



Nieuwsbrief nieuwbouw clubhuis

Beste Maas & Waalers,

In deze nieuwsbrief een update over de huidige stand van zaken in het traject voor de realisatie van een nieuw clubhuis voor onze watersportvereniging. Mocht je nog vragen hebben kun je altijd bij een van de leden van de projectgroep terecht.

Een lange voorbereiding met een positief resultaat

De afgelopen anderhalf jaar is door de projectgroep intensief gewerkt aan de voorbereiding van de nieuwbouw van ons clubhuis.

Om het project uitvoerbaar en financieel verantwoord te maken, hebben wij een groot aantal stappen moeten doorlopen, waaronder:

- Uitwerken van het schetsontwerp;
- Vooroverleg met de gemeente en Rijkswaterstaat;
- Opvragen en beoordelen van offertes voor onder andere asbestsanering, tijdelijke huisvesting, funderingspalen en staalconstructies;
- Uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken, waaronder:
 - ecologisch onderzoek;
 - asbestinventarisatie;
 - archeologisch onderzoek;
 - stikstofonderzoek;
- Opstellen van constructieberekeningen;
- Uitwerken van het definitieve ontwerp;
- Opstellen van de werktekeningen;
- Aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- Organiseren van de financiering, inclusief de borgstellingen van Stichting Waarborgfonds Sport (SWS), de gemeente en gesprekken met de bank.

Al deze stappen zijn succesvol doorlopen. De benodigde vergunningen zijn verleend, de plannen zijn uitgewerkt tot uitvoeringsniveau en het grootste deel van de financiering is gerealiseerd. Daarmee zijn alle belangrijke randvoorwaarden aanwezig om daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten.

Een onverwachte tegenvaller in de financiering

Tijdens het afronden van de financiering zijn wij echter geconfronteerd met een tegenvaller. Op basis van de financiële positie van onze vereniging heeft de Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) vastgesteld dat wij voldoende draagkracht hebben om een lening van € 240.000,- aan te gaan. Hiervoor heeft SWS in principe een borgstelling van € 120.000,- toegekend.

Volgens de voorwaarden van SWS dient de borgstelling echter altijd voor 50% door SWS en voor 50% door de gemeente te worden gedragen. Om een lening van € 240.000,- mogelijk te maken, zou daarom ook de gemeente een borgstelling van € 120.000,- moeten afgeven.

De gemeente heeft ons inmiddels laten weten dat zij bereid is borg te staan, maar tot een maximumbedrag van € 100.000,-. Hierdoor kan ook de borgstelling van SWS niet hoger zijn dan € 100.000,-.

Het gevolg hiervan is dat de gezamenlijke borgstelling uitkomt op € 200.000,- in plaats van de oorspronkelijk beoogde € 240.000,-. Daardoor kunnen wij niet het volledige bedrag financieren dat op basis van onze financiële draagkracht mogelijk zou zijn, maar maximaal € 200.000,- lenen.

Deze beperking heeft geleid tot het huidige financieringstekort van € 40.000,-. Hoewel dit een teleurstellende tegenvaller is, verandert dit niets aan de kwaliteit van de plannen, de noodzaak van de nieuwbouw of het feit dat het overgrote deel van de financiering inmiddels is veiliggesteld. De uitdaging waar wij nu voor staan, is uitsluitend het vinden van een oplossing voor dit laatste deel van de financiering, zodat de uitvoering van het project kan starten.

Financieel plaatje

Hoe zit nu het financiële plaatje eruit?

De totale investering voor de nieuwbouw bedraagt € 340.000, -

Dekking van de investering

Financiering uit eigen middelen	€ 100.000, -
Externe financiering	<u>€ 200.000, -</u>
Totaal beschikbare middelen	€ 300.000, -
Nog te financieren	€ 40.000, -

Op dit moment hebben we dus een tekort van € 40.000, -

Waarom nu doorpakken?

Zoals al vaker is aangegeven, is ons huidige clubgebouw aan het einde van zijn levensduur. Het voldoet niet meer aan de bouwtechnische eisen van deze tijd, biedt geen gezonde verblijfsomgeving en bevat bovendien asbest. De verwachting is dat het werkhok bij een volgend bezoek van de Omgevingsdienst zal worden afgekeurd en mogelijk direct buiten gebruik moet worden gesteld.

Uitstel van de bouwplannen is daarom geen realistische optie. Dankzij onderhandelingen hebben wij momenteel gunstige prijsafspraken kunnen maken met leveranciers en aannemers. Om van deze voorwaarden gebruik te kunnen maken, moeten de opdrachten nog dit jaar worden verstrekt.

Wanneer de opdrachtverstrekking wordt doorgeschoven naar 2027, zullen deze prijsafspraken vervallen en moeten nieuwe offertes worden aangevraagd. De verwachting is dat de bouwkosten dan aanzienlijk zullen stijgen, waardoor de totale investering fors hoger uitvalt. Daarmee komt de financiële haalbaarheid van het project ernstig onder druk te staan en bestaat het risico dat de nieuwbouw niet langer gerealiseerd kan worden.

De vraag is dan ook niet óf er een nieuw clubgebouw moet komen, maar **hoe we de laatste € 40.000, - aan financiering realiseren.**

Mogelijke oplossingen.

De projectgroep en het bestuur hebben onderzocht hoe dit resterende bedrag kan worden gedekt. Hierbij is gedacht aan de uitgifte van obligaties aan leden en betrokkenen.

Met deze maatregel verwachten wij het resterende financieringstekort te kunnen overbruggen en de bouw van het nieuwe clubgebouw mogelijk te maken.

Besparingen op energiekosten, doordat het nieuwe gebouw aanzienlijk energiezuiniger wordt dan de huidige accommodatie (van het gas af) heeft dit een positief effect op de exploitatie.

Obligaties

Een obligatielening van € 40.000, - is een relatief eenvoudige en aantrekkelijke manier om binnen de eigen vereniging financiering op te halen.

Met een obligatie verstrekt een lid een lening aan de vereniging. In ruil daarvoor ontvangt de obligatiehouder jaarlijks een rentevergoeding en krijgt hij of zij de ingelegde hoofdsom gedurende de looptijd terugbetaald. Op deze manier investeren leden direct in de toekomst van onze vereniging, terwijl zij tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement ontvangen.

Het belangrijkste is dat de geen geld kost maar wel iets opbrengt in de vorm van te ontvangen rente. Elk lid of belanghebbende heeft de mogelijkheid één of meerdere obligaties te kopen.

Obligaties van € 250,-

- Streefbedrag: € 40.000, -
- Aantal obligaties: 160
- Waarde per obligatie: € 250,-
- Looptijd: 10 jaar
- Rente: 5% per jaar

De vereniging betaalt jaarlijks:

- € 12,50 rente per obligatie
- Totaal: € 2.000, - rente per jaar

Vanaf 2028 wordt begonnen met terugbetaling van de hoofdsom van € 40.000, -.

Voor terugbetaling wordt € 4.000, - per jaar, op basis van loting, aan de obligatiehouders terugbetaald.

Dit betekent dat na 10 jaar (vanaf 2027) de hoofdsom van € 40.000, - is terugbetaald.

Aanvullend vangnet

Het bestuur en de projectgroep hebben vertrouwen dat het resterende financieringstekort van € 40.000, - kan worden ingevuld door de voorgestelde obligatielening. Mocht het onverhoopt niet lukken om het volledige streefbedrag via obligaties bijeen te brengen, dan beschikt de vereniging over een aanvullend vangnet.

Binnen de exploitatie wordt jaarlijks een bedrag van € 25.000, - gereserveerd voor onvoorziene omstandigheden en toekomstige risico's. Indien noodzakelijk kan deze reservering in 2027 tijdelijk worden ingezet om een eventueel resterend tekort in de investering op te vangen.

Hiermee is er niet alleen een realistische route om het financieringstekort op te lossen, maar ook een extra zekerheid dat de nieuwbouw van het clubhuis doorgang kan vinden.

Samen bouwen aan de toekomst van onze vereniging

Op de komende Algemene Ledenvergadering staat een belangrijk besluit op de agenda: de nieuwbouw van ons clubhuis. Een besluit dat niet alleen gaat over een gebouw, maar vooral over de toekomst van onze vereniging.

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat ons huidige clubhuis zijn langste tijd heeft gehad. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, kent bouwkundige gebreken, bevat asbest en is op diverse punten niet meer geschikt voor langdurig gebruik. We kunnen onze ogen daar niet langer voor sluiten.

Sommigen zullen zich afvragen of dit wel het juiste moment is om een dergelijke investering te doen. Dat is een begrijpelijke vraag. Juist daarom hebben bestuur en projectgroep de plannen zorgvuldig voorbereid en de financiële mogelijkheden uitgebreid onderzocht.

De conclusie is helder: **uitstel maakt het probleem niet kleiner, maar groter.**

Op dit moment ligt er een realistisch en financieel haalbaar plan. Dankzij goede onderhandelingen zijn scherpe prijsafspraken gemaakt met leveranciers. Deze prijzen zijn echter niet onbeperkt geldig. Wanneer we wachten tot 2027, zullen nieuwe offertes moeten worden aangevraagd. De ervaring leert dat bouwkosten jaarlijks stijgen. Dat betekent dat het project duurder wordt, terwijl extra financiering juist lastiger zal worden.

Daarnaast brengt uitstel risico's met zich mee. We weten niet hoe lang het huidige gebouw nog zonder ingrijpende maatregelen gebruikt kan worden. Als de Omgevingsdienst besluit dat delen van het gebouw niet meer gebruikt mogen worden, staan we voor hoge kosten zonder dat we daarmee een duurzame oplossing creëren.

Ook financieel hebben we al een stevige basis gelegd. Van de totale investering van € 340.000, - is inmiddels € 300.000, - gedekt door eigen middelen en externe financiering. Er resteert nog een bedrag van € 40.000, -. Dat tekort is vervelend, maar in verhouding tot het totale project beperkt. Het zou zonde zijn om een project van € 340.000, - niet door te laten gaan vanwege de laatste 12% van de financiering.

Bovendien zijn er concrete mogelijkheden om dit resterende bedrag op te vangen. Denk aan voorfinanciering door leden, de uitgifte van obligaties en de lagere energie- en onderhoudskosten van het nieuwe gebouw. Het bestuur en de projectgroep hebben er vertrouwen in dat dit laatste deel van de financiering gezamenlijk kan worden gerealiseerd.

Maar misschien is het belangrijkste argument nog wel dat nieuwbouw een investering is in de toekomst van onze vereniging. Een modern, veilig en duurzaam clubhuis zorgt voor meer comfort voor huidige leden, trekt nieuwe leden aan en biedt een betere basis voor activiteiten, wedstrijden en sociale bijeenkomsten. We bouwen niet alleen voor onszelf, maar ook voor de generaties leden die na ons komen.

De vraag die voorligt is daarom niet of het huidige gebouw vervangen moet worden. Die noodzaak staat inmiddels vast. De vraag is of wij als vereniging nu de moed hebben om de laatste stap te zetten en samen te investeren in een gezonde en toekomstbestendige accommodatie.

Een belangrijke voorwaarde van Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) is dat de leningsovereenkomst met de kredietverstrekker binnen zes maanden na het verlenen van de borgstelling moet zijn afgesloten. Wanneer niet binnen deze termijn aan deze voorwaarde wordt voldaan, vervalt de toegekende borgstelling.

Dit betekent dat uiterlijk **1 december** zowel de Algemene Ledenvergadering akkoord moet hebben gegeven voor de financiering als de financiering daadwerkelijk moet zijn geregeld. Uitstel na deze datum betekend dat de borgstelling komt te vervallen, waardoor de huidige financieringsopzet niet langer uitvoerbaar is.

Daarom vragen wij u om tijdens de **Algemene Ledenvergadering op 14 september** positief in te stemmen met de nieuwbouw van het clubhuis en gezamenlijk de schouders te zetten onder de afronding van de financiering.

Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de obligatielening en de verdere financiering van de nieuwbouw, verzoeken wij leden die willen deelnemen aan de obligatieregeling dit uiterlijk **10 september** kenbaar te maken bij de penningmeester (Melgo Meijer).

Wij vragen u daarbij aan te geven hoeveel obligaties van **€ 250,-** u wilt afnemen. Op basis van deze aanmeldingen kunnen bestuur en projectgroep beoordelen in hoeverre het resterende financieringstekort kan worden ingevuld en kunnen de vervolgstappen voor de realisatie van het nieuwe clubhuis tijdig worden voorbereid.

Laten we deze kans niet voorbij laten gaan.

Laten we kiezen voor zekerheid, duurzaamheid en een sterke toekomst voor onze vereniging en stem positief tijdens de ALV op 14 september.



Projectgroep

Silvia Hilhorst, Jon Hilhorst, Hans Peters
Henno Maresch, Toon de Leeuw, Bas ter Steege
Rolf Bartelds