Raadsvoorstel

Raadsvergadering:
Kenmerk: ADV201008139
Zaaknr: Z/STH26/064034
Datum voorstel: 17 november 2026
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Aankoop woning Gemeenteweg 326 in Staphorst ten behoeve van nieuwbouw Prins Mauritsschool

---

Voorstel

1. Een investeringskrediet van € 485.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de woning aan de Gemeenteweg 326 te Staphorst, ten behoeve van de nieuwbouw van de Prins Mauritsschool.
2. In te stemmen met het activeren van de grond tegen de reële waarde van € 175.000,- en de eenmalige afwaardering ad € 310.000,- ten laste van het rekeningresultaat 2026 te brengen.
3. Vaststellen van de 19e begrotingswijziging 2026.

Inleiding

De Prins Mauritsschool aan de Gemeenteweg 326A in Staphorst is toe aan vervangende nieuwbouw. Het huidige schoolgebouw dateert uit 1973, voldoet niet meer aan de huidige huisvestingseisen en biedt onvoldoende mogelijkheden voor de toekomstige ruimtebehoefte. De gemeenteraad heeft op 26 september 2023 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) vastgesteld, waarin de nieuwbouw van de Prins Mauritsschool is opgenomen. De nieuwbouw omvat een basisschool voor 330 leerlingen, kinderopvang en een gymzaal.

Voor de nieuwbouw is een bouwvariant uitgewerkt waarbij het perceel van de aangrenzende woning aan de Gemeenteweg 326 wordt toegevoegd aan het perceel van de Prins Mauritsschool. Hiermee wordt het schoolterrein uitgebreid en ontstaat meer ruimte voor de ontwikkeling.

De woning is eigendom van de Vereniging tot Stichting en Instandhouding van Scholen met de Bijbel te Staphorst (SmdB). De gemeente en SmdB hebben inmiddels een koopovereenkomst (onder voorbehoud van verkrijgen krediet) gesloten voor een bedrag van € 475.000,- k.k.

Om de aankoop financieel mogelijk te maken, wordt de gemeenteraad gevraagd hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1 De aankoop is noodzakelijk voor de gekozen bouwvariant.

In het projectplan voor de nieuwbouw van de Prins Mauritsschool zijn verschillende mogelijkheden onderzocht voor de positionering van de nieuwbouw op het bestaande schoolterrein. De verdere uitwerking heeft laten zien dat de aankoop van het aangrenzende perceel aan de Gemeenteweg 326 belangrijke voordelen biedt voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw.

Door het perceel van de woning aan het perceel van de school toe te voegen, ontstaat meer ruimte om het schoolgebouw, de gymzaal, het schoolplein, de parkeervoorzieningen en de verkeersstromen goed op elkaar af te stemmen. Dit biedt de beste mogelijkheden voor een functionele en toekomstbestendige school.

Daarnaast maakt de ruimtelijke opzet het mogelijk om een groot deel van het bestaande schoolgebouw tijdens de bouwfase in gebruik te houden.

1.2 De gekozen bouwvariant beperkt de behoefte aan tijdelijke huisvesting.
Bij volledige nieuwbouw op de positie van het bestaande schoolgebouw zou de school gedurende de bouwperiode volledig elders moeten worden gehuisvest. De gekozen variant maakt het mogelijk om met beperkte tijdelijke huisvesting te werken.

Hierdoor hoeft de school minder onderwijsruimten tijdelijk elders onder te brengen en wordt het aantal verhuisbewegingen beperkt. Tegenover de investering in de aankoop van het perceel staat daarmee een beperking van de benodigde tijdelijke huisvesting en de daarmee gemoeide kosten.

1.3 De aankoop is vastgelegd in een getekende koopovereenkomst.
De gemeente en SmdB hebben een koopovereenkomst ondertekend (onder voorbehoud van verkrijgen krediet) voor de woning aan de Gemeenteweg 326, kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie AR, nummer 1063, met een oppervlakte van 1.100 m².

De overeengekomen koopsom bedraagt € 475.000,- k.k. Dit valt binnen de getaxeerde waarde conform het taxatierapport d.d. 30 juni 2025, waarin de woning is getaxeerd op € 495.000,-. Volgens de overeenkomst vindt de notariële eigendomsoverdracht uiterlijk op 1 januari 2027 plaats, tenzij partijen een later moment overeenkomen. De overeenkomst bevat ontbindende voorwaarden voor onder andere het niet beschikbaar stellen van het benodigde budget.

Met het beschikbaar stellen van het aankoopkrediet wordt de financiële basis gelegd voor de uitvoering van de koopovereenkomst.

Kanttekeningen
1.1 De aankoop brengt aanvullende werkzaamheden en kosten met zich mee.
Vooruitlopend op de aanvraag voor het totale investeringskrediet wordt er nu een woning aangekocht. Om deze mee te kunnen nemen in alle onderzoeken die benodigd zijn voor de realisatie van het project is echter vereist dat de woning reeds wordt overgedragen. Daarnaast is een tijdige sloop van de woning benodigd in het kader van flora en fauna en rekening houdend met de verdere planning van realisatie van de school.

Keuze en effect
Met het beschikbaar stellen van het krediet wordt de aankoop van de woning aan Gemeenteweg 326 in Staphorst financieel mogelijk gemaakt. Het perceel van de woning wordt na eigendomsoverdracht en sloop van de bestaande woning toegevoegd aan het perceel van de Prins Mauritsschool.

Hiermee ontstaat meer ruimte voor een optimale ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw. De uitbreiding van het schoolterrein biedt mogelijkheden om het schoolgebouw, de kinderopvang en de gymzaal goed te positioneren en voldoende ruimte te creëren voor het schoolplein,

parkeervoorzieningen en verkeersontsluiting. Dit draagt bij aan een samenhangende en toekomstbestendige school.

Beleid- en regelgeving
De nieuwbouw van de Prins Mauritsschool is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan (IHP), vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2023.

Financiën (belastingen, risico's en beheersmaatregelen)
Voor de aankoop van de woning aan de Gemeenteweg 326 in Staphorst is een bedrag van € 475.000,- k.k. overeengekomen. Voorgesteld wordt om hiervoor een afzonderlijk investeringskrediet ten bedrage van € 485.000,- beschikbaar te stellen. Hierbij wordt rekening gehouden met € 10.000 kosten koper, waaronder notariskosten.

De aankoop is onderdeel van het project nieuwbouw Prins Mauritsschool. In het projectplan van december 2025 is hiervoor een integraal stichtingskostenoverzicht (SKO) opgenomen, waarin onder andere rekening is gehouden met de grondkosten, aankoop van het woonhuis, tijdelijke huisvesting, sloop en nieuwbouw.

De aankoop van de woning vormt daarmee een onderdeel van de totale projectinvestering. De verdere financiële uitwerking en besluitvorming over het totale nieuwbouwkrediet vinden plaats binnen het project nieuwbouw Prins Mauritsschool.

Geadviseerd wordt:

a. Voor de aankoop van de woning een investeringskrediet van € 485.000,- beschikbaar te stellen.
b. De woning zal gesloopt worden waardoor alleen de reële grondwaarde overblijft en geactiveerd mag worden. Over grond wordt niet afgeschreven dus dit betekent een voordeel op de toekomstige kapitaallasten.
c. De afwaardering wordt berekend als het verschil tussen de aankoopwaarde en de reële grondwaarde. De waarde van de grond is op basis van het grondbeleid van de gemeente Staphorst € 160,00 per m^2 * 1.100 m^2 = € 175.000,-. De afwaardering bedraagt € 485.000 -/- 175.000 = € 310.000,-. Dit incidentele nadeel moet volgens de BBV in een keer ten laste van het rekeningresultaat 2026 gebracht worden. Dit zal middels de 19e begrotingswijziging in 2026 verwerkt worden.

Uitvoering
Na het beschikbaar stellen van het krediet kan de verdere afhandeling van de aankoop plaatsvinden. Volgens de koopovereenkomst vindt de notariële eigendomsoverdracht uiterlijk op 1 januari 2027 plaats, tenzij partijen anders overeenkomen.

Na de eigendomsoverdracht wordt de sloop van de woning voorbereid en uitgevoerd in samenhang met de planning van de nieuwbouw. Vooruitlopend op de verdere ruimtelijke uitwerking worden de benodigde onderzoeken aan de woning en het perceel opgestart. Hiermee wordt de sloop voorbereid en wordt voorkomen dat deze onderzoeken later tot onnodige vertraging leiden.

Communicatie
De aankoop is afgestemd met SmdB, als eigenaar van de woning en betrokken schoolbestuur. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een koopovereenkomst.

Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de SmdB en de betrokken projectorganisatie geïnformeerd over het beschikbaar gestelde krediet. De verdere communicatie over de nieuwbouw vindt plaats binnen het bestaande communicatietraject van het project Prins Mauritsschool.

De gemeenteraad wordt bij de verdere besluitvorming over het nieuwbouwproject geïnformeerd over de voortgang, de ruimtelijke uitwerking en de financiële consequenties.

Participatie
n.v.t.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
1. Getekende koopovereenkomst Gemeenteweg 326.

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z/STH26/064034

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03-11-26

Gelet op:
Raadsvoorstel van 17 november 2026.

B E S L U I T:

1. Een investeringskrediet van € 485.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de woning aan de Gemeenteweg 326 te Staphorst, ten behoeve van de nieuwbouw van de Prins Mauritsschool.
2. In te stemmen met het activeren van de grond tegen de reële waarde van € 175.000,- en de eenmalige afwaardering ad € 310.000,- ten laste van het rekeningresultaat 2026 te brengen.
3. Vaststellen van de 19e begrotingswijziging 2026.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 01-12-26

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier