



# Watersportvereniging Brouwershaven

Aan de leden van de gemeenteraad  
van de gemeente Schouwen-Duiveland

Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee  
per email aan: [griffie@schouwen-duiveland.nl](mailto:griffie@schouwen-duiveland.nl)

AANGETEKEND

**Brouwershaven, 31 maart 2026**

**Betreft:**  
**Herziening pachtvereenkomst jachthaven Brouwershaven**

Geachte leden van de Gemeenteraad

Allereerst wil het bestuur van de Watersportvereniging Brouwershaven u hartelijk feliciteren met de door uw partij behaalde stemmen bij de laatste verkiezingen, met als gevolg uw deelname in de gemeenteraad.

Met dit schrijven willen wij de nieuwe gemeenteraad op de hoogte brengen van een voor het voortbestaan van onze vereniging belangrijk onderwerp, namelijk de te hoge pachtsom die jaarlijks door onze vereniging wordt betaald aan de gemeente.

Op 25 juli 2025 hebben wij een brief gericht aan uw college en de raad met als doel uit de impasse te komen in het overleg tussen de gemeente enerzijds en onze vereniging anderzijds. De brief van 25 juli 2025 is voor uw informatie opgenomen in dit schrijven.

Wij willen u nu meenemen naar de ontstane situatie na 25 juli.

Op 24 augustus heeft de fractie van LSD ambtelijke bijstand gevraagd op het ingekomen stuk van 25 juli. Ter motivatie wordt genoemd:

- WV Brouwershaven heeft een huurovereenkomst die loopt van 2020-2025, de huurprijs is gebaseerd op de kostendekkende exploitatie door de gemeente. Bij de start van het contract is daartoe door een onafhankelijke taxateur een prognose gemaakt van de kosten van de haven, na de in 2023 uitgevoerde renovatie. De WV signaleert in haar brief dat de kosten minder gestegen zijn dan de prognose was en dat zij daardoor al jaren een meer dan kostendekkende huur betalen die ook niet marktconform is aangezien de andere havens aan de Grevelingen allemaal goedkoper zijn (€ 16,50-€ 36,00). De WV wil met het college in gesprek over neerwaartse bijstelling van de huurprijs tot het niveau kostendekkend en marktconform met ingang van 2026 (ingang nieuw contract).
- WV Brouwershaven wil ook met het college in overleg over beheer- en onderhoudstaken die de WV eventueel over kan nemen van de gemeente.

Wij nemen aan dat de ambtelijke ondersteuning aan de verwachtingen heeft voldaan.



# Watersportvereniging Brouwershaven

Op 10 december 2025, dus bijna 5 maanden na het sturen van de brief, heeft de Watersportvereniging een reactie (zaaknummer 1647999) mogen ontvangen namens burgemeester en wethouders.

Het antwoord dat de watersportvereniging heeft ontvangen komt op geen enkele wijze tegemoet aan de zeer reële en onderbouwde voorstellen vanuit de vereniging.

Allereerst wordt ervan uitgegaan dat, omdat het contract per november 2025 nog niet is opgezegd, het automatisch en tegen gelijke voorwaarden wordt voortgezet. Dit terwijl de gesprekken over een nieuwe of aangepaste overeenkomst al in juli 2024 zijn opgestart. De vereniging ging en gaat ervan uit dat een contract pas opgezegd wordt als onderhandelingen daarover zijn gestopt, dan wel dat beide partijen de opzegging overeenkomen als onderdeel van het aanpassingstraject. De vereniging is zeker bereid mee te werken aan een "opzeg en aangaan" procedure.

Bijzonder is dat in de brief van de gemeente de integrale kosten over 2025, die de basis vormen van het pachtcontract, worden gesteld op € 486.149. De pachtsom over 2025 daarentegen bedroeg € 535.071, waardoor er hier duidelijk sprake is van het realiseren van winst op verhuur aan een sportvereniging.

In haar antwoord verwijst de gemeente naar de Wet Markt en Overheid, waarin is vastgelegd dat het de gemeente, behoudens uitzonderingsgevallen, niet is toegestaan eigendommen te verhuren tegen een huur die lager is dan de integrale kosten van het verhuurde.

Desondanks weigert het college in te gaan op een voorstel van de vereniging een nieuwe overeenkomst af te sluiten op basis van de integrale kosten en een onderhandeling te starten over een terugbetaling van het door de vereniging reeds te veel betaalde op basis van de pachtsom t.o.v. de integrale kosten.

In antwoord op de brief van de gemeente heeft de vereniging ingesproken tijdens de commissievergadering van 9 februari 2026. De tekst vindt u onderaan dit schrijven. Een reactie heeft de vereniging nog niet mogen ontvangen.

Gezien het belang van een reële pachtsom voor onze vereniging verzoeken wij u onze "zaak" met spoed te beschouwen in een traject dat tegemoetkomt aan ons verzoek.

Met vriendelijke groet,

Marc de Nies, voorzitter

Tom Stuij, penningmeester



# Watersportvereniging Brouwershaven

Het College van Burgemeester en wethouders  
en de Gemeenteraad van Schouwen-Duiveland

Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

**Brouwershaven, 7 juli 2025**

Betreft:  
Herziening pachtovereenkomst haven

Geacht College, geachte leden van de Gemeenteraad  
De Watersportvereniging Brouwershaven, opgericht in 1967, is met ruim 400 leden de grootste vereniging in de Smalstad Brouwershaven.  
Al die jaren maakt de vereniging gebruik van ligplaatsen in de haven van Brouwershaven voor de boten van haar leden. Het ledenbestand bestaat uit, grof gemeten, een honderdtal leden vanuit de gemeente, 100 leden vanuit Zeeland en de rest van Nederland, honderd uit België en 100 uit Duitsland. De leden (en hun ca. 600 meevarende familieleden) zijn, door de lokale uitgaven, een pijler voor de economie van de stad. De vereniging is al sinds de oprichting aangesloten bij het Koninklijk Nederlands Watersportverbond en daardoor ook lid van het NOC/NSF.

Met dit schrijven wil de vereniging aanzetten tot een oplossing van volgend probleem:  
Het is gebleken dat de gemeente al jaren een forse winst maakt op de huur zoals ieder jaar betaald wordt. Daarnaast is door de hoge huur de deelname van de leden niet langer gegarandeerd. De winst t.o.v. de kosten is een onbedoeld effect van de overeenkomst en is tegenstrijdig met de gedachte dat de gemeente geen winst maakt op de exploitatie bij sportverenigingen.

Na een periode van opvolgende gebruikersovereenkomsten met zowel de gemeente Brouwershaven als later de gemeente Schouwen-Duiveland, is in 2020, na langdurige onderhandelingen, een huurovereenkomst gesloten voor de jaren 2020-2025.

Basis van de overeenkomst is, conform artikel 8, dat de huurprijs gebaseerd is op de kostendekkende exploitatie door de gemeente. Bij de start van het contract is, door een onafhankelijke taxateur, een prognose gemaakt van de kosten van de haven, na de in 2023, uitgevoerde renovatie.

De kosten zijn toen per 1 januari 2024 begroot op € 438.000 per jaar. De huurprijs, in 2020 € 370.000, stijgt per jaar tot het in 2024 gewenste bedrag aan kosten. Deze ingroei is gebaseerd op de renovatie, die natuurlijk nog niet in 2020 had plaatsgevonden. In het contract is ook een clause opgenomen, artikel 3.4, over een aanpassing van de huurprijs op basis van het prijsindexcijfer CPI.

In het contract is o.a. verder nog vastgelegd:

Artikel 3.2, dat het aan de vereniging beschikbaar gestelde verhuurbare wateroppervlakte zal toenemen met 900 m<sup>2</sup> (van 25.995 m<sup>2</sup> naar 26.895 m<sup>2</sup>).  
Artikel 1.2, dat het de vereniging slechts is toegestaan het geheel te gebruiken voor ligplaatsen voor de leden. De overige opbrengsten van de haven, zoals door de verhuur van passantenplaatsen, historische verhuur aan particulieren en de verhuur aan bedrijven, komen volledig ten goede aan de gemeente. Het risico als vaste ligplaatsen niet verhuurd kunnen worden, bijvoorbeeld vanwege de prijs ligt echter volledig bij de vereniging.



# Watersportvereniging Brouwershaven

Dit laatste betekent dat de door de vereniging te dragen kosten één op één doorbelast moeten worden aan de leden, want er zijn geen andere inkomstenbronnen.

De aan de gemeente te betalen huurprijs is in het contract als volgt vastgelegd

Jaar	Huurprijs	
2020	€ 370.000	
2021	€ 380.000	
2022	€ 390.000	
2023	€ 414.000	
2024	€ 438.000 (100% kosten)	
2025	€ 438.000	

Door de in het contract overeengekomen prijsindexatie op basis van het CPI is de huurprijs als volgt geëvalueerd

Jaar	Huurprijs	Liggeld voor de leden m2
2020	€ 370.000	€ 31,00
2021	€ 387.000	€ 32,00
2022	€ 403.000	€ 33,00
2023	€ 455.000	€ 37,00
2024	€ 518.000	€ 42,00
2025	€ 535.000	€ 45,00

De uiteindelijke kostenstijging voor de vereniging en de leden is dus zo'n 45%. De verenigingskosten zijn in de jaren niet toegenomen, zodat de meerkosten voor de leden volledig aan de stijging van de huurprijs zijn te koppelen.

Met een liggeld van € 45,00 per m2 betalen de leden van de vereniging de hoogste prijs die in verenigingshavens aan de Grevelingen wordt betaald (vanaf € 16,50 tot maximaal € 36,00)

Het zal duidelijk zijn dat dit vragen oproept bij het bestuur en de leden, terwijl er ook leden opzeggen om naar een voordeliger ligplaats te verhuizen.

In dit jaar gevoerd overleg met wethouder van Burg is naar voren gekomen dat een door de gemeente hernieuwde berekening van de door haar te maken kosten in het jaar 2026 tot een totale kostenpost zal leiden van € 486.000. Dit bij eenzelfde berekeningsmethode en dezelfde kostensoorten als in 2020, toen de kosten voor 2024 zijn berekend.

Dit heeft het gevoel bij de vereniging bevestigd dat er te veel huur betaald wordt, immers ervan uitgaande dat de kosten ook in 2025 al € 486.000 bedragen, dan is de in 2025 betaalde huurprijs van € 535.000 duidelijk te hoog. Het is toch niet de bedoeling dat wij, als sportvereniging, een winstmaker voor de gemeente zijn.

Dan nog geen eens meegenomen dat de leden een aanjager zijn van de lokale economie en ook jaarlijks nog eens zo'n € 28.000 aan Watertoeristenbelasting betalen

Een berekening leert (rekening houdend met het prijsindexcijfer CPI) dat er inderdaad te veel kosten zijn en worden betaald door de vereniging



# Watersportvereniging Brouwershaven

Jaar	Betaald door vereniging	Kosten gemeente	Afwijking
2020	€ 370.000	€ 372.000	Min € 2.000
2021	€ 387.000	€ 379.000	Plus € 8.000
2022	€ 403.000	€ 403.000	Plus € 18.000
2023	€ 455.000	€ 409.000	Plus € 46.000
2024	€ 518.000	€ 440.000	Plus € 78.000
2025	€ 535.000	€ 486.000	Plus € 49.000

In totaal heeft de vereniging gedurende de huidige looptijd dus € 197.000 meer betaald dan de kosten die door de gemeente gemaakt zijn. Dit komt doordat bij het opmaken van het contract is gekozen voor de prijsindex consumenten (CPI), terwijl de kosten voor de gemeentelijke haven daar los van staan. Denk bijvoorbeeld aan de gelijkblijvende financieringskosten van de renovatie. Ook is dan nog geen rekening gehouden met de naar mening van de vereniging niet "geleverde" extra 900m2 verhuurbaar wateroppervlakte en de vertraging die opgetreden is bij de renovatie van de haven.

Het zal duidelijk zijn dat het de vereniging er veel aan gelegen is de huurprijs van de haven tot een voor de leden acceptabel bedrag te verlagen en de toekomst van de vereniging veilig te stellen.

Wij kunnen ons een aantal scenario's voorstellen waarmee zowel de gemeente als de vereniging de relatie tot tevredenheid kunnen voortzetten.

## Oplossingsrichting 1

De huurprijs wordt per 2026 aangepast aan de kosten van € 486.000.

Het teveel betaalde van € 197.000 wordt teruggestort aan de vereniging, dan wel wordt dit de komende jaren in gedeelten in mindering gebracht op de huurprijs. Bijvoorbeeld 5 jaar lang € 40.000

Ofwel

De reeds betaalde huurprijs wordt met terugwerkende kracht gecorrigeerd, zoals al contractueel overeengekomen, met de vanaf 2023 niet geleverde 900 m2. Hierdoor wijzigt ook het te veel betaalde bedrag.

Hiervoor is opgenomen een bedrag van € 35,54 per m2 met prijspeil 2020.

Dit komt neer op een bedrag van voor

2023  $900 \times 35,54 \times 1,145$  is € 36.623

2024  $900 \times 35,54 \times 1,232$  is € 39.406

2025  $900 \times 35,54 \times 1,271$  is € 40.654

Vervolgens aangevuld tot de eerdergenoemde € 197.000

Omdat de huurprijs per 2026 weer in de pas loopt met de door de gemeente te maken kosten hoeft er dan vanaf 2026 geen terugstorting voor deze 900m2 meer plaats te vinden.

## Oplossingsrichting 2

Naast de vaststelling van de kosten per 2026 gaan gemeente en de vereniging in overleg welke taken de vereniging op termijn over kan nemen om zodoende de voor de gemeente te maken kosten te verminderen.



# Watersportvereniging Brouwershaven

De leden van de vereniging zijn namelijk wel bereid taken uit te voeren om de ligplaatskosten te verminderen. Wellicht kan dit gecombineerd worden met bijvoorbeeld het overdragen van werkzaamheden en opbrengsten voor en van de passantenplaatsen. Ook is het misschien mogelijk om de steigers en gebouwen over te nemen van de gemeente.

## **Oplossingsrichting 3**

Dat de gemeente vanaf 1 januari 2026 een subsidie toekent aan de vereniging ter hoogte van het verschil tussen de huursom en de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze subsidie kost de gemeente niets extra. Per saldo maakt de gemeente hierdoor niet langer winst op een sportvereniging. Het nu al te veel betaalde bedrag van € 197.000 kan als extra subsidie, verdeeld over een aantal jaren, worden toegevoegd aan de jaarlijkse subsidie.

De gekozen oplossingen en richtingen worden toegevoegd aan het stilzwijgend verlengde huurcontract per eind 2025.

Mevrouw, mijne heren,

Gemeentelijke- en verenigingsbelangen komen overeen als het gaat om de instandhouding van het verenigingsleven als onderdeel van de lokale gemeenschap en als toegevoegde waarde voor de economie.

Het bestuur van de vereniging verzoekt u dan ook, met klem, op korte termijn (het is zo 2026!) tegemoet te komen aan de wens van de vereniging de jaarlijkse kosten te verminderen, waarbij zondermeer de door de gemeente te maken kosten worden voldaan.

Met vriendelijke groet,

Marc de Nies, voorzitter

Tom Stuij, penningmeester



# Watersportvereniging Brouwershaven

**Agendapunt 7**

**Commissievergadering R&E van 9 februari 2026**

**Gemeente Schouwen-Duiveland**

**Inspreker: Dhr. Marc de Nies,  
Voorzitter van Watersportvereniging Brouwershaven**

**Betreft: Herziening pachtvereenkomst haven**

Geachte voorzitter,  
geachte leden van de Raadscommissie,  
Dank dat ik hier vandaag mag inspreken.

Ik spreek namens Watersportvereniging Brouwershaven. Een vereniging met ruim 400 leden, al bijna zestig jaar onderdeel van de Brouwse gemeenschap en een factor van belang voor de lokale economie.

Ik wil het vandaag hebben over één kernpunt:

De gemeente Schouwen-Duiveland maakt winst op de pacht die zij in rekening brengt bij een sportvereniging.

Dat is geen mening. Dat is een feit. En dat staat zwart op wit in de cijfers die wij op 7 juli 2025 ook aan uw raad hebben gestuurd. Over de afgelopen jaren gaat het om een bedrag van in totaal € 197.000 dat wij méér hebben betaald dan de werkelijke integrale kosten van de gemeente.

Voor een sportvereniging is dat een enorm bedrag.

De Wet Markt & Overheid is bedoeld om te voorkomen dat overheden oneerlijke concurrentie veroorzaken. De kern daarvan is simpel: een overheid moet bij economische activiteiten minimaal de integrale kostprijs in rekening brengen. Niet minder, maar ook niet meer.

Kostendekkend dus. Niet winstgevend.

En precies daar wringt het.

In de antwoordbrief van het college staat dat onze zorgen zeer serieus worden genomen. Als ik die brief lees, voel ik mij inderdaad serieus genomen. Maar dan met de nadruk op "genomen". Bij de neus genomen, wel te verstaan.

Het college stelt dat er geen winst wordt gemaakt. Tegelijkertijd bevestigt het college dat de integrale kosten voor het gepachte deel van de haven in 2025 ongeveer €486.000 bedragen, terwijl wij in dat jaar €535.000 aan pacht hebben betaald.

Dat verschil is bijna €50.000 in één jaar.

Dan kunt u het noemen zoals u wilt, maar voor ons is dat gewoon winst.

Ik ga niet alle argumenten langs uit de antwoordbrief van het College. Die zijn stuk voor stuk inhoudelijk te weerleggen. Eén punt wil ik er wel uitlichten: het verwijt dat de vereniging te laat zou zijn.



# Watersportvereniging Brouwershaven

Vanaf september 2024 zijn wij hierover in gesprek met de gemeente. Eerst drie gesprekken met ambtenaren. Daarna twee gesprekken met de wethouder.

In het voorjaar van 2025 heeft de wethouder ons zelf gevraagd om onze zorgen per brief aan het college voor te leggen. Dat hebben wij gedaan op 7 juli. Daarna heeft de gemeente tot de brief van 10 december 2025 niets van zich laten horen.

Dan kunt u moeilijk volhouden dat de opzegtermijn is verstreken en wij stilzwijgend akkoord zouden zijn gegaan met verlenging van het contract?

Wij willen het contract ook helemaal niet opzeggen.

Wij willen maar één ding: een aanpassing van het contract om onbedoelde effecten te corrigeren.

Namelijk:

- de pacht baseren op de werkelijke integrale kostprijs,
- en alleen indexeren op die kostencomponenten die daadwerkelijk aan inflatie onderhevig zijn.

Er zijn twee oorzaken voor het probleem.

Ten eerste: bij de start van het contract heeft een onafhankelijke taxateur expliciet aangegeven dat hij de integrale kostprijs nog niet zelf kon berekenen vanwege de geplande renovatie. Hij is daarom uitgegaan van gemeentelijke ramingen. Na lang doorvragen van de vereniging blijkt dat de werkelijke kosten structureel lager zijn.

Ten tweede: de gekozen CPI-indexatie. Grote delen van de integrale kostprijs, zoals afschrijving op investeringen, zijn niet gevoelig voor inflatie. Toch worden die elk jaar volledig mee geïndexeerd.

Dat stapelt zich op. En dat zien we nu terug in die €197.000.

De oplossing is eigenlijk heel eenvoudig.

Een pachtovereenkomst is een afspraak tussen twee partijen. Als beide partijen erkennen dat de uitkomst onbedoeld is, dan kun je samen besluiten het contract aan te passen. Dit is, in dit contract, al eerder gebeurd om zaken toe te voegen of te wijzigen.

Niet ingewikkeld. Niet juridisch acrobatisch. Gewoon bestuurlijk gezond verstand.

Tot slot wil ik u twee vragen meegeven.

**Eén:** wat is uw standpunt over het feit dat de gemeente winst maakt op de pacht aan een sportvereniging?

**Twee:** als u in meerderheid vindt dat dat niet wenselijk is, bent u dan bereid het College opdracht te geven het contract aan te passen zodat de pacht gelijk wordt aan de integrale kostprijs en dat alleen inflatiecorrectie wordt toegepast op die componenten die aan inflatie onderhevig zijn?

Dat kost de gemeente geen extra geld.

Als u aan deze situatie niets doet, staat u in feite toe dat de gemeente een vitale sportvereniging langzaam financieel uitknijpt.

Dank u wel.