

Raadsvoorstel

Team: Projecten	Portefeuillehouder: Ton Spek
Onderwerp: Kredietaanvraag vernieuwing kleedkamers VV Sliedrecht	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? Nee. Is hiermee een toezegging afgedaan? Nee
Zaaknummer: 2025-0082950	Fatale termijn: Geen fatale termijn maar indien de raad in oktober kan besluiten, zal worden getracht om de werkzaamheden gedurende de winterstop uit te voeren.
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht PFO:	Planning: 9 september 2025 30 september 2025 14 oktober 2025 Voorstel is afgestemd met wethouders Spek en Bijderwieden

Bijlage

Bijlage 1 - Begrotingswijziging Kleedkamers vv Sliedrecht

Onderwerp

Kredietaanvraag vernieuwing kleedkamers VV Sliedrecht.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Een krediet van € 1.198.000,= vast te stellen voor het vernieuwen van de kleedkamers bij VV Sliedrecht
2. A : Bij de berekening van de kapitaallasten van de nieuwe units af te wijken van de Financiële verordening en geen restwaarde te hanteren.
B : Voor de units die worden overgekocht uit te gaan van een afschrijvingstermijn van vijf jaar en geen restwaarde te hanteren.
3. Het krediet (en de bijbehorende kapitaallasten en bijdrage van de voetbalvereniging) met behulp van bijgevoegde begrotingswijziging (zie bijlage 1) te verwerken in de (meerjaren)begroting.

Samenvatting voor de raad:

Voorgesteld wordt om een bedrag van € 1.198.000,= beschikbaar te stellen voor de vernieuwing van de kleedkamers bij VV Sliedrecht. Deze vernieuwing is noodzakelijk omdat een groot deel van de kleedkamers door veroudering niet meer bruikbaar is. Omdat de vereniging bijdraagt aan een deel van de kapitaallasten, blijven de kosten voor de gemeente op termijn nagenoeg gelijk ten opzichte van de huidige situatie.

Inleiding

VV Sliedrecht heeft onder de tribune een kleedkamercomplex dat gebouwd is in 1977. Deze kleedkamers zijn sterk verouderd en niet langer bruikbaar. De gemeente en de vereniging zijn in overleg over de plaatsing van een nieuwe tijdelijke voorziening. Op termijn zal de vereniging verhuizen naar het nieuwe complex in Sliedrecht Buiten en daarom ligt de bouw van een permanente nieuwe voorziening niet voor de hand. Met de plaatsing van units is echter een bedrag van maximaal € 1.198.000,= (incl. BTW) gemoeid.

In de "Aanvullende beleidskaders vastgoedbeleid" is beschreven dat de gemeente bij sportverenigingen op basis van de normen van de bond (in dit geval de KNVB) bijdraagt aan kleed- en wasruimten en overige voorzieningen als opslag, massageruimte etc. Aan aanvullende voorzieningen als kantine, extra kleedruimte, bestuurskamers etc. wordt niet bijgedragen. De beleidskaders geven niet aan wat "bijdragen" concreet inhoudt. In de begroting is hier ook niets voor opgenomen. Het begrip "bijdragen" zou vanuit beleid moeten worden gedefinieerd. Dit beleid is nog niet gereed en wordt vanaf najaar 2025 opgesteld. De vervanging van de kleedkamers kan hier niet op wachten. Om tot een onderbouwd voorstel te kunnen komen, hebben we gekeken naar hoe andere gemeenten hier mee omgaan.

Gemeenten hebben ten aanzien van sportvoorzieningen géén wettelijke taken. Rondvraag in de gemeenten in de regio wijst uit dat onze burens Molenlanden, Hardinxveld-Giessendam, Zwijndrecht en Papendrecht niet bijdragen aan voorzieningen als kleedkamers bij sportverenigingen. Dordrecht verleent tot maximaal 1/3 van de kosten (met een maximum van € 250.000) subsidie. Het beleid van de gemeente Zwijndrecht is gericht op de velden en niet op het vastgoed zoals kleedkamers. In bijzondere situaties wordt vaak wel bijgedragen maar dat is altijd maatwerk. Door in het beleid vast te leggen dat de gemeente een bijdrage levert, handelt de gemeente Sliedrecht daarmee ruimhartiger dan de buurgemeenten die hiervoor geen beleid hebben gemaakt.

Uitgangspunt bij de gesprekken met de voetbalvereniging is dat de gemeentelijke kosten niet verder oplopen. Op dit moment huurt de gemeente al diverse tijdelijke units die als kleedkamers worden gebruikt. Een deel hiervan is matig van kwaliteit en zal ook worden vervangen. De huur hiervoor wordt opgezegd. De nog geschikte units zullen worden overgekocht. Indien de vereniging een deel

van de jaarlijkse kapitaalslasten bijdraagt, blijven de kosten voor de gemeente op termijn ongeveer gelijk.

De gemeente huurt sinds 2018 4 units met daarin 2 kleedkamers. Die zijn in voldoende staat en kunnen worden gehandhaafd. De huur wordt opgezegd en de units worden voor de restwaarde overgenomen van de leverancier. Daarnaast huurt de gemeente nog 3 units die gebruikt worden als bestuurskamer. Ook die units worden overgekocht zodat de huur kan worden beëindigd. Deze huurovereenkomsten zijn destijds aangegaan in de verwachting dat de verhuizing naar Sliedrecht Buiten op korte termijn zou plaatsvinden. Op dit moment worden door de gemeente ook nog 10 units gehuurd (met daarin 7 kleedkamers) die inmiddels van matige kwaliteit zijn. Deze units staan direct op de grond en zijn slecht geventileerd. Dit is gedaan op verzoek van de gemeente om kosten te besparen. De verwachting was dat het gebruik door de verhuizing naar Sliedrecht Buiten van korte duur zou zijn. Deze units worden verwijderd.

Het plan voorziet in de plaatsing van totaal 16 units met daarin 11 kleedkamers met douche, 2 ruimtes voor scheidsrechters, 1 berging/opslag en een ruimte met toiletten. Na realisatie beschikt VV Sliedrecht dan over 18 kleedkamers: 11 in de nieuwe units, 2 in de bestaande units die worden aangekocht en 5 in het gebouw naast de kantine. Het grootste deel van de units wordt achter de tribune geplaatst. De verouderde kleedkamers worden gesloopt.

Over het benodigde aantal kleedkamers is met de vereniging gesproken op basis van een rekentool van de KNVB. Op basis hiervan zou de vereniging 12 kleedkamers nodig hebben. De uitkomsten van de rekentool, die volgens de KNVB nadrukkelijk bedoeld is als richtlijn en niet als norm, zijn gebruikt voor het gesprek met de vereniging over het aantal te plaatsen units. De rekentool houdt geen rekening met kleedkamers voor scheidsrechters (die zijn wel nodig) en gaat uit van een standaard afmetingen. De nieuwe units zijn iets kleiner en daarom is uiteindelijk gekozen voor het totaal van 16 nieuwe units. Dit aantal sluit aan bij het huidige aantal kleedkamers.

Beoogd effect

Vervanging van de kleedkamers bij VV Sliedrecht.

Argumenten

1.1. De bestaande kleedkamers zijn onbruikbaar geworden

De kleedkamers onder de tribune zijn van 1977. In het verleden zijn er op een aantal momenten ingrepen gedaan om het gebouw in stand te houden tot de verhuizing naar Sliedrecht Buiten. Dat proces duurt langer dan destijds werd verwacht en nieuwe tijdelijke ingrepen zijn niet meer voldoende om het gebouw bruikbaar te houden.

1.2. De vervanging heeft spoed

Met de te contracteren leverancier wordt gekeken naar de mogelijkheden om de units tijdens de winterstop te plaatsen. Uitstel tot de zomerstop van 2026 is zeer ongewenst maar misschien niet te voorkomen.

1.3 De vereniging draagt een deel van de kosten

De gemeente heeft geen wettelijke taken ten aanzien van sportverenigingen en is dus niet verplicht om bij te dragen aan de kosten van accommodaties. In de "Aanvullende beleidskaders vastgoedbeleid" (zoals vastgesteld door de raad in november 2024) is beschreven dat de gemeente bij sportverenigingen op basis van de normen van de bond (in dit geval de KNVB) bijdraagt aan kleed- en wasruimten en overige voorzieningen als opslag, massageruimte etc. Uitgangspunt is dat de gebruikers een kostprijsdekkende huur betalen waarbij eventueel subsidie kan worden verleend indien de gebruikers hiervoor onvoldoende financiële middelen hebben. Dit uitgangspunt is voor sportvoorzieningen (nog) niet uitgewerkt in de subsidieregels.

Op dit moment betaalt de gemeente alle kosten van de gehuurde units én die voor de bestuurskamer geheel en de vereniging draagt hier niet aan bij. In de nieuwe situatie gaat de vereniging bijdragen en hierbij wordt een ingroeimodel gehanteerd (zie financiële paragraaf).

Omdat de gemeente de huur van een deel van de units kan opzeggen en de vereniging gaat bijdragen aan de kapitaalslasten, blijven de kosten op termijn voor de gemeente ongeveer gelijk (zie financiële paragraaf). Wel verschuiven de lasten van de grondexploitatie Stationspark III naar de exploitatie (zie financiële paragraaf).

2.1 Er is naar verwachting geen restwaarde

De insteek is dat de units meeverhuizen naar Sliedrecht Buiten maar het is niet zeker dat dit kan of wenselijk is. Het is onzeker of de units dan herbruikbaar zijn en daarom wordt voorgesteld om er vanuit te gaan dat ze geen restwaarde hebben. Zie ook de financiële paragraaf.

3.1. Dit voorstel leidt tot een begrotingswijziging. .

In Bijlage 1 is de voorgestelde begrotingswijziging toegevoegd.

Kanttekeningen / Risico's

VV Sliedrecht heeft zelf geen financiële voorziening (gevormd) om dit soort kosten te dragen maar de vervanging van de kleedkamers kan niet veel langer uitgesteld worden. Door de omvang van de vereniging is deze van groot maatschappelijk belang voor de gemeente. Daarom wordt voorgesteld om als gemeente deze investering te doen waardoor het verantwoord functioneren van de voetbalvereniging mogelijk blijft. Hierover worden wel financiële afspraken gemaakt en er zal met de vereniging gekeken moeten worden hoe deze in de toekomst financieel draagkrachtiger kan worden.

Financiën

Investing

Met de investering is een bedrag gemoeid van maximaal € 1.198.000. (incl. BTW). De bedrag is als volgt opgebouwd:

- Aankoop en installatie units, € 700.000
- Overname al geplaatste units, € 103.000
- Raming sloopkosten verouderde kleedkamers, € 75.000
- Overige (waaronder boilers, brandvoorzieningen, projectkosten), € 112.000
- BTW, € 208.000

In de meeste gevallen komt BTW voor een gemeente niet terug als kosten. Bij sport gerelateerde uitgaven is dat anders, daar vormt BTW in eerste instantie kosten. Vervolgens kan hier bij het Rijk subsidie voor worden aangevraagd (SPUK Sport), zodat er per saldo geen BTW-kosten over blijven. Vanwege de wens om administratieve lasten te verlichten is deze regeling versimpeld, waardoor de toekenning in eerste instantie niet meer gebaseerd wordt op begrote kosten, maar op historische kosten. In dit geval is dat voor Sliedrecht nadelig, omdat er in de historie (welke wordt gebruikt voor de beschikking) weinig BTW kosten waren. We mogen de kosten in de verantwoording wel opvoeren en mogelijk volgt er dan een hogere bijdrage, dat is echter geen zekerheid. Voor de berekening van de kapitaallasten is daarom uitgegaan van een investering van € 1.198.000. Mocht er toch een subsidie volgen vanuit de SPUK SPORT dan zal de netto investering lager uitvallen. In dat geval zal het met de subsidie overeenkomende BTW deel van het krediet van € 208.000 ook niet worden ingezet.

Kapitaallasten nieuwe units

Conform de Financiële Verordening geldt voor een Gebouw – semipermanent een afschrijvingstermijn van 25 jaar en een restwaarde van 25%. Bij een rente van 2,50% en annuïtaire afschrijving resulteert dat in een jaarlijkse kapitaallast van € 44.000. In dit specifieke geval verwachten we dat er na 25 jaar geen restwaarde meer resteert. Het voorstel is daarom op dit punt af te wijken van de Financiële Verordening. De jaarlijkse kapitaallast voor de nieuwe units komt vervolgens uit op € 59.000.

Kapitaallasten overgenomen units

De Financiële Verordening geeft geen uitsluitsel over de afschrijvingstermijn van de aankoop van gebruikte semi permanente gebouwen. Het voorstel is om de overgenomen units in vijf jaar af te

schrijven en net als voor de nieuwe units niet uit te gaan van een restwaarde. Deze uitgangspunten resulteren in een jaarlijkse kapitaallast van € 27.000

Bijdrage v.v. Sliedrecht

Met de vereniging zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt die worden vastgelegd in een overeenkomst. De vereniging draagt vanaf de plaatsing € 10.000 per jaar bij. Dit bedrag wordt gedurende 5 jaar met € 2.000 per jaar verhoogd tot maximaal € 20.000 per jaar. In de huidige situatie draagt de vereniging niet bij aan de gehuurde huisvesting. Deze afspraak wordt vastgelegd in een overeenkomst met de vereniging. In die overeenkomsten worden ook afspraken over beheer en onderhoud gemaakt. In de afspraken wordt duidelijk vastgelegd dat het gaat om tijdelijke afspraken voor een overgangperiode tot aan de verhuizing naar de nieuwe locatie op Sliedrecht Buiten. Op dat moment zullen nieuwe afspraken worden gemaakt waarbij het uitgangspunt moet zijn dat de vereniging een kostendekkende vergoeding zal betalen. Daarom zal in de overeenkomst worden afgesproken dat de vereniging inzicht geeft in de onderhoudsplannen en zal het gesprek worden gevoerd over de toekomstige financiële situatie van de vereniging in verband met de toekomstige situatie in Sliedrecht Buiten en de daarover te maken afspraken.

Een van de mogelijkheden die nog wordt onderzocht is het aangaan van een subsidierelatie waarbij de vereniging een kostprijs dekkende huur betaalt en de gemeente subsidie verleent voor het deel van de kosten die de vereniging niet kan dragen.

Impact op exploitatie

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de drie bovenstaande effecten doorwerken in de exploitatie van de gemeente:

onderdeel	2026	2027	2028	2029
kapitaallasten nieuwe units	0	59.000	59.000	59.000
kapitaallasten overgenomen units	0	27.000	27.000	27.000
bijdrage v.v. Sliedrecht	5.000	11.000	13.000	15.000
effect exploitatie gemeente	5.000	-75.000	-73.000	-71.000

In het geval dat er uiteindelijk toch compensatie volgt vanuit het Rijk via de SPUK Sport dan neemt het effect op de exploitatie af met € 15.000.

Vergelijking met huidige (financiële) situatie

Op dit moment betaalt de gemeente ongeveer € 57.000 per jaar aan de huur van de al geplaatste units. Hier staan geen inkomsten tegenover. De huur van de huidige units komt ten laste de grondexploitatie Stationspark III. In deze grondexploitatie wordt rekening gehouden met de huur van deze units tot en met 2027. Doordat de huur in 2026 en 2027 zal wegvallen wordt de grondexploitatie qua verwacht resultaat positiever.

Voor dit voorstel is in de begroting geen budget gereserveerd. De lasten komen daardoor ten laste van het exploitatiesaldo van de begroting.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

De gemeente levert een bijdrage aan de kleedkamers van VV Sliedrecht maar is hiertoe wettelijk niet verplicht.

Duurzaamheid

De huidige kleedkamers onder de tribune zijn gebouwd in de jaren 70 en ze zijn sterk verouderd. De nieuwe units voldoen aan de kwaliteitseisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt aan tijdelijke bouwwerken. Ze zijn daarom beter geïsoleerd en comfortabeler dan de verouderde gebouwen.

Inclusiviteit

Niet van toepassing.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Planning is om de kleedkamers in de winterstop te vervangen maar met de leverancier moet bekeken worden of dit haalbaar is. Anders worden de werkzaamheden waarschijnlijk gedurende de zomerstop uitgevoerd.

Communicatie / Participatie

Aan de plaatsing van de units zal aandacht worden besteed. Hierover vindt afstemming met het Team Communicatie plaats.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal het college overgaan tot uitvoering. Het streven is om in de winterstop van de voetbal over te gaan tot realisatie. Mocht dat niet haalbaar blijken, dan vindt de realisatie plaats in de zomer van 2026.

Eerdere besluitvorming

Kredietaanvraag sportvelden vv Sliedrecht - Raadsvoorstel

