

## Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met sportvoorziening

Aan  
Gemeente Wijdemeeren

C.c

Plaats  
Rotterdam

Datum  
13 juli 2026

Kenmerk  
2260114

Behandeld door  
Stijn Olthof & Maarten Groenen

Onderwerp  
Tussenvariant voor multifunctioneel dorpshuis met sportvoorziening

### Inleiding

In de Uitgangspuntennotitie De Blijk voor het Cluster sociaal - maatschappelijk met sport zijn de uitgangspunten beschreven voor een nieuw multifunctioneel dorpshuis met sportvoorziening. Voor deze voorziening is een ruimteprogramma opgesteld met voor het dorpshuis en sportvoorziening verschillende keuzemogelijkheden. Voor een deel van deze keuzemogelijkheden heeft het college zijn voorkeur uitgesproken. In dit document is de tussenvariant op basis van de voorkeur van het college voor de keuzemogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Voor de tussenvariant is het ruimteprogramma en de financiële vertaling inzichtelijk gemaakt.

### Ruimteprogramma

Voor het ruimteprogramma van het dorpshuis zijn in de uitgangspuntennotitie vier keuzemogelijkheden opgenomen. Onderstaand is een overzicht gegeven van de voorkeur van het college per keuzemogelijkheid:

- Keuzemogelijkheid 1 – Jongerenruimte (30 m<sup>2</sup>): Meenemen in ruimteprogramma.
- Keuzemogelijkheid 2 – Studio 2 (70 m<sup>2</sup>): Niet meenemen in ruimteprogramma.
- Keuzemogelijkheid 3 – Overleg ruimtes (2 x 25 m<sup>2</sup>): Niet meenemen in ruimteprogramma.
- Keuzemogelijkheid 4 – Studio 1 (100 m<sup>2</sup>): Meenemen in ruimteprogramma.

Voor de binnensport heeft het college nog geen voorkeur uitgesproken. In figuur 1 het ruimteprogramma voor de tussenvariant voor het dorpshuis toegevoegd en gemarkeerd. het ruimteprogramma dan uit op **1.962 m<sup>2</sup> bvo** (bij twee volleybalvelden) of **2.348 m<sup>2</sup> bvo** (bij drie volleybalvelden).

| De Blijk               | Basis programma    | Tussenvariant | Met keuze-mogelijkheden | Opmerkingen                                                                               |
|------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dorpshuis</b>       |                    |               |                         |                                                                                           |
| SCC                    |                    |               |                         |                                                                                           |
| Studio 1 (dynamisch)   | 60                 | 100           | 100                     |                                                                                           |
| Studio 2 (sociaal)     |                    |               | <b>70</b>               |                                                                                           |
| Studio 3 (creatief)    | 60                 | 60            | 60                      |                                                                                           |
| Hub a (focus)          | 25                 | 25            | 25                      |                                                                                           |
| Hub b (zorg)           |                    |               |                         | Delen ruimte met consultatiebureau                                                        |
| Hub c (overleg)        |                    |               | <b>25</b>               |                                                                                           |
| Jongerenwerk           |                    |               |                         |                                                                                           |
| Jongerenruimte         | 0                  | 30            | <b>30</b>               | Wenselijk dat jongerenwerk jongeren naar de blijk gaat halen.                             |
| Historische Kring      |                    |               |                         |                                                                                           |
| Onderzoekruimte        | 40                 | 40            | 40                      |                                                                                           |
| Overlegruimte          |                    |               |                         | Gedeelde overlegruimte naast eigen ruimtes.                                               |
| Archief                | 20                 | 20            | 20                      | Kan ook op andere locatie in het dorp of gemeente.                                        |
| Consultatiebureau      |                    |               |                         |                                                                                           |
| Boxenkamer             | 30                 | 30            | 30                      | Eigen ruimte, gesitueerd aan gedeelde ruimte                                              |
| Spreekruimtes          | 50                 | 50            | 50                      | Twee ruimtes van 25 m². Beschikbaar gedeeld gebruik (binnen kaders van consultatiebureau) |
| Bibliotheek            |                    |               |                         |                                                                                           |
| Ruimte bibliotheek     | 50                 | 50            | 50                      | Specifiek voor bieb, maar in open ruimte.                                                 |
| Dorpscafe              |                    |               |                         |                                                                                           |
| Ruimte dorpscafe       | 150                | 150           | 150                     | Ontmoetingsruimte, keuken, berging en kantoor.                                            |
| Algemene ruimtes       |                    |               |                         |                                                                                           |
| Woonkamer              | 75                 | 75            | 75                      | Ontmoetingsruimte inclusief pantry                                                        |
| Toiletten              | 25                 | 25            | 25                      | 3 mannen, 3 vrouwen & 1 invalide                                                          |
| Entree                 | 16                 | 16            | 16                      |                                                                                           |
| <b>Subtotaal</b>       | <b>601</b>         | <b>671</b>    | <b>766</b>              |                                                                                           |
| <b>Totaal</b>          | <b>751</b>         | <b>839</b>    | <b>958</b>              | <b>Inclusief bruto/netto factor van 25%</b>                                               |
| Buitenruimte           | 300                | 301           | 300                     | Buitenruimte voor terras dorpscafe                                                        |
| <b>Sporthal</b>        |                    |               |                         |                                                                                           |
| Zaal                   | 2 volleybal-velden | n.t.b.        | 3 volleybal-velden      |                                                                                           |
|                        | 598                |               | 920                     | Omvang 2 velden is 23 x 26 meter en omvang 3 velden is 23 x 40 meter                      |
| Berging                | 50                 |               | 50                      | Passend voor het gebruik                                                                  |
| docent- en EHBO ruimte | 20                 |               | 20                      | 2 ruimtes                                                                                 |
| kleedruimte            | 120                |               | 120                     | 4 ruimtes                                                                                 |
| doucheruimte           | 48                 |               | 48                      | 4 ruimtes                                                                                 |
| toiletten              | 10                 |               | 10                      | 2 & grenzend aan kleedkamers                                                              |
| toilet minder valide   | 5                  |               | 5                       |                                                                                           |
| werkkast               | 3                  |               | 3                       |                                                                                           |
| opslagruimte           | 10                 |               | 10                      |                                                                                           |
| entree/tochtportaal    | 12                 |               | 12                      |                                                                                           |
| Tribune                | 60                 |               | 60                      | Ruimte voor opgenomen, bij ontwerpfase zoeken naar inpassing                              |
| <b>Subtotaal sport</b> | <b>936</b>         |               | <b>1258</b>             |                                                                                           |
| <b>Totaal sport</b>    | <b>1123</b>        |               | <b>1510</b>             | <b>Inclusief bruto/netto factor van 20%</b>                                               |
| Buitenruimte           | 250                |               | 250                     | Buitenruimte voor fietsparkeren en toegang                                                |
| <b>Totaal</b>          | <b>1874</b>        |               | <b>2467</b>             |                                                                                           |

Figuur 1: ruimteprogramma tussenvariant

## Financiën

In de Uitgangspuntennotitie zijn de investeringskosten voor het basisprogramma en met de keuzemogelijkheden inzichtelijk gemaakt. In onderstaand figuur is inzichtelijk gemaakt wat de investeringskosten zijn voor het dorpshuis volgend uit bovenstaande gemaakt keuzes. Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten en uitsluitingen van toepassing als de ramingen in de uitgangspuntennotitie.

| Kosten                            | Dorpshuis tussenvariant |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Bouwkosten                        | € 2.240.000,-           |
| Stichtingskosten excl. btw        | € 3.010.000,-           |
| <b>Stichtingskosten incl. btw</b> | <b>€ 3.640.000,-</b>    |
| Per m² bvo                        | € 4.341,-               |

| Kosten                            | 2 volleybalvelden    | 3 volleybalvelden    |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bouwkosten                        | € 2.680.000,-        | € 3.280.000,-        |
| Stichtingskosten excl. btw        | € 3.590.000,-        | € 4.810.000,-        |
| <b>Stichtingskosten incl. btw</b> | <b>€ 4.340.000,-</b> | <b>€ 5.820.000,-</b> |
| Per m² bvo                        | € 3.869,-            | € 3.853,-            |

| Bijkomende kosten                 | 2 Volleybalvelden  | 3 volleybalvelden  |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bijkomende kosten excl. btw       | € 270.000,-        | € 280.000,-        |
| <b>Stichtingskosten incl. btw</b> | <b>€ 330.000,-</b> | <b>€ 340.000,-</b> |
| Per m² bvo                        | € 169,-            | € 145,-            |

Afhankelijk van de keuze voor twee of drie volleybalvelden komt het totale investeringsbedrag uit op **€8.320.000,-** (met twee volleybalvelden) of **€9.800.000,-** (met drie volleybalvelden).

Op basis van deze uitgangspunten zijn de kapitaallasten voor de tussenvariant opnieuw bepaald:

- Kapitaallasten tussenvariant met twee volleybalvelden: € 300.000,- in jaar 1 en gemiddeld € 230.000,-.
- Kapitaallasten tussenvariant met drie volleybalvelden: € 350.000,- in jaar 1 en gemiddeld € 270.000,-.

Naast de investeringskosten en kapitaallasten zijn de kosten tijdens de exploitatie een ander belangrijk onderdeel voor de financiële vertaling. In onderstaand figuur is voor de beide opties voor de tussenvariant in beeld gebracht wat de exploitatielasten zijn.

| Scenario                                              | Kosten per m2 BVO | Totaal exploitatiekosten |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Tussenvariant met twee velden (1.962 m² BVO) – jaar 1 | € 95,-            | € 190.000,-              |
| Tussenvariant met drie velden (2.348 m² BVO) – jaar 1 | € 93,-            | € 220.000,-              |

Met de kapitaallasten en exploitatielasten is een eerste beeld te schetsen van de kosten van de tussenvariant. Dit overzicht voor jaar 1 is in onderstaand figuur weergegeven.

| Variant                           | Tussenvariant met twee velden | Tussenvariant met drie velden |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kapitaallasten                    | € 300.000,-                   | € 350.000,-                   |
| Exploitatielasten                 | € 190.000,-                   | € 220.000,-                   |
| <b>Totale jaarlasten (jaar 1)</b> | <b>€ 490.000,-</b>            | <b>€ 570.000,-</b>            |