

Documentnummer: 2025.14185

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	: Nieuwbouw clubgebouw Grenswachters		
Raadsvergadering	: 18 december 2025	Agendapunt	: ..
Portefeuillehouder	: M.J.A. van der Poel	Datum	: 11 november 2025
Bestuurlijk kader	: Programma Ruimte	Zaaknummer	: Z25.02129

Besluit:

1. Een krediet van € 1.273.000,- inclusief btw beschikbaar te stellen voor nieuwbouw van het clubgebouw van voetbalvereniging Grenswachters op sportpark De Buizerd te putte;
2. De kredieten (totaal € 393.870,- inclusief btw) voor de verduurzaming van het clubgebouw, opgenomen in de nota 'Verduurzamen gemeentelijk vastgoed 2024-2030' (Z23.01694) in te trekken;
3. De financiële structurele lasten van € 34.940,- ten laste te brengen van het geprognosticeerde resultaat van de Programmabegroting 2026;
4. De bijbehorende wijziging van de Programmabegroting 2025 en 2026 vast te stellen.

Inleiding:

Voetbalvereniging Grenswachters beschikt over goed onderhouden sportpark De Buizerd voorzien van drie natuurgrasvelden, als enige binnen de gemeente Woensdrecht. Bij deze goede voorzieningen hoort ook een goed clubgebouw passend bij de tijd. Het bestaande clubgebouw voldoet hier in de basis al niet aan. Om die reden zijn er ontwikkelingen getroffen om het clubgebouw niet enkel te verduurzamen maar volledig te vernieuwen.

Doelstelling en effect:

Het realiseren van een toekomstbestendig, duurzaam clubgebouw volledig aardgas vrij, optimaal geïsoleerd en met gebruik van onderhoudsarme materialen.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

1.1. Sterk verouderde accommodatie

Het clubgebouw van Grenswachters is één van de oudste accommodaties van de gemeente Woensdrecht, gebouwd in 1979. In de Nota Verduurzamen gemeentelijk vastgoed zijn plannen gemaakt om het gebouw te verduurzamen echter blijven de andere elementen van het gebouw sterk verouderd. De toilet- en douche groepen zijn aan vernieuwing toe, het gebouw beschikt ook nog niet over een MIVA toilet. Het kozijnwerk, schakelmateriaal, de inrichting etc. is allemaal verouderd en zal in de loop der tijd aangepast dienen te worden. Op basis van de laatst inspectie is een doorkijk gemaakt voor de onderhoudskosten.

Voor het huidige clubgebouw zijn deze onderhoudskosten geraamd op € 500.000,- voor een periode van tien jaar. In samenspraak met voetbalvereniging Grenswachters is een ontwerp gemaakt voor nieuwbouw van het clubgebouw. Door nu volledig nieuwbouw te plegen besparen we op onderhoudskosten in de toekomst.

1.2. Flinke investering om te verduurzamen

Het huidige clubgebouw heeft een speelse maar complexe indeling om verduurzaming mogelijk te maken. Bij het uitwerken van de plannen voor verduurzamen bleek dat er bouwkundig veel aanpassingen nodig waren. De puntdaken waren niet geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen waardoor de dakconstructie aangepast moest worden. Ook de inspringende gevels waren niet praktisch voor het aanbrengen van een nieuw dak en het toepassen van isolatie. En de stookruimte was te klein voor het plaatsen van warmtepompen. Al met al waren er tal van bouwkundige aanpassingen nodig waardoor de investering voor het verduurzamen ook opliep.

1.3. Hoge energielasten

Omdat het gebouw volledig van het aardgas gaat zal het meer elektriciteit gaan verbruiken. Putte betreft op dit moment een schaarste gebied waarbij extra afname en/of terug levering van elektriciteit niet mogelijk is. In het ontwerp is rekening gehouden met een zo rendabel mogelijke installatie op basis van bezetting en gebruik. De boiler is een extra geïsoleerde boiler en verwarming zal plaats vinden op basis van airco's zodat er geen onnodig sluipverbruik is. Bij de PV panelen zal een schakeling worden opgenomen ten bate van terug levering, op deze manier schakelt het systeem automatisch uit indien terug levering plaats vindt. Daarnaast zal de verlichting op het trainingsveld direct worden vervangen door LED verlichting, op deze manier is het volledige sportpark verduurzaamd. Ondanks alle maatregelen zijn er factoren waar de gemeente geen invloed op heeft zoals weersomstandigheden, energietarieven, maatregelen vanuit het rijk en gebruik van het gebouw. Zoals opgenomen in de Nota Verduurzamen gemeentelijk vastgoed zal ook Grenswachters een energieprestatievergoeding gaan betalen. Omdat het verbruik moeilijk in te schatten is zal na een volledig jaar ingebruikname de energieprestatievergoeding op basis van daadwerkelijk gebruik opnieuw berekend worden.

1.4. Toekomstperspectief

Grenswachter heeft momenteel 162 leden binnen de vereniging en 10 teams. De vereniging bestaat sinds 1921, is de oudste vereniging van Woensdrecht en is dan ook niet meer weg te denken uit Putte. Het ledenaantal wisselt maar er is altijd een stabiel bestuur en sterke betrokkenheid binnen de vereniging. De voorzieningen binnen Putte dragen ook bij aan het ledenaantal. Momenteel staan een aantal woningbouwprojecten on hold maar als deze doorgang vinden trekt dit nieuwe inwoners naar het dorp wat effect zal hebben op de verenigingen binnen Putte. Grenswachters is zelfredzaam en zet ook eigen middelen in bij de realisatie van een nieuw clubgebouw. De inrichting en afwerking van de kantine en keuken komt vanuit de vereniging. Daarmee maken zij zelf ook investeringen voor de toekomst.

Procedure/planning:

Na positieve besluitvorming van de gemeenteraad zijn de financiële middelen beschikbaar gesteld. De benodigde vergunningsprocedure, binnenplanse omgevingsplanactiviteit, is opgestart en hierbij worden geen problemen verwacht. Na vaststelling worden de voorbereidingen voor de aanbesteding van het clubgebouw verder vormgegeven. Het streven is de start van de aanbesteding te voorzien in januari 2026.

Het streven is om medio mei 2026 te starten met het project, mits haalbaar gebleken bij de aanbesteding. Einde voetbalseizoen is de beste periode voor de voetbalvereniging omdat het clubgebouw dan niet gebruikt wordt. De afspraken worden vastgelegd in een nieuwe huurovereenkomst voor sportpark De Buizerd, met ingangsdatum 1 januari 2027. Mits de realisatie in 2026 zal worden afgerond.

Binnen het cluster Vastgoed en gebouwenbeheer is geen capaciteit voor bouwbegeleiding. Er zal een externe projectleider worden aangesteld voor de bouwbegeleiding, deze kosten zijn opgenomen in de algemene bouwplaats kosten.

Omdat mogelijk de bouw geen doorgang kan vinden in 2026 zal realisatie plaats vinden in 2027, hiervoor is een indexering opgenomen op het investeringsbedrag zodat er financiële dekking is.

Kosten, baten en dekking:

Kosten

De totale kosten bestaan uit verschillende componenten:

- De bouwkosten, bestaan uit de kosten voor de bouw, installaties etc.;
- De algemene bouwplaats kosten betreffen de kosten voor externe bouwbegeleiding;
- De algemene kosten zijn de kosten voor opslag, energie etc. tijdens de bouw;
- Bij winst en risico is er rekening gehouden met de te verwachten indexatie van de bouwkosten en indexatie vanwege eventuele realisatie in 2027;
- Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet;
- De omzetbelasting

Er is in voorliggende voorstel geen kostencalculatie opgenomen in verband met de nog uit te voeren aanbesteding.

De totale kosten bedragen € 1.273.000,- inclusief omzetbelasting.

Baten

Voetbalvereniging Grenswachters betaald een huurvergoeding voor het gebruik van sportcomplex De Buizerd inclusief het clubgebouw. In het kader van het accommodatiebeleid heeft de gemeenteraad in 2016 ingestemd met het traject voor huurharmonisatie van voetbalverenigingen. Hierbij is een nieuwe systematiek vastgesteld, waarbij de tarieven zijn gebaseerd op eenheden per veld, kleedkamer en oppervlakte groen per complex. Deze tarieven zijn voor ieder voetbalcomplex hetzelfde. Bij Grenswachters blijft de huurvergoeding ongewijzigd, het nieuwe clubgebouw bestaat eveneens uit 4 kleedkamers, de velden en het groen zijn ongewijzigd gebleven.

In 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de nota Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed, multifunctionele centra en verenigingsgebouwen. In de nota is een financieel kader opgenomen voor de verduurzaming van accommodaties. Huurders betalen via een energieprestatievergoeding een deel van de bespaarde energiekosten (gas en elektra) terug aan de gemeente. Indien in de praktijk blijkt dat de energiebesparing lager uitvalt, garandeert de gemeente dat de huurder hier niet financieel op achteruitgaat.

Huur	€ 9.718
Energieprestatievergoeding	€ 2.300
Totaal	€ 12.018 per jaar

Dekking

Door middel van de nota Verduurzamen gemeentelijk vastgoed 2024-2030, vastgesteld door de raad in november 2023, zijn voor het verduurzamen van het bestaande clubgebouw reeds 3 kredieten, totaalbudget € 393.870 incl. btw, beschikbaar gesteld. Er is voor de realisatie van de nieuwbouw een extra krediet benodigd van € 879.130 incl. btw.

Met het realiseren van de nieuwbouw komen de kredieten voor de verduurzamingsmaatregelen te vervallen. De maatregelen zijn namelijk opgenomen in het totaalkrediet van € 1.273.000 (incl. btw). Het voorstel is om voor de nieuwbouw een krediet van € 1.273.000 incl. btw beschikbaar te stellen en de drie kredieten (totaal € 393.870 inclusief btw) voor de verduurzaming van het bestaande clubgebouw in te trekken.

Totaal

Het investeringsbudget van € 1.273.000 wordt conform de ‘verordening financieel beleid, beheer en organisatie gemeente Woensdrecht 2025’ in 25 jaar afgeschreven. Het bestaande clubgebouw heeft geen boekwaarde meer waardoor een extra afschrijving niet van toepassing is. De realisatie nieuwbouw clubgebouw Grenswachters zorgt voor een financieel nadeel door een toename van de afschrijvingslasten met € 34.940 per jaar.

De financiële gevolgen van de nieuwbouw van het clubgebouw zijn nader uitgewerkt in de bijlage ‘Wijziging van de Programmabegroting 2025 en 2026’ bij dit voorstel.

Subsidiemogelijkheden

Indien er subsidiemogelijkheden zijn die van toepassing zijn op dit project, zal de gemeente onderzoeken of hierop een beroep kan worden gedaan en, indien mogelijk, hiervan gebruikmaken.

De huidige regeling van SPUK Stimulering Sport loopt tot en met 2025, de regeling compenseert gemeenten voor het btw-verlies op sportuitgaven. Het ministerie heeft aangegeven de SPUK sport te willen verlengen voor het jaar 2026 en streeft naar een inwerkingtreding van de gewijzigde regeling op 1 januari 2026.

De gemeente kan geen beroep doen op de BOSA subsidie, deze is enkel bedoeld voor verenigingen en stichtingen die zich kwalificeren als amateursportorganisatie.

Communicatie:

Na de goedkeuring door te gemeenteraad, wordt een persmoment georganiseerd.

Ter inzage:

- Ontwerp tekeningen nieuwbouw Grenswachters;
- Wijziging van de Programmabegroting 2025 en 2026.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris,
ing. P.A.C. Bogers

De burgemeester,
drs. J.J.C. Adriaansen