Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 2026-238295
Raadsvergadering d.d.	: 20 oktober 2026
Portefeuillehouder	: Kempenaar en Wielstra
Programma	: (2) Mienskip
Programmaonderdeel	: Multi functioneel Accommodatie
Naam opsteller	: H. Hummel (E-mail:)
Onderwerp	: Actualisatie budget MFC Feanwâlden
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de geactualiseerde financiële raming voor de realisatie van het MFC Feanwâlden.
2. Voor de realisatie van het MFC Feanwâlden een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000 (incl btw) ten behoeve van uitbreiding van het gebouw als gevolg van:
   - vergroting van de sporthal naar een wedstrijdgeschikte sporthal;
   - optimalisaties in het voorlopig ontwerp ten behoeve van de functionele samenhang en looproutes binnen het gebouw.
3. Voor de realisatie van het MFC Feanwâlden een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 805.000 als gevolg van een hogere indexatie ten opzichte van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het raadsbesluit van 6 mei 2025.
4. Het investeringskrediet met € 200.000 te verhogen voor de functie Ontmoeten, onder voorwaarde dat dit in de meerjarenraming wordt gecompenseerd door een kostendekkende huur van €12.600 per jaar.
5. Voor de aanleg van het terrein en de tijdelijke voorzieningen een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 235.000 als gevolg van hogere indexatie.
6. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging.

Inleiding

Op 6 mei 2025 heeft de gemeenteraad besloten tot realisatie van het MFC Feanwâlden en hiervoor een investeringskrediet van € 20 miljoen beschikbaar gesteld. Daarbij is gekozen voor het scenario waarbij een nieuwe sporthal onderdeel uitmaakt van het multifunctioneel centrum.

Met het afronden van de Voorlopig Ontwerpfase (VO) is meer inzicht verkregen in de ruimtelijke, functionele en financiële consequenties van het project. Uit de geactualiseerde kostenraming blijkt dat het beschikbare budget niet langer toereikend is om de door de raad vastgestelde scope volledig te realiseren.

De kostenstijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

- uitbreiding van het gebouw als gevolg van optimalisaties binnen het ontwerp naar 5110m2;
- vergroting van de sporthal naar een wedstrijdgeschikte sporthal van 928m2 naar 1105m2;
- hogere indexatie van de bouwkosten;
- hogere indexatie van de kosten voor de aanleg van het terrein en de tijdelijke voorzieningen.

Daarnaast zijn tijdens de ontwerpfase enkele kwaliteitsverbeteringen in het ontwerp opgenomen, waaronder:

- een hogere afwerkingskwaliteit en toekomstbestendigheid van het interieur;
- meer architectonische kwaliteit van gevels;
- uitgebreidere dakvoorzieningen, dakterrassen en groendaken;
- rijkere sport- en ontmoetingsvoorzieningen

De meerkosten die hieruit voortvloeien worden niet aan de raad voorgelegd voor aanvullende financiering, maar worden als taakstellende besparingsopgave meegenomen in de verdere uitwerking van het definitief ontwerp.

De stichting Dorpshuis Feanwâlden en Feanwâldsterwal heeft in een brief van 26 juni laten weten zich terug te trekken uit het Project MFC Feanwâlden omdat ze geen gelijkwaardige rol voor zichzelf ziet. Het college betreurt dit besluit. Het besluit van de stichting verandert niets aan de opdracht die de gemeenteraad aan het college heeft gegeven. Het college blijft uitvoering geven aan het raadsbesluit om in Feanwâlden een multifunctioneel centrum te realiseren. De ontmoetingsfunctie blijft voor het college een belangrijk onderdeel van het multifunctionele karakter van het gebouw. Deze ambitie blijft onverminderd overeind.

Het beschikbaar stellen van de aanvullende kredieten is noodzakelijk om de door de raad vastgestelde uitgangspunten, kwaliteit en functionaliteit van het MFC Feanwâlden te kunnen realiseren. Zonder aanvullende middelen zal versobering van het ontwerp noodzakelijk zijn, hetgeen gevolgen kan hebben voor de kwaliteit, functionaliteit, planning en uiteindelijk ook de projectkosten.

Beoogd effect

Het beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen om het MFC Feanwâlden overeenkomstig de door de raad vastgestelde scope, uitgangspunten en functionaliteit te realiseren.

Argumenten

2.1 De uitbreiding van de sporthal maakt officiële wedstrijden mogelijk
De raad heeft op 6 mei 2025 besloten een sporthal te realiseren met een speelvloeroppervlak van minimaal 928 m² en, indien mogelijk, 1.080 m². Uit nadere toetsing aan de actuele normen van de betrokken sportbonden blijkt dat een sporthal met een speelvloeroppervlak van 1.080 m² onvoldoende ruimte biedt om voor alle huidige gebruikers officiële competitiewedstrijden te kunnen faciliteren. Dit komt doordat bijvoorbeeld de badmintonbond per 1 januari 2026 de eisen voor de vrije ruimte rondom de speelvelden heeft aangescherpt. Deze gewijzigde norm was ten tijde van het raadsbesluit van 6 mei 2025 nog niet bekend.

Op basis van de actuele sporttechnische eisen is een speelvloeroppervlak van 1.105 m² noodzakelijk om alle bestaande binnensporten op een wedstrijdgeschikt niveau te kunnen accommoderen. Een speelvloer van 928 m² voldoet evenmin aan deze eisen. Zonder deze uitbreiding kunnen voor een deel van de gebruikers geen officiële competitiewedstrijden worden georganiseerd.

Door de sporthal uit te breiden naar 1.105 m² wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt van de raad om een volwaardige sporthal te realiseren waarin de huidige verenigingen hun sporten overeenkomstig de geldende bondsnormen kunnen beoefenen en officiële wedstrijden kunnen organiseren.

2.2 Optimalisaties in het Voorlopig Ontwerp verbeteren de functionaliteit van het gebouw
Gedurende de VO-fase zijn diverse optimalisaties doorgevoerd om de functionele samenhang tussen de verschillende gebruikers te verbeteren. Hierdoor is het gebouw circa 87 m² groter geworden dan opgenomen in het integraal Programma van Eisen. Deze uitbreiding bestaat voornamelijk uit verkeersruimten en verbindingszones die bijdragen aan de toegankelijkheid, bruikbaarheid en exploitatie van het gebouw.

3.1 Hogere inflatie van de bouwkosten maken aanvullende indexatie noodzakelijk
Sinds het vaststellen van het projectbudget in mei 2025 zijn de bouwkosten sterker gestegen dan destijds werd voorzien. Prijsontwikkelingen van bouwmaterialen, loonstijgingen en aanhoudende onzekerheden binnen de bouwsector zorgen ervoor dat de eerder toegepaste indexatie niet langer toereikend is voor realisatie van het project. Uit de bouwkostencalculatie van juni 2026 blijkt dat de bouwkosten ten opzichte van de vorige calculatie van april 2025 met 7,5% zijn gestegen op basis van de BDB-index. De indexatie van de resterende periode is geactualiseerd conform de bouwkostencalculatie.

3.2 De stuurgroep is op 1 september akkoord gegaan met de taakstellende bezuiniging
Tijdens de ontwerpfase zijn er enkele kwaliteitsverbeteringen in het ontwerp opgenomen die leiden tot hogere kosten. Er is een lijst opgesteld met bezuinigingsmogelijkheden. De stuurgroep is er mee akkoord gegaan om deze bezuinigingstaakstelling mee te nemen bij de verdere uitwerking van het definitief ontwerp.

4.1 De ontmoetingsfunctie blijft behouden
De ontwikkelingen rondom Stichting Dorpshuis Feanwâlden -Feanwâldsterwal veranderen niets aan de ambitie om in Feanwâlden een multifunctioneel centrum te realiseren waarin ontmoeting een belangrijke functie heeft. Voorgesteld wordt om de ruimte voor ontmoeten binnen het MFC te behouden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke functie van het gebouw.

4.2 Het wegvallen van de bijdrage van Stichting Dorpshuis Feanwâlden -Feanwâldsterwal wordt financieel opgevangen

Door het wegvallen van Stichting Ontmoeten vervalt tevens de eerder voorziene financiële bijdrage van € 200.000. Voorgesteld wordt dit bedrag toe te voegen aan het investeringskrediet. Daartegenover zal voor deze ruimte een kostendekkende huurinkomst worden geraamd, zodat de netto lasten binnen de gemeentelijke meerjarenbegroting niet wijzigen.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Zonder uitbreiding van de sporthal worden de gebruiksmogelijkheden beperkt
Wanneer de sporthal niet wordt vergroot naar 1105 m² kunnen voor meerdere sporten geen officiële wedstrijden worden georganiseerd. Hierdoor wordt de multifunctionele inzetbaarheid van de sporthal beperkt en sluit de accommodatie minder goed aan bij de beoogde sportfunctie voor Feanwâlden.

3.1 Bouwkosten blijven gevoelig voor marktontwikkelingen
De kostenraming is gebaseerd op de meest actuele prijsinformatie. Desondanks blijven prijsontwikkelingen, beschikbaarheid van materialen en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt van invloed op de uiteindelijke projectkosten. Er is nog steeds risico dat de bouwkosten nog verder gaan stijgen.

3.2 De kostenraming is gebaseerd op het Voorlopig Ontwerp
De kostenraming is opgesteld op basis van het Voorlopig Ontwerp. Bij verdere uitwerking naar het Definitief Ontwerp kunnen nog wijzigingen optreden die invloed hebben op de uiteindelijke investeringskosten. Het bouwteam stuurt actief op beheersing van deze risico's.

3.3 Het toekomstige resultaat kan afwijken van de huidige raming
Ondanks de samenwerking binnen het bouwteam blijft het risico bestaan dat marktprijzen hoger uitvallen dan momenteel geraamd. Door de vroegtijdige betrokkenheid van de aannemer in de bouwteamfase wordt dit risico zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast kunnen er onverwachte zaken optreden waardoor de planning niet wordt gehaald en kosten hoger uitvallen.

3.4 Aanvullend krediet leidt tot hogere kapitaallasten
De verhoging van het investeringskrediet leidt tot een structurele stijging van de kapitaallasten. Deze lasten dienen binnen de gemeentelijke begroting te worden opgevangen.

3.5 Geen aanvullend krediet leidt tot versobering en vertraging
Zonder aanvullende middelen zal moeten worden onderzocht welke onderdelen van het ontwerp kunnen worden versoberd. Dit kan betrekking hebben op functionaliteit, ruimtelijke kwaliteit, gebruiksmogelijkheden en toekomstbestendigheid van het gebouw. Tevens leidt dit tot vertraging wat extra kosten met zich mee brengt.

3.6 Definitieve afspraken over het beheer en de exploitatie van het MFC moeten nog met de betrokken partijen gemaakt worden.
Uitgangspunt is dat de exploitatiekosten binnen de huidige budgetten passen. Dit is mede gebaseerd op het feit dat er een nieuw bijna energieneutraal gebouw wordt gerealiseerd.

4.1 Indien geen huurder wordt gevonden die een kostendekkende huur kan betalen voor de door het vertrek van Stichting Dorpshuis Feanwâlden-Feanwâldsterwal vrijgekomen ruimte, ontstaat er een structureel exploitatierisico voor de gemeente.

Financiën

Met de afronding van de Voorlopig Ontwerpfase is inzicht verkregen in de definitieve ruimtelijke en financiële consequenties van het project. Ten opzichte van het eerder beschikbaar gestelde krediet ontstaat de volgende aanvullende kredietbehoefte:

Onderdeel	
Extra m² gebouw en vergroting sporthal	€ 500.000
Extra indexatie bouwkosten gebouw	€ 805.000
Extra indexatie terrein en tijdelijke voorzieningen	€ 235.000
Ontmoeten	€ 200.000
Totaal aanvullend krediet	€ 1.740.000

Financieel overzicht MFC Feanwâlden

Bedragen x € 1.000,-	
Aantal m2	5.110
Krediet	20.740
Eenmalig	1.000
Totaal budget	21.740
Kapitaallast*	1.307
Huuropbrengst	-63
Vrijval bestemmingsreserve	-43
Structureel	1.201
Huidig structureel	1.105
Verschil	97
Eenmalige bate leges	-200
Bestemmingsreserve	1.700

* bijstelling van de rentelasten zijn integraal bij de PPN meegenomen.

De aanvullende investering leidt tot hogere structurele kapitaallasten. De afschrijftermijn betreft 40 jaar. De structurele afschrijfslasten van de bijstelling van het krediet betreffen €43.500 per jaar. De rentelasten zijn bij een rentepercentage van 3,8% €66.500 in het eerste jaar na gereedkomen. Daarmee zijn de totale kapitaallasten €109.600. Er worden kostendekkende huurinkomsten opgenomen van €12.600 per jaar tegenover de €200.000 investeringskrediet ten behoeve van ontmoeten. Het structurele resultaateffect is daarmee per saldo €97.000. De kapitaallasten gaan lopen vanaf het jaar na gereedkomen (2029). Deze financiële consequenties worden verwerkt in de gemeentelijke begroting middels een begrotingswijziging en gaan ten laste van het resultaat.

In de vertrouwelijke bijlage is meer detaillering van het totaal budget opgenomen.

Vervolg en planning

De stuurgroep heeft het Voorlopig Ontwerp vastgesteld. Binnenkort wordt het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. De gebeurt samen met de aannemer.

Door het later afronden van de Voorlopig Ontwerpfase is vertraging ontstaan in de projectplanning. De planning is hierop aangepast. Naar verwachting start de sloop van de bestaande opstallen in juni 2027. De oplevering van het MFC Feanwâlden staat gepland voor eind 2028. Met het bouwteam zal onderzocht worden of de oplevering vervroegd kan worden naar juli 2028. Dit sluit beter aan bij de planning van de scholen en de voetbalvereniging

In de komende periode worden de overeenkomsten opgesteld tussen de betrokken partijen met betrekking tot eigendom, beheer, exploitatie en gebruik van het multifunctioneel centrum.

Communicatie + Participatie

Na vaststelling van het aanvullende krediet kan het project verder worden uitgewerkt en gerealiseerd conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten. De raad wordt over de voortgang geïnformeerd via de reguliere P&C-cyclus en de rapportage grote projecten.

Alle belanghebbenden van het MFC (inwoners, omwonenden, dorpsbelang, gebruikers van de sporthal en deelnemende partijen) worden actief geïnformeerd over dit voorstel. Dit gebeurt via de projectpagina www.dantumadiel.frl/mfc-feanwalden en per mail.

Bijlagen

Bijlage 1 Financieel overzicht MFC Feanwâlden (vertrouwelijk)

Damwâld, 15 september 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, T. Dijkstra de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2026 / 2026-238295

De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 15 september

Besluit:

1. Kennis te nemen van de geactualiseerde financiële raming voor de realisatie van het MFC Feanwâlden.
2. Voor de realisatie van het MFC Feanwâlden een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 500.000 (incl btw) ten behoeve van uitbreiding van het gebouw als gevolg van:
    - vergroting van de sporthal naar een wedstrijdgeschikte sporthal;
    - optimalisaties in het voorlopig ontwerp ten behoeve van de functionele samenhang en looproutes binnen het gebouw.
3. Voor de realisatie van het MFC Feanwâlden een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 805.000 als gevolg van een hogere indexatie ten opzichte van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het raadsbesluit van 6 mei 2025.
4. Het investeringskrediet met € 200.000 te verhogen voor de functie Ontmoeten, onder voorwaarde dat dit in de meerjarenraming wordt gecompenseerd door een kostendekkende huur van €12.600 per jaar.
5. Voor de aanleg van het terrein en de tijdelijke voorzieningen een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 235.000 als gevolg van hogere indexatie.
6. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 20 oktober 2026

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
M. Jonker	drs. A. Haga