenruimte zoals destijds aangegeven.

Bij de aanvraag van het voorbereidingskrediet zijn financiële uitgangspunten voor de realisatie van het MFA-gebouw met de raad gedeeld. Voor de buitenruimte was het op dat moment nog niet mogelijk een betrouwbare kostenraming op te stellen, omdat de inrichting en omvang hiervan afhankelijk zijn van het uiteindelijke ruimtebeslag van het gebouw. Belangrijke uitgangspunten, zoals de benodigde oppervlakte en de keuze voor een één- of meerlaags gebouw, waren toen nog niet uitgewerkt. Met het gereedkomen van het definitieve ontwerp zijn deze uitgangspunten vastgesteld en zijn de kosten voor de buitenruimte zorgvuldig onderbouwd.

Zo is er een schets gemaakt van de toekomstige openbare ruimte en is hier een raming van opgesteld (€ 1.567.000 excl. BTW). Zijn er aan de hand van het IHP dat onlangs door uw raad is vastgesteld kosten opgenomen voor accupakketten indien deze nodig zijn (€ 200.000 incl BTW). Er is een budget opgenomen voor de losse inventaris van het buurthuis (€ 100.000 excl. BTW). En is het volledige plan geïndexeerd naar het moment van (verwachte) gunning. Daarmee heeft er een indexering plaatsgevonden van 10 maanden à 5% per jaar. Dat komt uit op een bedrag van € 734.000.

2.2 SPUK-Sport regeling is mogelijk van toepassing
Op de kosten die gemaakt worden ten aanzien van de gymzaal zou de SPUK (specifieke uitkering) Sport van toepassing kunnen zijn. De gemeente kan de BTW die in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport vanaf 2021 niet meer in aftrek brengen. Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren, kan de gemeente echter jaarlijks de SPUK aanvragen. De uitkering is maximaal 18% van de totale bestedingen, inclusief BTW. Het is nog onzeker of de SPUK-regeling in de jaren waarin de gymzaal wordt gebouwd nog bestaat. Bij de berekening van de jaarlijkse kapitaallasten is een eventuele bijdrage van de SPUK-regeling daarom nog niet meegenomen. Er zal wel proactief worden gekeken naar de SPUK-mogelijkheden op het moment van uitvoering.

2.3 Er is geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde in verband met circulair bouwen.
In het integraal huisvestingplan, dat door de Gemeente Moerdijk is opgesteld voor de periode 2025-2041, is opgenomen dat er bij een bouwwerk een restwaarde kan worden opgenomen, mits er sprake is van circulariteit van het gebouw en dat de grondstoffen hergebruikt kunnen worden. Het gaat dan om het uit elkaar kunnen halen van een gebouw. De financiële verordening van de gemeente Moerdijk hanteert als uitgangspunt dat er geen rekening wordt gehouden met restwaarde, maar laat wel ruimte om bijvoorbeeld in het geval van circulair bouwen hier onderbouwd een verwachte restwaarde van de investering op te nemen. Deze onderbouwing is er voor dit project niet, omdat dit project tijdens het opstellen van het IHP al dusdanig ver was dat hier tijdens het ontwerpproces en bij het ramen van de kosten geen rekening is gehouden.

Middelen
Personele middelen
In de projectexploitatie zijn plankosten voor een bedrag van € 354.000 euro opgenomen voor de inzet van de ambtelijke capaciteit om het project tot een goed einde te kunnen brengen.

Financiële middelen
Uitvoeringskrediet
Voor de realisatie van de MFA Willemstad wordt met dit voorstel het uitvoeringskrediet aangevraagd. Op basis van de ramingen bedraagt het benodigde totale uitvoeringskrediet € 20.217.000. Dit bedrag is inclusief de aanleg van de bijbehorende buitenruimte, inclusief de urentoerekening van € 354.000, inclusief het op 13 juli 2023 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 850.000 en inclusief indexering en onvoorziene bijkomende kosten. Alle cijfers zijn op basis van de meest recente rapporten.

Het totale krediet is als volgt opgebouwd:

Basisschool de Singel	€ 4.911.000
Basisschool Willen de Zwijger	€ 4.829.000
Gymzaal	€ 3.073.000
Kinderopvang Kibeo	€ 1.175.000
Gemeenschapshuis Irene	€ 4.662.000
Buitenruimte	€ 1.567.000

Alle onderdelen met uitzondering van de kinderopvang en de buitenruimte zijn inclusief BTW van 21%. Op de kinderopvang en buitenruimte drukt geen BTW aangezien de BCF-regeling van toepassing is op deze onderdelen, waardoor die BTW niet kostprijsverhogend is voor de gemeente.

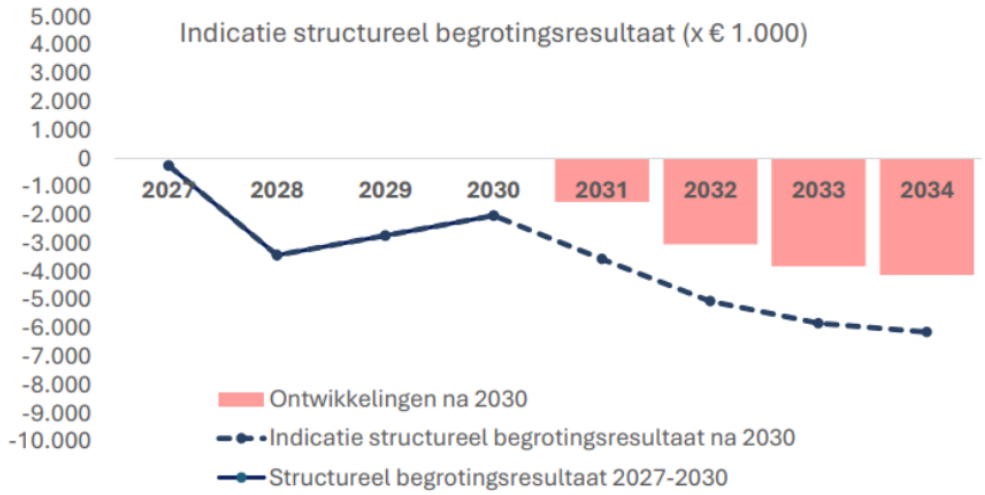
Kapitaallasten
De kapitaallasten bestaan enerzijds uit de afschrijvingslasten en anderzijds uit de rentelasten. Op basis van de Notitie waarderings- en afschrijvingsbeleid 2024 van de Gemeente Moerdijk vangen de kapitaallasten aan vanaf het boekjaar volgend op het jaar waarin de MFA gereedkomt. De prognose is dat in 2030 het project volledig gerealiseerd is, zodat in 2031 de kapitaallasten aanvangen.
De jaarlijkse kapitaallasten bedragen vanaf 2031 € 1.187.000 per jaar.
Deze investering leidt voor de komende 20 tot 40 jaar tot structurele kapitaallasten in de begroting en liggen voor al deze jaren vervolgens vast. Dit betekent dat de beïnvloedingsruimte binnen de begroting in de toekomst afneemt.

Dekking
De hiervoor genoemde kapitaallasten van € 1.187.000 kunnen deels gedekt worden uit de stelpost nieuw beleid. Hiervoor is vanaf 2031 jaarlijks een bedrag gereserveerd, specifiek voor dit onderwerp, van € 881.000. Daarnaast is er een stuk dekking vanuit de huuropbrengsten van de kinderopvang en het gemeenschapshuis. Zoals opgenomen onder punt 1.5 van de paragraaf ‘kanttekeningen en risico’s’ is voor nu een indicatief bedrag opgenomen van € 48.000 voor deze huurinkomsten vanwege de onzekerheid van de totale opbrengsten.

Het restant aan jaarlijkse kapitaallasten van € 258.000 dient ten laste te komen van het begrotingsresultaat 2031 en verder en verwerkt te worden in de (meerjaren)begroting.

	2031 e.v.
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 1.187.000
Stelpost nieuw beleid	€ 881.000
Huuropbrengsten	€ 48.000
Ten laste van begrotingsresultaat	€ 258.000

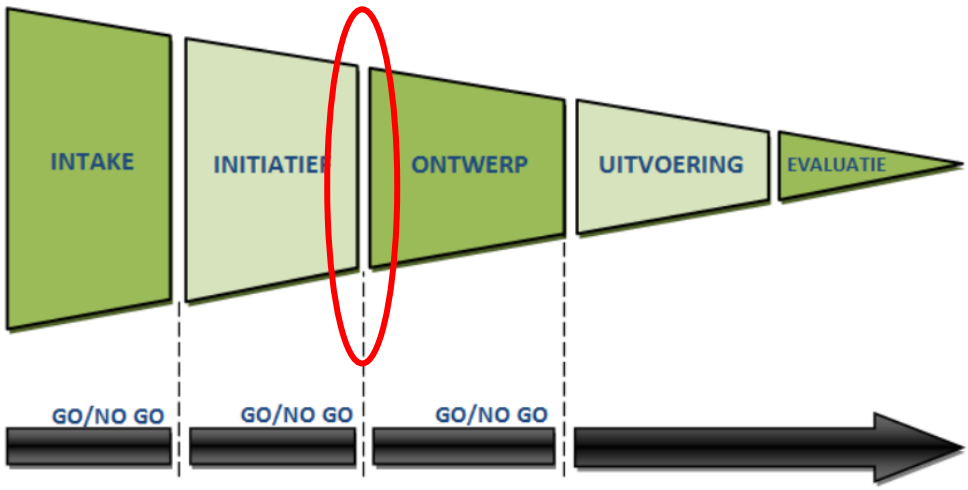
Gevolgen structureel begrotingsresultaat
In de begroting is een indicatie weergegeven van het verwachte structurele begrotingsresultaat na 2030:



Met dit voorstel, waarbij € 258.000 aan aanvullende ruimte wordt gevraagd op het reeds al verwachte negatieve begrotingsresultaat, nemen de verwachte tekorten nog verder toe vanaf 2031.

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. De betrokken stakeholders zullen direct worden geïnformeerd.
De omgeving zal op korte termijn worden geïnformeerd over het vervolgtraject met daarin o.a. het omgevingsplan, het bouwrijp maken en realiseren van de ontwikkeling.

Vervolg
In het planningsproces van intake tot evaluatie vormt dit raadsvoorstel de overgang van initiatieffase naar de ontwerpfase; bij de vaststelling van het omgevingsplan zal het plan van de ontwerpfase naar de uitvoeringsfase gaan.



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:

- Selectie aannemer Q1 2027
- Omgevingsplan Q4 2026 t/m Q2 2027 (zonder mogelijke Raad van State procedure)
- Omgevingsvergunning Q2/Q3 2027
- Verhuizing Kogelvangers Q2/Q3 2027
- Sloop opstallen en weghalen leidingwerk Q2/Q3 2027
- Startbouw Q3/Q4 2027

Let op: bovenstaande planning gaat ervan uit dat de bouw van het clubgebouw van de Kogelvangers en de velden volgens planning verloopt.

Bijlagen

1. Definitief ontwerp MFA Willemstad
2. Schetsontwerp buitenruimte MFA Willemstad
3. Principe tekening auto parkeren
4. PREX MFA Willemstad – Vertrouwelijk

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 27 oktober 2026
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 3 december 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2026*;*

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

gelet op:
- Raadsbesluit “Startdocument Schoolontwikkeling Willemstad” d.d. 22 juni 2017
- Raadsbesluit “MFA Willemstad afronden initiatieffase” (voorbereidingskrediet) d.d. 13 juli 2023

BESLUIT
1. Een MFA te realiseren in Willemstad op de voorgestelde locatie conform het definitieve ontwerp (DO) en het schetsontwerp voor de buitenruimte;
2. Hiervoor het reeds bestaande (voorbereidings)krediet op te hogen met € 19.367.000 naar een totaalbedrag van € 20.217.000 voor de realisatie van het gebouw en de buitenruimte van de MFA Willemstad, bestaande uit de volgende onderdelen:
    - Basisschool De Singel
    - Basisschool Willem de Zwijger
    - Gymzaal
    - Kinderopvang
    - Gemeenschapshuis Irene
    - Buitenruimte
3. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 1.187.000 vanaf 2031 te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen van € 881.000, de te verwachten huuropbrengsten van de gebruikers van € 48.000 en het restant van € 258.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2031 en verder.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 3 december 2026*,*

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke