

## Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Tijdelijke huisvesting jongerenwerk in oude sportkantine The Vets

### Gegevens steller:

Naam: Lotte Martens  
Telefoonnummer: 06-11785232  
Emailadres: lotte.martens@valkenswaard.nl

### Gegevens agendapunt:

Agenda punt:  
Zaaknummer: 0000458703  
Datumraadsvergadering: 21 mei 2026  
Portefeuillehouder: F. Potters

### Onderwerp:

Tijdelijke huisvesting jongerenwerk in oude sportkantine The Vets

### 1. Voorstel:

1. Akkoord te gaan met het voornemen om het jongerenwerk tijdelijk te huisvesten in de oude sportkantine van The Vets;
2. In verband met de noodzakelijke verbouwwerkzaamheden gebruik te maken van het beschikbare budget uit Eerstelijns zorg jeugd, dat hiervoor toereikend is;
3. Deze wijziging te verwerken in de begroting, waarbij het voorstel geen effect heeft op het begrotingssaldo.

### 2. Inleiding:

Het jongerenwerk in Valkenswaard ondersteunt jongeren van 10 tot 23 jaar bij veilig opgroeien, ontwikkeling en participatie. Jongerenwerkers zoeken actief contact, signaleren problemen vroegtijdig, organiseren activiteiten en leiden jongeren zo nodig toe naar passende hulp. Een vaste jongerenruimte is daarbij essentieel: vooral voor kwetsbare jongeren vormt deze ruimte een stabiele omgeving met herkenbare gezichten en vaste momenten, wat helpt bij het opbouwen van een vertrouwensrelatie. De vrije inloop verlaagt daarbij de drempel voor jongeren die moeilijk aansluiting vinden reguliere activiteiten of formele hulp. Jongeren kunnen er terecht voor een gesprek, ontspanning of simpelweg om niet alleen te hoeven zijn.

Het jongerenwerk is momenteel gevestigd op de derde verdieping van de Hofnar. Deze ruimte voldoet niet langer. Ter overbrugging aan een duurzame jongerenplek, wordt daarom voorgesteld om tijdelijk (tot aan de sloop van het gebouw in september 2028) de oude kantine van The Vets in gebruik te nemen. Hiervoor dienen een aantal bouwtechnische werkzaamheden te worden verricht. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld hier middelen vanuit preventief jeugdbeleid voor beschikbaar te stellen.

### **3. Beoogd effect:**

Het realiseren van een tijdelijke jongerenruimte zorgt ervoor dat het jongerenwerk gefaciliteerd wordt in het kwalitatief uitvoeren van hun functie in afwachting van een structurele oplossing.

### **4. Argumenten:**

#### *1.1 De huidige jongerenruimte is te klein en ontoegankelijk, waardoor de functionaliteit van het jongerenwerk onder druk staat*

De beschikbare 50m<sup>2</sup> in de Hofnar is voor de functionaliteit van het jongerenwerk een aanzienlijk te kleine ruimte. Tijdens de huidige inloophmomenten komen er immers tot wel 25 jongeren. Daarnaast is de ruimte weggestopt op de derde verdieping van de Hofnar, wat maakt dat het weinig laagdrempelig maakt voor de doelgroep. Dit komt ook terug in het onderzoeksrapport vrijetijdsbesteding en jongerenparticipatie Valkenswaard (zie bijlage 4): sommige jongeren dachten door de locatie in de Hofnar zelfs dat het jongerenwerk niet meer bestond. Dit terwijl er bij veel jongeren wel behoefte is aan een dergelijke plek.

Het jongerenwerk is hierdoor beperkt in het goed organiseren van de vrije inloophmomenten en activiteiten, waarmee er jongeren worden misgelopen of het opbouwen van duurzame vertrouwensrelaties wordt bemoeilijkt. De signalerende en ondersteunende functie van het jongerenwerk staat daarmee onder druk.

De oude kantine van The Vets is aanzienlijk groter (175 m<sup>2</sup>) en komt daarmee tegemoet in de groeiende jongerenaantallen, waarmee het jongerenwerk hun functie noodzakelijkerwijs weer goed kan uitoefenen.

#### *1.2 De functionaliteiten van de Hofnar en het jongerenwerk zijn onvoldoende verenigbaar met elkaar*

Doordat de huidige jongerenruimte qua grootte zeer beperkt is, bewegen jongeren zich voor, tijdens en na de inloophmomenten door het gehele gebouw. Dit is lastig verenigbaar met de behoeften van andere gebruikers in de Hofnar, die veelal gebaat zijn bij een rustige werkomgeving. Het is daarbij niet realistisch om jongeren uitsluitend binnen de jongerenruimte te laten blijven. Voor jongerenwerkers is het evenmin haalbaar om continu door het gebouw te surveilleren.

Er is daarmee een situatie ontstaan die zowel voor het jongerenwerk als voor de overige organisaties in de Hofnar niet langer houdbaar is. Een passende (nood)oplossing op korte termijn is daarom noodzakelijk om de continuïteit van het jongerenwerk én een werkbare situatie voor alle partners te borgen. Met enkele aanpassingen kan de staat van de oude kantine van The Vets binnen slechts 2-4 maanden dusdanig hersteld worden dat het kan fungeren als tijdelijke ruimte voor het jongerenwerk, wat de situatie in de Hofnar voor de gebruikers in het pand weer beheersbaar maakt.

### *1.3 Het sportpark is een populaire vindplaats voor jongeren*

Het sportpark is een plek waar al veel jongeren aanwezig zijn vanwege de aanwezigheid van diverse voorzieningen en verenigingen die door jongeren worden bezocht. Daarbij biedt een dergelijke locatie kansen voor het organiseren van activiteiten en het creëren van een strategische uitvalsbasis voor andere partijen die met jongeren werken. In het onderzoeksrapport vrijetijdsbesteding en jongerenparticipatie Valkenswaard (zie bijlage 4) wordt bevestigd dat positionering van het jongerenwerk op Den Dries daarom waardevol is.

Bovendien ontstaan er mogelijkheden om de ervaren overlast van hangjongeren gericht aan te pakken (Motie Veiligheid Sportpark Den Dries). Door jongeren niet weg te sturen, maar hen binnen hun eigen leefwereld te begeleiden, ontstaat een werkbare situatie: jongeren krijgen passende ruimte en andere gebruikers van het sportpark worden ontlast. Sportverenigingen hebben zelf ook aangegeven meer aanwezigheid van het jongerenwerk op het sportpark te willen.

### *1.4 De oude sportkantine van The Vets voldoet aan de eisen en wensen van het jongerenwerk als tijdelijke oplossing voor de huisvesting*

In samenwerking met het jongerenwerk is een programma van eisen opgesteld voor de jongerenruimte (zie bijlage 2). Dit document geeft op hoofdlijnen inzicht in de functionele wensen en eisen voor een geschikt(e) ruimte of gebouw. De voormalige sportkantine van The Vets voldoet aan alle eisen en aan een groot deel van de wensen. Het jongerenwerk zelf geeft dan ook aan graag van deze tijdelijke oplossing gebruik te maken. Tijdens deze periode onderzoeken we in hoeverre het programma van eisen moet worden aangescherpt ten behoeve van een duurzame, toekomstbestendige huisvesting voor het jongerenwerk.

### *1.5 De oude kantine van The Vets blijft nog tot september 2028 staan en staat leeg*

De oude kantine van The Vets blijft bestaan totdat ook de kleedlokalen over 2,5 jaar in september 2028 gesloopt worden. Dit in verband met het financiële voordeel dat hiermee (tegelijk slopen) wordt behaald. De kantine is nog middels een opstalrecht eigendom van de The Vets maar wordt met de verhuizing naar de nieuwe accommodatie eigendom van de gemeente geworden (in verband met

de sloop). Er zijn geen andere plannen vanuit de gemeente voor de invulling van het gebouw, waardoor het de komende periode leeg zal staan.

#### *1.6 Op een kostenefficiënte manier kan worden onderzocht in hoeverre het jongerenwerk passend is op Den Dries*

De tijdelijke huisvesting bij The Vets biedt ons de mogelijkheid om te experimenteren met de aanwezigheid van het jongerenwerk op het sportterrein. Hierdoor kunnen we verkennen of een duurzame vestiging van het jongerenwerk op het sportpark haalbaar en wenselijk is, zonder dat daar direct grote of structurele investeringen tegenover staan.

#### *1.7 Conform de verplichtingen uit het Didam-arrest is het voornemen van het college om de oude sportkantine in gebruik te geven gepubliceerd*

In deze publicatie is gemotiveerd toegelicht waarom het jongerenwerk als enige serieuze gegadigde wordt beschouwd. Men is vervolgens 20 dagen in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Binnen deze termijn hebben zich geen andere serieuze gegadigden gemeld.

#### *2.1 De kostenraming gaat uit van slechts noodzakelijke aanpassingen*

In de kostenraming is rekening gehouden met de noodzakelijke bouwtechnische aanpassingen om het gebouw allereerst veilig voor gebruik te maken. Daarnaast worden basisvoorzieningen zoals een functionerend toilet gerealiseerd.

### **5. Kanttekeningen:**

#### *1.1 Zonder context kan het in gebruik geven van de oude sportkantine tegenstrijdig klinken met de noodzakelijkheid voor nieuwbouw voor The Vets*

Zonder achtergrondinformatie kan het (tijdelijk) in gebruik geven van de oude sportkantine voor onduidelijkheid zorgen. The Vets moest immers vanwege de bouwkundige toestand van het pand verhuizen naar een nieuwbouwobject. Het gaat hier echter, overeenstemmend met de ingebruikname van de kleedlokalen door SVV, om het noodzakelijkerwijs rekken van de levensduur en een tijdelijke constructie, waarbij sloop rond september 2028 alsnog nodig is. Na deze periode zouden er zeer grote investeringen gedaan moeten worden om het gebouw nog aan alle eisen te laten voldoen.

Bij SVV is destijds op basis van de motie Samenwerking Voetbalverenigingen (oktober 2024) en gezien de financiële situatie van de gemeente gezocht naar creatieve oplossingen voor het capaciteitstekort in kleedlokalen. Aan de hand hiervan zijn tijdelijke samenwerkingen opgezet met AVV en The Vets voor het gebruik van hun kleedlokalen, maar door hun eigen plannings moest SVV nog regelmatig teams op het veld laten omkleden en spullen langs het veld achterlaten. SVV heeft daartoe uiteindelijk gevraagd of de oude kleedlokalen van The Vets (direct gelegen aan de SVV-velden) ook na de verhuizing van The Vets beschikbaar konden blijven. Hoewel het gebouw technisch is afgeschreven, is

onderzocht of sloop kan worden uitgesteld. Met inzet van zelfwerkzaamheid door SVV en tijdelijke verhuurinkomsten blijkt het gebouw nog tot september 2028 bruikbaar te houden tegen beperkte kosten. Het college heeft hier in april 2025 mee ingestemd en de raad hierover via een RIB geïnformeerd.

Vanwege het financiële sloopvoordeel blijven de kleedlokalen en de kantine daarmee samen tot september 2028 staan. Nu vanuit jongeren, het jongerenwerk en door signalen over de minder geschikte ruimte in De Hofnar is gezocht naar alternatieve huisvesting, kwam Den Dries duidelijk naar voren als wenselijke locatie. De voormalige kantine van The Vets biedt hiervoor een passende tijdelijke oplossing voor een pilot. Daarbij gaan we uit van de zelfwerkzaamheid van het jongerenwerk en jongeren: aankleding en inrichting van het gebouw komt voor rekening van henzelf.

### *1.2 De ingebruikname van de oude sportkantine van The Vets is slechts een tijdelijke oplossing*

De tijdelijke huisvesting geldt naar verwachting nog tot september 2028, waarna het gebouw moet worden gesloopt. In deze periode moet nog worden toegewerkt naar een structurele, toekomstbestendige oplossing.

### *1.3 Ondanks de verbouwwerkzaamheden, betreft het een oud pand met mogelijk verborgen gebreken*

De huidige kostenraming is opgesteld op basis van de bestaande situatie en de op dit moment beschikbare informatie. Het pand is echter verouderd. Hoewel met de geplande verbouwwerkzaamheden diverse verbeteringen worden doorgevoerd en het gebouw bouwtechnisch weer als veilig kan worden beschouwd, blijft er een kans dat ertussen nu en september 2028 aanvullende kosten ontstaan waar nu geen zicht op. Onderhoud van de locatie is daarbij vooralsnog niet geborgd in de meerjarenonderhoudsbegroting van het gemeentelijk vastgoed.

## **6. Financiën:**

	2026	2027	2028
<hr/>			
<u>Kosten ruimte</u>			
Verbouwwerkzaamheden	55.000		
Exploitatiekosten*	885	3.540	2.655
Totaal kosten	55.885	3.540	2.655
	<hr/>		
Te dekken uit budget Eerstelijns jeugdzorg**	55.885	3.540	2.655
	<hr/>		

<i>Effect op begrotingssaldo</i>	0	0	0
<hr/>			
<u>Huur en subsidie</u>			
Ophoging huurinkomsten***	7.760	31.040	20.700
Ophoging subsidiecluster***	7.760	31.040	20.700
<i>Effect op begrotingssaldo</i>	0	0	0

\* Incl. onderhoud, belasting, verzekering en beheerkosten (excl. servicelasten / energielasten welke rechtstreeks aan de huurder doorbelast);

\*\* In 2026 en 2027 incidenteel opgehoogd met € 250.000,- investeringen in de preventie en toegang jeugdzorg;

\*\*\* Uitgaande van de periode oktober 2026 - september 2028. De subsidie zal afhankelijk zijn van de werkelijke subsidieaanvraag en energielasten;

### Bouwtechnische werkzaamheden

De kosten ten behoeve van de noodzakelijke bouwtechnische werkzaamheden aan de oude sportkantine van The Vets bedragen op basis van een interne kosteninschatting circa €55.000 (inclusief niet compensabele btw) (zie bijlage 3).

Dit bedrag wordt gedekt uit het budget Eerstelijnszorg jeugd. De middelen binnen dit budget zijn bedoeld voor de inzet op preventief jeugdbeleid. In lijn met de Hervormingsagenda wordt vanuit dit budget ingezet op het versterken van voorliggende voorzieningen en de eigen kracht van jeugdigen, mede met als doel de instroom in en de kosten van specialistische jeugdhulp te beperken en het stelsel duurzaam houdbaar te houden. Het jongerenwerk vervult daarin, vanuit een signalerende, activerende en coachende rol, een belangrijke functie. Voor een effectieve uitvoering van deze bestaande taken is de beschikbaarheid van een passende jongerenruimte randvoorwaardelijk. Met de inzet van dit budget wordt dan ook de infrastructuur en werkwijze van het jongerenwerk (en daarmee het preventief jeugdbeleid) verder versterkt en gefaciliteerd.

Gezien de forse overschrijdingen binnen de kosten van de specialistische jeugdhulp zijn investeringen in eerstelijnszorg c.q. voorliggende voorzieningen, zoals het jongerenwerk, gewenst. Versterking van dit veld draagt bij aan vroegtijdige signalering en het vergroten van de eigen kracht van jongeren, waardoor zwaardere vormen van jeugdhulp waar mogelijk kunnen worden voorkomen. De versterking van het jongerenwerk is mede hierdoor ook als ambitie opgenomen in de begroting.

Mede dankzij de investering van 250.000 die de raad incidenteel t.b.v. preventief jeugdbeleid heeft gedaan, is het budget Eerstelijnszorg jeugd toereikend. Er zijn daarmee geen preventieve activiteiten die als gevolg van deze investering in het jongerenwerk moeten wijken.

### Huurovereenkomst

Wanneer Cordaad de oude sportkantine van The Vets in gebruik neemt, wordt de huidige huurovereenkomst voor de ruimte in De Hofnar beëindigd. Conform de Wet Markt en Overheid dient de gemeente bij verhuur van onroerend goed de integrale kosten door te berekenen en daar kostprijs dekkende huur voor te vragen. Daarom wordt voor het gebruik van de oude sportkantine een nieuwe huurovereenkomst afgesloten. Op basis van de investering zullen de huurlasten circa € 2.587 per maand bedragen. De huurlasten van Cordaad zijn momenteel verdisconteerd in de subsidie die zij ontvangen. Hogere huurlasten zullen naar verwachting ook leiden tot een hogere subsidieaanvraag. Vooruitlopend hierop dient het subsidieplafond opgehoogd te worden. Bij het opstellen van de nieuwe overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over hoe deze hogere kosten zich exact verhouden tot de subsidie die Cordaad ontvangt. Het college beslist daar in 2026 met een separaat besluit over in het kader van de subsidieverlening aan Cordaad.

Met het opzeggen van de huurovereenkomst voor de ruimte in de Hofnar vervallen ook de huurinkomsten die de gemeente nu ontvangt. Naar verwachting zal het CMD de vrijkomende ruimte in De Hofnar gaan gebruiken. Omdat het CMD onderdeel is van de gemeentelijke organisatie, zien we dit niet als externe huurinkomsten. Dit resulteert niet in een effect op het begrotingsaldo.

## **7. Participatie:**

### **Welke trede op de participatieladder is gekozen?**

Informeren en raadplegen.

### **Welke participatiemethode(n) is gekozen?**

- Werkbezoek door jongerenwerk
- Aansluiten overlegtafels binnen- en buitensportverenigingen

### **Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?**

In nauw overleg met het jongerenwerk is geïnventariseerd welke eisen en wensen zij hebben voor een jongerenruimte, zowel voor de tijdelijke als de structurele voorziening. Dit is geland in het programma van eisen (bijlage 2). Ter toetsing hiervan heeft het jongerenwerk de voormalige sportkantine van The Vets bezocht om in te schatten in hoeverre deze tijdelijke locatie aansluit bij deze eisen en wensen. Op basis daarvan is geconcludeerd dat de ruimte voldoende passend is voor de beoogde tijdelijke periode tot september 2028, in afwachting van een structurele voorziening.

Daarnaast zijn de binnen- en buitensportverenigingen geïnformeerd over het voornemen om het jongerenwerk tijdelijk in de oude kantine van The Vets te huisvesten, waarbij we onderzoeken of het jongerenwerk duurzaam een plek op Den Dries krijgt. Zij hebben hier positief op gereageerd. Ook The Vets zelf zien dit, mede na de toelichting over de achtergrond (gebruik van de kleedlokalen door SVV), als een passende en praktische oplossing.

## **8. Communicatie**

De aanwezige sportverenigingen op Den Dries zijn op 4 en 11 maart via het Overleg Binnen- en Buitensportverenigingen geïnformeerd over de komst van het jongerenwerk. De aanwezige BSO's op Den Dries zijn in maart per mail geïnformeerd. Hierbij is verkend hoe dit wordt ontvangen en of er aandachtspunten zijn. Zij hebben daartoe aangegeven achter dit besluit te staan en er zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Met het jongerenwerk is afgesproken dat bij vestiging op het sportpark door hen een kennismaking met de andere gebruikers op Den Dries wordt geïnitieerd. Daarnaast worden de sportverenigingen en BSO's betrokken bij de evaluatie van het jongerenwerk op Den Dries. Hun bevindingen worden meegewogen in het advies over het al dan niet structureel huisvesten van het jongerenwerk.

Indien de gemeenteraad instemt met dit voorstel zal Cordaad hierover worden geïnformeerd.

## **9.Vervolg**

Na een positief raadsbesluit worden de bouwtechnische werkzaamheden zo snel mogelijk opgestart, met als doel het jongerenwerk deze zomer te laten intrekken. Het benodigde budget is gebaseerd op een interne kosteninschatting. Ten behoeve van het vervolg zullen er meerdere offertes worden opgevraagd voordat de opdracht (onderhands) gegund kan worden.

Omdat het pand nog niet officieel in eigendom van de gemeente is, wordt met The Vets een intentieovereenkomst gesloten waarin de voorgenomen overdracht formeel wordt vastgelegd. Deze overeenkomst biedt ons de ruimte om, in afwachting van de notariële afwikkeling, alvast te starten met de benodigde verbouwwerkzaamheden.

Parallel hieraan wordt met het jongerenwerk een huurovereenkomst gesloten en worden werkafspraken gemaakt, zodat hun positionering op Den Dries zo soepel mogelijk kan verlopen en goed aansluit bij het bestaande gebruik en de huisregels van het sportpark. Hierbij zal o.a. SVV als medegebruiker van het pand worden betrokken. Met betrekking tot de verhoogde huurlasten neemt het college in 2026 een separaat besluit, in het kader van de subsidieverlening aan Cordaad voor 2027.

Indien uit evaluatie blijkt dat de huisvesting van het jongerenwerk op Den Dries daadwerkelijk positief uitpakt, wordt toegewerkt naar een duurzame en toekomstbestendige locatie binnen sportpark Den Dries. We verkennen de mogelijkheid tot huisvesting van het jongerenwerk binnen een brede ontmoetingszone voor jeugdigen, waarin we ook aansluiting zoeken bij de Motie 'Maatschappelijke functie De Wedert – Jeugd' en het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Den Dries. Voor de benodigde investering zal ter zijner tijd naar verwachting een nieuwe (mogelijk bredere) kredietaanvraag bij de raad worden voorgelegd.

### **Bijlage(n)**

1. Programma van eisen ruimte jongerenwerk
2. Kostenraming bouwtechnische werkzaamheden oude sportkantine The Vets
3. Onderzoeksrapport vrijetijdsbesteding en jongerenparticipatie Valkenswaard