

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling beleid
Onderwerp	: Bijdrage aan Sportfondsen BV van € 14.030.000,- voor renovatie zwembad en nieuwbouw sporthal Grave
Datum college	: 25 november 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder Willy Hendriks
Team	: Beleid Sociaal Domein
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-3
Datum raad	: 5 februari 2026
Agendapunt raad	: 15

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de renovatie van het zwembad en vervangende nieuwbouw van de sporthal van het sportcomplex Op den Ham aan de Stoofweg te Grave, en hiertoe het perceel en opstallen aan te kopen van Sportfondsen BV;
2. hiertoe een hernieuwde overeenkomst met Sportfondsen BV af te sluiten tot 01-01-2049;
3. met Sportfondsen BV overeen te komen dat aan het einde van de looptijd van de nieuwe exploitatieovereenkomst, het eigendom van het perceel dat nodig is voor de opstallen wordt geleverd aan de gemeente en het overige deel van het perceel per direct wordt geleverd aan de gemeente;
4. bijdrage aan derden beschikbaar te stellen à € 14.030.000,- en te verstrekken aan Sportfondsen BV ter uitvoering van de renovatie van het zwembad en nieuwbouw van de sporthal inclusief terreininrichting;
5. de bestemmingsreserve 'afschrijvingslasten renovatie zwembad Grave' te vormen ten behoeve van de dekking van de afschrijvingslasten renovatie zwembad Grave;
6. een bedrag van € 6.100.000,- te onttrekken aan de algemene reserve en te storten in de bestemmingsreserve afschrijvingslasten renovatie zwembad Grave;
7. de jaarlijkse afschrijvingslasten ten behoeve van renovatie zwembad Grave, zijnde € 244.000,-, te dekken door een onttrekking uit de te vormen bestemmingsreserve afschrijvingslasten renovatie zwembad Grave;
8. de kapitaallasten nieuwbouw sporthal en rentelasten renovatie zwembad, zijnde € 307.300,-, structureel ten laste brengen van het begrotingssaldo;
9. de jaarlijkse exploitatiebijdrage vanaf moment van formele oplevering van de renovatie en nieuwbouw, te verlagen met € 35.000,- en ten gunste te brengen van het begrotingssaldo;
10. begrotingswijziging BWN 2026-10 '(renovatie van sportcomplex Grave)' vast te stellen.



Samenvatting

Per 1 september 2028 eindigt de overeenkomst met LACO/Sportfondsen voor het sportcomplex aan de Stoofweg en de gymzaal aan de Stadhouderslaan. De huidige voorzieningen zijn verouderd en geen eigendom van de gemeente. Om ook in de toekomst voldoende binnensport- en bewegingsonderwijsvoorzieningen in de kern Grave te garanderen, is een duurzame oplossing nodig.

Tijdens de thema-avond van uw raad op 22 mei 2025, getiteld *'Toekomstperspectief Grave'*, zijn verschillende scenario's gepresenteerd voor de toekomstige ontwikkeling van de sportcomplexen in Grave. Uw raad heeft via de aangenomen motie RIS 2025-M-60 op 6 november 2025 aangegeven het zwembad in Grave te borgen, scenario's uit te werken voor toekomstbestendige invulling van het sportcomplex, en in te gaan op de mogelijkheden voor de dekking van deze investering. Er zijn drie hoofdsenario's opgesteld: 1. Niks doen, 2. Nieuwbouw op locatie elders en 3. Renovatie en nieuwbouw op huidige locatie.

Het college legt als voorkeursscenario aan uw raad voor de nieuwbouw van een sporthal en renovatie van het zwembad aan de Stoofweg, met behoud van de gymzaal aan de Stadhouderslaan tot 2033. Een en ander is gebaseerd op de uitgangspunten van het accommodatiebeleid, de verplichting voor voorzieningen bewegingsonderwijs, de aangenomen motie, en doelmatigheid van investeringen. Voor de uitvoering van het voorkeursscenario is een investering benodigd à € 14.030.000,-. Uw raad wordt voorgesteld dit krediet beschikbaar te stellen.

Beoogd doel

Het doel is om de huidige voorzieningen voor binnensport inclusief zwembad en bewegingsonderwijs in Grave te behouden, en deze toekomstbestendig te maken.

Inleiding

Per 1 september 2028 eindigt de huidige overeenkomst tussen de gemeente en LACO/Sportfondsen voor het sportcomplex aan de Stoofweg en de gymzaal aan de Stadhouderslaan in Grave. De bestaande voorzieningen zijn verouderd en niet in gemeentelijk eigendom. Om ook in de toekomst voldoende binnensport- en bewegingsonderwijsvoorzieningen te garanderen, is een duurzame en toekomstbestendige oplossing nodig. Tijdens de thema-avond *'Toekomstperspectief Grave'* op 22 mei 2025 zijn verschillende scenario's aan uw raad gepresenteerd. Tijdens de themabijeenkomst is aan de raad toegezegd dat op een later moment een voorstel zou worden voorgelegd waarin richtinggevende uitspraken over de toekomst van de binnensportvoorzieningen zouden worden gevraagd. Met dit voorstel, inclusief de aanvraag van het benodigde krediet, wordt uitvoering gegeven aan die afspraak.

Via motie RIS 2025-M-60 heeft uw raad op 6 november 2025 uitgesproken het zwembad te willen behouden voor de kern Grave. Dit voorstel gaat in op de punten als benoemd in uw motie en presenteert het voorkeursscenario vanuit het college: nieuwbouw van een sporthal, renovatie van het zwembad aan de Stoofweg en behoud van de gymzaal aan de Stadhouderslaan tot 2033.

Voortraject



Tijdens de thema-avond in mei 2025 zijn de mogelijkheden voor de sportcomplexen met de raad besproken, waarna in vervolgsessies met verenigingen en scholen de wensen en behoeften van gebruikers in kaart brachten. De uitkomsten zijn verwerkt in Raadsinformatiebrief 2025-RIB-174a. Vervolgens is een locatieonderzoek uitgevoerd naar alternatieve locaties voor nieuwbouw, terwijl ook gesprekken met Sportfondsen Nederland zijn gevoerd over een mogelijk vervolg op de huidige voorzieningen. Drie scenario's zijn uitgewerkt: 1. Niks doen cq. verlenging huidige overeenkomst tot 2033, 2. nieuwbouw en renovatie op de huidige locatie, en 3. nieuwbouw op een andere locatie. Dit voorstel stelt uw raad in staat een richtinggevende uitspraak te doen over de toekomst van de sportvoorzieningen in Grave, en hiertoe het krediet beschikbaar te stellen.

Argumenten

1.1 Voorstel in lijn met proces als doorlopen met de raad

Tijdens de thema-avond van 22 mei 2025, getiteld 'Toekomstperspectief Grave', zijn verschillende scenario's gepresenteerd voor de toekomstige ontwikkeling van de sportcomplexen in Grave. Deze bijeenkomst vond plaats in het licht van het aflopen van de huidige overeenkomst met Sportfondsen Nederland (rechtsopvolger van LACO) op 1 september 2028.

Aansluitend heeft een vervolgsessie plaatsgevonden met vertegenwoordigers van verenigingen en scholen die gebruikmaken van de sportcomplexen. Doel van deze sessie was het ophalen van wensen en aandachtspunten voor de toekomstige inrichting van het sportaanbod. De opbrengst hiervan is verwerkt in de Raadsinformatiebrief 2025-RIB-174a, waarin aanvullende informatie is opgenomen over het gebruik en de ervaringen van gebruikers van de sportcomplexen.

Omdat tijdens de thema-avond nog geen voorkeursscenario werd vastgesteld, is vervolgens een locatieonderzoek uitgevoerd naar mogelijke alternatieve locaties voor een nieuwe sporthal en een nieuw zwembad binnen de kern Grave. Van de drie onderzochte percelen blijkt één perceel in gemeentelijk eigendom mogelijk geschikt, al dienen enkele ruimtelijke risico's nader te worden onderzocht. Tegelijkertijd zijn verdiepende gesprekken gevoerd met Sportfondsen Nederland B.V., de eigenaar en exploitant van de huidige complexen aan de Stoofweg 3 en de Stadhouderslaan 1.

Tijdens de themasessie met de raad is afgesproken dat eerst een voorstel wordt voorgelegd waarin de raad een principe-uitspraak kan doen over de gewenste richting voor de toekomst van de sportcomplexen. Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan deze toezegging.

Grofweg zijn drie scenario's mogelijk:

1. Verlenging van de huidige overeenkomst tot 2033;
2. Realisatie van een nieuwe sporthal en gerenoveerd zwembad op de huidige locatie, met overdracht van het eigendom aan het einde van de overeenkomst;
3. Realisatie van een nieuwe sporthal en nieuw zwembad op een andere locatie, inclusief heroriëntatie van beheer en exploitatie.

Bij elk van de genoemde scenario's vormt het behoud of de eventuele afstoting van het zwembad en de gymzaal aan de Stadhouderslaan een afzonderlijk afgeleid deelscenario.



1.2 *Noodzaak van eigentijdse en toekomstbestendige voorzieningen*

Het sportcomplex aan de Stoofweg 3 bestaat uit een zwembad (gebouwd in 1975) en een sporthal (gebouwd in 1977). Beide gebouwen voldoen nog aan de wettelijke veiligheidseisen, maar zijn technisch en functioneel verouderd. Het zwembad biedt nog mogelijkheden voor een eenmalige renovatie. De sporthal daarentegen voldoet niet meer aan de huidige wettelijke eisen voor het bewegingsonderwijs en de binnensport, waardoor nieuwbouw noodzakelijk is. De sporthal vervult een essentiële functie voor het bewegingsonderwijs (onder andere het Merletcollege en de basisscholen in Grave-Oost) en wordt tevens gebruikt door de binnensportverenigingen. Omdat er in de directe omgeving geen alternatieve sporthal beschikbaar is, is het behoud van een adequate sporthal noodzakelijk.

De gymzaal aan de Stadhouderslaan is eveneens verouderd, maar voldoet nog aan de functionele eisen en veiligheidsvoorschriften. Het schoolbestuur Optimus hecht waarde aan het behoud van deze voorziening. Tegelijkertijd wordt onderzocht hoe in de toekomst ook voor basisschool De Raamdonk passende bewegingsvoorzieningen kunnen worden geborgd. Basisschool De Raamdonk heeft momenteel recht op 10,5 klokuren gym per week. In de praktijk wordt er echter vaker gebruikgemaakt van de gymzaal.

1.3 *Conform accommodatiebeleid en raadsprogramma*

Het voorstel sluit aan bij het gemeentelijke accommodatiebeleid, dat streeft naar behoud van de voorzieningen van de grote sportcomplexen, bij voorkeur in gemeentelijk eigendom, terwijl instandhouding, beheer en exploitatie worden uitbesteed aan gespecialiseerde partijen. Zwembaden zijn van nature verlieslatend, waardoor gemeentelijke bijdragen noodzakelijk zijn om de toegankelijkheid en betaalbaarheid voor scholen, sportverenigingen en inwoners te waarborgen.

Bij de bepaling van het voorkeursscenario is rekening gehouden met de belangrijkste beleids- en praktijkoverwegingen:

- Clustering van voorzieningen en behoud van de voorzieningen van de grote sportcomplexen;
- Gemeentelijk eigendom;
- Toekomstbestendige accommodaties;
- Wensen van gebruikers;
- Doelmatigheid van investeringen;
- Afstemming van de contractduur op andere grote sportcomplexen in Boxmeer en Cuijk;
- Behoud van een gymvoorziening in Grave-west en toekomstige mogelijkheden voor De Raamdonk;
- Toekomstige mogelijkheden van gemeentelijke grondposities voor woningbouw.

Daarnaast heeft de raad tijdens de vergadering van 6 november 2025 via motie RIS 2025-M-60 expliciet steun uitgesproken voor het behoud van het zwembad. Deze motie geeft een duidelijke politieke richting voor het toekomstig gebruik van het zwembad.



Het voorstel sluit bovendien aan bij het raadsprogramma, dat het belang benadrukt van toekomstbestendige accommodaties die passen binnen gemeentelijk beleid en inspelen op de behoeften van inwoners, scholen en sportverenigingen. Voor een gedetailleerde vergelijking van de scenario's wordt verwezen naar bijlage b: Overzicht alternatieve scenario's sportcomplexen Grave.

1.4 *Motie RIS 2025-M-60: Behoud en toekomst zwembad Grave*

Op 6 november 2025 is door de gemeenteraad de motie "Behoud en toekomst zwembad Grave" aangenomen (zie bijlage c: Motie RIS 2025-M-60 – Behoud en toekomst zwembad Grave). In deze motie verzoekt de raad het college om de volgende punten uit te werken:

1. *Renovatie zwembad en sporthal "Op den Ham" op de huidige locatie*

De motie vraagt om een financieel en maatschappelijk verantwoord plan, inclusief concrete scenario's voor renovatie, mogelijke financiering, fasering en de maatschappelijke en financiële consequenties.

Toelichting: De motie roept op tot een borging van de voorzieningen van zwembad en sporthal in de kern Grave. Dit voorstel voorziet in de uitwerking van dit plan vanuit diverse scenario's. Gelet op de richting van de motie vormt dit een aanvullend argument om te kiezen voor het voorkeursscenario zoals uitgewerkt in dit voorstel, inclusief de aanvraag van het benodigde krediet, namelijk voorzien in renovatie van het zwembad en nieuwbouw van de sporthal op de huidige locatie. In de motie wordt renovatie van de sporthal geopperd, maar gezien de technische staat van de huidige hal en de afmetingen die niet voldoen aan de sporttechnische eisen, is renovatie geen haalbare optie. Voor een breed overzicht van de scenario's wordt verwezen naar Bijlage b. Overzicht alternatieve scenario's sportcomplexen Grave;

2. *Dekking van de kosten*

De motie verzoekt om in te gaan op mogelijke dekking vanuit de algemene reserve en/of andere beschikbare middelen.

Toelichting: De financiële mogelijkheden en dekking zijn uitgewerkt in de financiële paragraaf van dit voorstel.

3. *Raadsvoorstel aanreiken*

De motie vraagt het college het raadsvoorstel aan te bieden voor de vergadering van 5 februari 2026.

Toelichting: Dit voorstel vormt het raadsvoorstel dat aan de raad wordt aangeboden op de geplande datum, een en ander zoals reeds opgenomen in de lange termijnagenda van de gemeenteraad.

Concluderend geeft dit voorstel invulling aan de drie punten uit motie RIS 2025-M-60. Met dit raadsvoorstel wordt de motie beschouwd als zijnde afgedaan.

1.5 *Uitwerking Voorkeursscenario*

Op basis van de hierboven beschreven beleidsmatige en praktische overwegingen wordt voorgesteld te kiezen voor het voorkeursscenario: nieuwbouw van een sporthal en renovatie van het zwembad op de huidige locatie aan de Stoofweg.



In dit scenario wordt een nieuw contract met Sportfondsen Nederland afgesloten. Hierin is vastgelegd dat een deel van het perceel direct in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente en dat het resterende perceel en de opstallen na afloop van de exploitatieperiode aan de gemeente worden overgedragen.

De gymzaal in Grave-West blijft behouden en de gymzaal aan de Stadhouderslaan blijft beschikbaar tot in ieder geval 2033, terwijl parallel wordt onderzocht hoe de bewegingsvoorziening van basisschool De Raamdonk toekomstbestendig kan worden ingericht.

Het voorstel omvat:

- Renovatie van het zwembad en nieuwbouw van de sporthal;
- Gemeentelijke dekking van het merendeel van de investeringskosten;
- Exploitatie, beheer en groot onderhoud/vervangingsinvesteringen gedurende 25 jaar door Sportfondsen;
- Sportfondsen is verantwoordelijk voor de realisatie van het gehele project (de nieuwbouw van de sporthal, de terreinaanpassing en de renovatie van het zwembad) en draagt risico's en meerkosten m.u.v. prijsbestelling actueel prijspeil tot start bouw;
- Indien in een later stadium DuMuVa-subsidie wordt verkregen, kan dit in mindering worden gebracht op het investeringsbedrag van de gemeente, waardoor de financiële lasten voor de gemeente afnemen;
- Terugval van het perceel en de opstallen aan de gemeente na afloop van deze periode, waarbij een deel van het perceel direct in eigendom aan de gemeente wordt overgedragen;
- Nieuwe overeenkomst in lijn met dezelfde afspraken zoals beide partijen ook bij het sportcomplex De Kwel hebben afgesloten (indexering CPI, kwaliteitsafspraken, etc.).

Tijdens de onderhandelingen met de huidige exploitant, die tevens eigenaar is van het perceel en de opstallen, bleek dat volledige verkoop aan de gemeente, met als doel later een nieuwe exploitant via een marktprocedure te selecteren, voor de exploitant geen optie was. Daarom is gekozen voor een constructie waarbij de exploitant gedurende de exploitatieperiode verantwoordelijk blijft en een deel van het eigendom na afloop aan de gemeente terugvalt. Deze oplossing blijkt de meest haalbare en werkbare optie. Dit scenario maakt het complex eigentijds en toekomstbestendig, garandeert hoogwaardige sportvoorzieningen en draagt bij aan maatschappelijke doelen. De langjarige overeenkomst biedt gebruikers, verenigingen, scholen en gemeente zekerheid en maakt duurzame investeringen zonder risico op desinvestering mogelijk. Nieuwbouw op een alternatieve locatie brengt daarentegen aanzienlijke risico's met zich mee, zoals hogere investeringskosten, langere doorlooptijden en onzekerheden rondom vergunningverlening en de bereikbaarheid voor scholen en verenigingen. Daarnaast zou op een nieuwe locatie ook de volledige exploitatie en het beheer opnieuw moeten worden ingericht, wat extra kosten en organisatorische complexiteit met zich meebrengt. Deze overwegingen versterken de keuze om de realisatie op de bestaande locatie aan de Stoofweg te laten plaatsvinden.

1.6 Keuze voor langjarige termijn

De keuze voor een langjarige contractperiode met Sportfondsen biedt duidelijkheid voor alle betrokken partijen en maakt meerjarige investeringen mogelijk. Tegelijkertijd lopen de contracten voor de andere twee binnensportcomplexen met zwembad in de gemeente, te weten in Cuijk en Boxmeer, gelijktijdig af. Dit creëert op termijn een unieke gelegenheid om na afloop van alle contracten de realisatie van een nieuw zwembad binnen de gemeente te overwegen.



1.7 *Borging kwaliteit en eigendom gemeente*

De nieuwe overeenkomst met Sportfondsen voor de exploitatie van het sportcomplex tot en met 2049 wordt na besluitvorming door de raad verder uitgewerkt en ter goedkeuring aan het college voorgelegd. Daarbij worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij de eerste overeenkomsten die met Sportfondsen zijn gesloten voor De Kwel in Cuijk, waarmee de raad destijds heeft ingestemd. De juridische risico's van de overeenkomst zullen nog nader worden onderzocht. Gelet op de ervaring met De Kwel wordt verwacht dat er geen wezenlijke belemmeringen zullen zijn, maar eventuele aandachtspunten worden zorgvuldig in kaart gebracht en afgewogen.

De overeenkomst bevat sturingsinstrumenten die de kwaliteit gedurende de looptijd waarborgen, wat bijdraagt aan een duurzame exploitatie en optimale gebruikerservaring. Er wordt een balans gezocht tussen de regie en grip die de gemeente kan en wil uitoefenen op het sportcomplex en de vrijheid van ondernemen voor de exploitant. Dit vormt de basis van de gekozen constructie, conform de kaders van het accommodatiebeleid en zoals ook bij De Kwel het geval is. Het uitgangspunt is dat de rol van de gemeente en die van de exploitant duidelijk zijn en in acht worden genomen. Concreet betekent dit dat Sportfondsen een zekere ondernemingsvrijheid krijgt om de exploitatie doeltreffend en doelmatig in te richten. Tegelijkertijd stelt dit eisen aan de gemeente om via regie en zekerheidsstellingen te waarborgen dat de functies van het sportcomplex (zwembad en binnensport) toekomstbestendig zijn: een breed toegankelijk sportcomplex dat veilig, functioneel en deugdelijk in stand wordt gehouden.

In de nog uit te werken overeenkomst zullen grofweg de volgende afspraken worden opgenomen:

- Sportfondsen draagt volledig de verantwoordelijkheid voor alle risico's en eventuele meerkosten;
- De gemeente houdt regie op de (renovatie)werkzaamheden via akkoord op het voorlopige en definitieve ontwerp;
- Door de in te richten onderhoudscyclus krijgt de gemeente meer zicht en regie op het (meerjaren)onderhoud;
- Voor investeringen die qua afschrijving de looptijd van de overeenkomst overschrijden, is akkoord van de gemeente vereist;
- Tarieven voor kernactiviteiten (binnensportverenigingen en gebruik zwemverenigingen) worden gemaximeerd;
- Jaarlijks wordt een inhoudelijke rapportage en door de accountant geaccordeerde jaarrekening door Sportfondsen overlegd en besproken met de gemeente;
- Er wordt een gebruikersoverleg ingericht;
- Er is een hypotheekrecht opgenomen ter borging van (tussentijdse) overdracht van eigendom van het sportcomplex;
- Zekerheidsstellingen zijn ingebouwd voor de renovatie, nieuwbouw en de overdracht van het sportcomplex met grond, ook bij tussentijdse opzegging;
- Het volledige perceel wordt direct door de gemeente gekocht en betaald;
- Een deel van het perceel wordt direct overgedragen, zoals contractueel vastgelegd in de overeenkomst;
- Het resterende deel van het perceel wordt bij het einde van de overeenkomst overgedragen, eveneens contractueel vastgelegd, voor een symbolisch bedrag van €1.



1.8 *Benodigde investering Sportcomplex Stoofweg*

Een belangrijk onderdeel van het doorbreken van de impasse rond het eigendom en het realiseren van een toekomstbestendig sportcomplex zijn de investeringskosten.

Voorgesteld wordt dat deze kosten, als onderdeel van het totale onderhandelingsresultaat, grotendeels door de gemeente worden gedragen. Op basis van de huidige raming bedraagt de totale investeringslast voor de gemeente circa € 14.030.000,- exclusief btw. Daarnaast investeert Sportfondsen circa € 450.000,- voor de verplaatsing van de fysiotherapie en horeca binnen het complex. Een uitgebreide toelichting is te vinden in bijlage d: Investeringskostenraming voorkeurscenario.

1.9 *Btw-regime bekend*

De investeringslast is berekend exclusief btw. De reden hiervan is dat Sportfondsen eigenaar/bouwheer is en daarom is het btw-regime van Sportfondsen leidend.

Sportfondsen is een winst strevende organisatie en kan de btw terugvorderen.

De gemeente kan indien er voor de bijdrage Btw in rekening wordt gebracht compenseren bij het btw-compensatiefonds omdat de dienst die de gemeente bij Sportfondsen afneemt zorgt dat scholen, verenigingen en burgers gebruik kunnen maken van zwemvoorzieningen. Hiermee handelt de gemeente in het algemeen belang en treedt zij daarmee op vanuit haar overheidsrol. Een en ander vergelijkbaar met de casus van sportcomplex De Kwel.

De belastbaarheid van de bijdragen moet bij het definitief worden van dit voorstel beoordeeld worden aan de hand van de feiten, omstandigheden en voorwaarden waaronder de bijdragen door de gemeente verstrekt gaat worden.

1.10 *Exploitatiebijdrage en structurele verlaging*

Jaarlijks wordt voor zwembad en sporthal op dit moment een bedrag van € 288.591,- betaald aan Sportfondsen voor de exploitatie van de diensten (prijsspeil 2025). Door een nieuwe overeenkomst kunnen onderdelen van de exploitatiebijdrage worden herzien. De jaarlijkse bijdrage voor de exploitatie van de diensten daalt met € 35.000,- en de indexering wordt aangepast naar het standaardniveau dat geldt bij vergelijkbare contracten. Hierdoor komt de bijdrage in lijn met andere sportcomplexen, zoals De Kwel in Cuijk en het Hoogkoor in Boxmeer. Naast de vergoeding voor de exploitatie ontvangt Sportfondsen op dit moment ook een vergoeding voor bewegingsonderwijs; deze blijft ongewijzigd. Dit is in lijn met de werkwijze voor bewegingsonderwijs bij alle andere sportcomplexen.

1.11 *Verlenging gymzaal Stadhouderslaan*

Sportfondsen is eigenaar van de grond en de opstallen van de gymzaal aan de Stadhouderslaan. Het contract wordt eenmalig met vijf jaar verlengd, zodat de gymzaal tot en met 2033 beschikbaar blijft voor basisschool De Raamdonk. De zaal is verouderd, maar nog functioneel en veilig. De verlenging biedt de ruimte om de toekomstige invulling van de gymzaal en de bewegingsvoorziening van de school zorgvuldig te onderzoeken en af te stemmen. Na afloop van deze vijf jaar is verdere verlenging niet mogelijk en wil Sportfondsen het perceel met de opstallen verkopen. De gemeente heeft daarbij het eerste recht van koop, onder de voorwaarden die Sportfondsen stelt.



1.12 Deel perceel direct eigendom gemeente

Met Sportfondsen is overeengekomen dat een deel van het perceel direct in eigendom wordt overgedragen aan de Gemeente Land van Cuijk. Door de nieuwe sporthal op een logische plek op het perceel te plaatsen, ontstaat een optimale inrichting van het terrein. Het vrijgekomen deel van het perceel kan de gemeente vervolgens benutten voor nieuwe plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouw of de realisatie van een huisartsenpraktijk. Op deze manier kunnen deze nieuwe ontwikkelingen gedeeltelijk financiële opbrengsten opleveren voor de gemeente. Het totale perceel beslaat 18.695 m². Naar verwachting kan ongeveer de helft hiervan direct bij de start van de overeenkomst worden overgedragen.

Kanttekeningen

1.1 Indien geen akkoord, dan geen doorbraak

Indien geen van de voorgestelde scenario's wordt geaccepteerd, blijft de huidige overeenkomst van kracht. In dat geval zal een verlenging van het huidige contract voor vijf jaar tot 2033 waarschijnlijk het uitgangspunt zijn, zonder dat extra gemeentelijke investeringen plaatsvinden.

Zelfs in dat scenario zal de gemeente op termijn een nieuwe sporthal moeten realiseren voor het bewegingsonderwijs, terwijl een nieuw zwembad een optionele keuze blijft.

Omdat de grond en de gebouwen eigendom zijn van Sportfondsen, verliest de gemeente zonder een tijdige keuze feitelijk de zeggenschap over de toekomstige invulling van de sportvoorzieningen in Grave.

Een dergelijke gefaseerde aanpak brengt rond 2030 naar verwachting een gedwongen investering van circa € 8–10 miljoen met zich mee voor de bouw van een nieuwe sporthal, exclusief eventuele zwemvoorzieningen. Uitstel van een scenariokeuze leidt bovendien tot ontevredenheid bij gebruikers vanwege verouderde faciliteiten en verhindert een doelmatig en toekomstgericht investeringsbeleid.

1.2 Grote investeringslast voor gemeente

In het voorkeurscenario alsook het scenario nieuwbouw elders, ligt een grote investering bij de gemeente. Sportfondsen neemt alleen de investering voor de verhuizing van de fysiotherapie en horeca voor haar rekening. Dit is een direct gevolg van de opzet van de huidige overeenkomst, en de ongelijke positie die dat oplevert tussen enerzijds huidige eigenaar en exploitant Sportfondsen, en anderzijds (de verplichtingen van) de gemeente. Echter, het voorkeurscenario en scenario nieuwbouw elders voorziet in eigendom van de gemeente, waardoor toekomstzekerheid ontstaat en de investering bijdraagt aan de regiepositie van de gemeente.

1.3 Nog geen financiële dekking in de gemeentebegroting

In de gemeentelijke begroting is geen rekening gehouden met de investering in een sporthal noch zwembad. Er zijn geen dekkingsmiddelen opgenomen in de meerjarenbegroting. In de gemeente Land van Cuijk wordt bij investeringen gestreefd naar een integrale afweging, welke plaatsvindt binnen de P&C-cyclus.



In dit geval wordt voorgesteld af te wijken van deze gebruikelijke procedure door het voorkeurscenario direct financieel te vertalen in een kredietaanvraag en op te nemen in de (meerjaren)begroting. Deze afwijking wordt gerechtvaardigd geacht vanwege de urgentie van de besluitvorming en de lange doorlooptijd van de uitwerking en realisatie van het sportcomplex. De urgentie wordt bovendien onderstreept door de aangenomen motie RIS 2025-M-60 (“Behoud en toekomst zwembad Grave”), waarin uw raad heeft verzocht tot een financieel en maatschappelijk verantwoord plan, inclusief dekking van de kosten, en aanbidding van het raadsvoorstel vóór 5 februari 2026.

1.4 Kostenraming in vroege ontwerpfase

In de vroege ontwerpfase van elk bouwproject kunnen kostenramingen variëren naarmate aanvullende eisen of ontwerpwijzigingen worden doorgevoerd. Hoewel in de huidige prijsvorming rekening is gehouden met bouwkostenindexatie vanaf nu tot aan de start van de bouw, bevinden de ramingen zich nog in de fase van eerste planvorming. Definitieve ontwerpen zijn nog niet beschikbaar, waardoor de huidige kostenraming een inschatting betreft. Naarmate het ontwerp verder wordt uitgewerkt, kunnen aanpassingen optreden die leiden tot wijzigingen in de kosten ten opzichte van de huidige ramingen.

1.5 Perspectief Sportfondsen op gezonde exploitatie

Sportfondsen Nederland heeft aangegeven in principe bereid te zijn het complex in Grave te blijven exploiteren, mits er reëel zicht bestaat op een gezonde en duurzame exploitatie. Als dat niet mogelijk is, kan Sportfondsen er voor kiezen om de opstallen en het perceel af te stoten en de grondpositie te vermarkten.

Op basis van de exploitatie van de afgelopen jaren is slechts een beperkte winst behaald, mede doordat het complex verouderd is. Een korte verlengingsperiode van vijf jaar beperkt de mogelijkheden voor noodzakelijke (vervangings)investeringen en het actief reviseren van onderdelen, waardoor de veroudering van het gebouw doorzet en de exploitatieresultaten onder druk komen te staan.

Het voorliggende voorstel biedt Sportfondsen juist de mogelijkheid om deze situatie te doorbreken. Door de sporthal nieuw te bouwen en het zwembad te renoveren, wordt het complex weer toekomstbestendig. Tegelijkertijd biedt een langere exploitatieperiode voldoende ruimte om structureel te investeren, onderdelen actief te reviseren en de exploitatie gezond te maken, bovenop de verplichtingen uit de overeenkomst.

1.6 Ontevredenheid van gebruikers, verenigingen en scholen

Het sportcomplex is verouderd en gebruikers (sportverenigingen, scholen en inwoners) geven blijk van ontevredenheid over kwaliteit, functionaliteit en bereikbaarheid. Het niet investeren in een toekomstbestendige accommodatie kan leiden tot verminderde benutting, een dalend aantal leden of leerlingen, en een negatief imago van zowel de accommodatie als de gemeente. Het voorkeurscenario creëert duidelijkheid en biedt gebruikers tijdig toegang tot kwalitatief goede sportvoorzieningen.

1.7 Realisatie van nieuwbouw op andere locatie

Nieuwbouw op een andere locatie is een mogelijke optie, maar tot nu toe is slechts één geschikte locatie binnen de kern van Grave gevonden. Voor deze locatie moet het volledige ruimtelijke traject nog worden doorlopen. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan zou de sporthal en/of het zwembad buiten de kern van Grave moeten worden gerealiseerd, wat vanuit het perspectief van de scholen onaanvaardbaar is voor het bewegingsonderwijs.



1.8 Verlenging gymzaal Stadhouderslaan

De gymzaal aan de Stadhouderslaan is nog steeds veilig en functioneel, maar verouderd. Er bestaat de mogelijkheid om de binnensportvoorziening nader te clusteren en in een 4-segmenten sporthal te voorzien. Schoolbestuur Optimus heeft echter laten weten dat zij veel waarde hecht aan een gymzaal in Grave-west in de nabijheid van basisschool De Raamdonk. Voorgesteld wordt om deze situatie voorlopig voort te laten bestaan en met Optimus in de tussentijd te kijken naar haalbare alternatieven. Het vraagstuk rond de gymzaal wordt apart behandeld, maar het ontwerp van de nieuwe sporthal maakt later een uitbreiding met een zaaldeel mogelijk, zodat toekomstige opties openblijven. Daarnaast heeft de gemeente het eerste recht van koop bij afloop van de overeenkomst met de huidige exploitant, waardoor toekomstige mogelijkheden om het perceel of de opstallen in eigendom te verkrijgen zijn veiliggesteld.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

In dit voorstel wordt voorgesteld te kiezen voor het voorkeursscenario. Bij de verdere uitwerking van dit scenario, waaronder de uitwerking van de overeenkomst met Sportfondsen, dient rekening te worden gehouden met diverse juridische aspecten.

Ten eerste geldt dat bij het verstrekken van middelen aan een onderneming die een economische activiteit uitvoert, een toets dient te worden uitgevoerd op het mogelijke bestaan van staatssteun en de verhouding met de Europese regelgeving. Naar verwachting heeft het zwembad een zuiver lokaal effect, waardoor sprake van staatssteun onwaarschijnlijk is.

Daarnaast kan (juridisch) sprake zijn van een concessie, mits de opdrachtwaarde boven het drempelbedrag ligt, waarvoor een (Europese) aanbestedingsplicht geldt. Dit geldt ook wanneer het complex in eigendom is bij Laco/Sportfondsen. Bij de verdere uitwerking van de overeenkomst zal worden onderzocht of een aanbestedingsplicht geldt of dat er mogelijkheden zijn om de opdracht één op één te gunnen, mits goed gemotiveerd. Tot slot geldt dat bij het verlenen van een eventuele subsidie rekening moet worden gehouden met een recente uitspraak van de Raad van State, waarin is bepaald dat bij de verdeling van schaarse subsidiemiddelen potentiële gegadigden een eerlijke kans moeten krijgen, of dat gemotiveerd moet worden waarom er slechts één serieuze gegadigde is.

Kader voor uitvoering:

Met dit raadsvoorstel wordt het voorkeurscenario en de benodigde kredietaanvraag vastgesteld. De verdere uitwerking van de overeenkomst met Sportfondsen en de gedetailleerde juridische toetsing van de subsidiëring, eventuele concessie en aanbestedingsaspecten zullen in een vervolgfase plaatsvinden. Dit biedt de benodigde tijd om de juridische risico's zorgvuldig in kaart te brengen en te mitigeren voordat het college akkoord geeft en de investeringsbijdrage wordt verstrekt.

Financiën

De totale investering voor de renovatie van het zwembad, de nieuwbouw van de sporthal en de aankoop van de grond aan de Stoofweg bedraagt naar huidige raming € 14.030.000 exclusief btw en inclusief een index van 3,62 % per jaar. Daarnaast investeert Sportfondsen circa € 450.000 in interne aanpassingen (verplaatsing fysiotherapie en horeca).



De gemeente draagt het merendeel van de investeringslasten en verwerft daarmee na afloop van de exploitatieperiode het eigendom van het complex en de grond, waarmee de continuïteit en zeggenschap over de sportvoorzieningen worden geborgd.

Activering en afschrijving

- De grond (€ 1.250.000) wordt geactiveerd, maar niet afgeschreven. Alleen de rentelasten komen structureel ten laste van het begrotingsresultaat.
- De nieuwbouw van de sporthal wordt afgeschreven in 40 jaar, conform de Financiële Verordening Land van Cuijk 2025.
- De renovatie van het zwembad wordt afgeschreven in 25 jaar, conform de Financiële Verordening Land van Cuijk 2025.
- Conform het vastgestelde beleid (nota reserve en voorzieningen) kan voor de dekking van de afschrijvingslasten van de renovatie van het zwembad een bestemmingsreserve worden ingesteld. De investering betreft geen vervangingsinvestering. De afschrijvingslasten worden hieruit gefinancierd, terwijl de rentelasten ten laste van het begrotingsresultaat worden gebracht.

Financieel beeld conform gemeentelijk beleid en voorliggend voorstel

Omschrijving	Investering	2026	2027	2028	2029	2030
Zwembad renovatie	€ 6.100.000					
Afschrijving					€ -244.000	€ -244.000
Rente (1%)				€ -30.000	€ -61.000	€ -58.560
		€ -	€ -	€ -30.000	€ -305.000	€ -302.560
Sporthal grond + nieuwbouw	€ 7.930.000					
Afschrijving					€ -167.000	€ -167.000
Rente (1%)		€ -	€ -	€ -30.000	€ -79.300	€ -77.630
		€ -	€ -	€ -30.000	€ -246.300	€ -244.630
Verlaging exploitatiebijdrage					€ 35.000	€ 35.000
Bestem.reserve (BR) Zwembad					€ 244.000	€ 244.000
Effect op begrotingssaldo	€ 14.030.000	0	0	€ -60.000	€ -272.300	€ -268.190

De tabel geeft een indicatief overzicht van de jaarlijkse financiële effecten van de investering in de renovatie van het zwembad en de nieuwbouw van de sporthal aan de Stoofweg. De bedragen zijn gebaseerd op de huidige ramingen.

Zwembad (renovatie – € 6,1 mln)

- De investering in de renovatie van het zwembad leidt vanaf 2029 tot jaarlijkse afschrijvingslasten van € 244.000 (afschrijvingstermijn: 25 jaar).
- De rentelasten bedragen in 2028 € 30.000 en lopen op naar € 61.000 in 2029. Door de lineaire afschrijving dalen de rentelasten erna jaarlijks.
- Ter dekking van de afschrijvingslasten wordt conform de nota Reserves en Voorzieningen een bestemmingsreserve afschrijvingslasten zwembad gevormd van € 6.100.000,-. Het bedrag van € 6.100.000,- wordt uit de algemene reserve gehaald. De rente komt ten laste van het begrotingsresultaat.



Sporthal (grond + nieuwbouw – € 7,93 mln)

- De investering in de nieuwe sporthal wordt afgeschreven in 40 jaar, wat resulteert in jaarlijkse afschrijvingslasten van € 167.000 vanaf 2029. Van de totale investering van € 7,93 miljoen betreft circa € 1,25 miljoen grond. Op grond wordt conform BBV niet afgeschreven. De afschrijvingslasten van € 167.000 per jaar hebben daarom uitsluitend betrekking op het gebouwdeel (circa € 6,68 miljoen).
- De bijbehorende rentelasten bedragen in 2028 € 30.000 en lopen op naar circa € 79.000. Door de lineaire afschrijving dalen de rentelasten erna jaarlijks.

Verlaging exploitatiebijdrage

- Door de herziening van de exploitatieovereenkomst met Sportfondsen wordt een structurele verlaging van de gemeentelijke exploitatiebijdrage verwacht van € 35.000.

Financieel beeld voorkeurscenario in afwijking van het gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft via motie RIS 2025-M-60 (Behoud en toekomst zwembad Grave) gevraagd om een financieel en maatschappelijk verantwoord plan voor het behoud van het zwembad en de sporthal aan de Stoofweg, inclusief inzicht in de kosten, dekking en fasering. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan die motie. Daarbij is – op verzoek van de raad – tevens in beeld gebracht of de volledige investering uit de algemene reserve kan worden gedekt.

Conform gemeentelijk beleid kan nieuwbouw niet via een bestemmingsreserve worden gedekt, omdat dit geen eenmalige investering is en leidt tot toekomstige vervangingsopgaven. Met het eigendom van de nieuwe sporthal en de grond komt de gemeente immers structureel voor toekomstige vervangings- en onderhoudsopgaven te staan. Hierdoor past dekking via een bestemmingsreserve niet binnen de systematiek voor incidentele investeringen.

Indien de raad dit toch wenselijk acht, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken door middel van een expliciet raadsbesluit. In lijn met motie RIS 2025-M-60 staat het de raad vrij om – ten behoeve van de uitvoering van de motie – een dergelijke beleidsafwijking te overwegen.

Omschrijving	Investering	2026	2027	2028	2029	2030
Zwembad renovatie	€ 6.100.000					
<i>Afschrijving</i>					€ -244.000	€ -244.000
<i>Rente (1%)</i>				€ -30.000	€ -61.000	€ -58.560
		€ -	€ -	€ -30.000	€ -305.000	€ -302.560
Sporthal grond + nieuwbouw	€ 7.930.000					
<i>Afschrijving</i>					€ -167.000	€ -167.000
<i>Rente (1%)</i>		€ -	€ -	€ -30.000	€ -79.300	€ -77.630
		€ -	€ -	€ -30.000	€ -246.300	€ -244.630
Verlaging exploitatiebijdrage					€ 35.000	€ 35.000
BR Zwembad en Sporthal					€ 411.000	€ 411.000
Effect op begrotingssaldo	€ 14.030.000	0	0	€ -60.000	€ -105.300	€ -101.190



Wanneer de raad kiest voor volledige dekking uit de bestemmingsreserve, worden de jaarlijkse afschrijvingslasten niet ten laste van de exploitatie gebracht. Dit beperkt het structurele begrotingseffect (van € 272.000 negatief naar € 105.000 negatief per jaar), maar betekent wel een bewuste beleidsafwijking van de reguliere financieringssysteem. Daarnaast betekent dit dat er een groot bedrag uit de algemene reserve wordt onttrokken, ten gunste van de te vormen bestemmingsreserve (BR).

Algemene reserve

In de notitie Reserves en Voorzieningen is vastgelegd dat de algemene reserve minimaal 1,5 keer het totaal aan ingeschatte risico's omvat. In de begroting 2026 zijn deze risico's geraamd op € 35,3 miljoen, wat betekent dat de minimaal gewenste omvang van de algemene reserve circa € 53 miljoen bedraagt.

Mogelijke benutting van een deel van de aangekochte grond

Indien bij de verdere uitwerking blijkt dat een deel van de aangekochte grond niet volledig nodig is voor het sportcomplex, kan worden overwogen om dit deel als strategische grondpositie op de balans op te nemen. Dit is BBV-conform en voorkomt dat niet-functionele grond wordt toegerekend aan de investering in het sportcomplex.

Deze optie biedt twee potentiële voordelen:

1. Lagere kapitaallasten, omdat alleen het gronddeel dat daadwerkelijk voor het sportcomplex wordt gebruikt wordt geactiveerd;
2. Rendabelere inzet van de resterende grond, doordat deze op termijn kan worden ontwikkeld of verkocht, bijvoorbeeld voor woningbouw.

Bij de verdere planuitwerking wordt vastgesteld of, en in welke omvang, deze optie toepasbaar is.

Participatie

In de zomer van 2025 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden voor de vaste gebruikers om betrokken te worden in het proces en hun wensen voor de toekomst in kaart te brengen. Indien de raad instemt met het voorkeurscenario, zullen de vaste gebruikers van sportcomplex De Stoofweg opnieuw worden betrokken. De additionele wensen van gebruikers, voor zover nog geen onderdeel uitmaken van het renovatie-plan en voor zover redelijk geacht door gemeente en exploitant, zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het voorstel dat aan het college wordt voorgelegd.

Duurzaamheid

Bij de verdere uitwerking van het renovatie-plan voor het zwembad en de nieuwbouw van de sporthal aan de Stoofweg wordt duurzaamheid integraal meegenomen. De nieuwbouw zal voldoen aan de actuele nieuwbouweisen (zoals de BENG – Bijna Energie Neutraal Gebouw-norm). Ook bij de renovatie van het zwembad wordt ingezet op verbetering van de energetische prestaties van het gebouw, reductie van onderhoudskosten en een vermindering van CO₂-uitstoot. Hiermee wordt niet alleen de kwaliteit van de sportcomplexen verhoogd, maar draagt het ook bij aan de klimaat-doelen en een betaalbare exploitatie op de langere termijn. Indien er subsidie wordt verkregen via Dumava, wordt dit in mindering gebracht op de benodigde investering vanuit de gemeente.



Vervolg(traject)

Indien uw raad het voorstel en het benodigde krediet vaststelt, wordt het scenario verder uitgewerkt, inclusief ontwerp en overeenkomsten. Daarna worden de overeenkomsten en het definitieve ontwerp ter goedkeuring aan het college voorgelegd.

Na instemming van uw raad kan Sportfondsen, als huidige eigenaar en exploitant, het ontwerp verder verfijnen. Zodra partijen overeenstemming hebben bereikt over de definitieve overeenkomst, verstrekt de gemeente de investeringsbijdrage. Het college moet zowel het definitieve voorstel als het definitieve ontwerp goedkeuren voordat Sportfondsen tot aanbesteding overgaat.

Tijdens de verbouwingsperiode kan het gebruik van het sportcomplex tijdelijk beperkt zijn. In dat geval zal Sportfondsen in overleg met de gebruikers alternatieve accommodaties regelen.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Locatieonderzoek sporthal en zwembad Grave;
- b. Overzicht alternatieve scenario's sportcomplexen Grave;
- c. Motie RIS 2025-M-60 gewijzigd: Behoud en toekomst zwembad Grave;
- d. Investeringskostenraming voorkeurscenario;
- e. Tekening Stoofweg Grave;
- f. Tekening Stadhouderslaan Grave;
- g. Maandrapportage Grave augustus 2025 Sportcomplex Grave (niet openbaar);
- h. Begrotingswijziging BWN 2026-10 (renovatie van sportcomplex Grave).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman