



Multifunctionele sportaccommodatie Bronckhorst Midden

Oplegnotitie

Opdrachtgever
Gemeente Bronckhorst

Referentienummer
2200495

Datum
16 december 2020

Auteurs
Michel de Boer
Timon Bulten

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Toekomstig gebruik	4
2.1 Mutaties	4
2.2 Toekomstig gebruik	5
2.3 Gymzaal of Sportzaal	5
3. Ruimteprogramma	6
4. Financiering	7
4.1 Investeringsoverzicht	7
4.2 Dekking	8
5. Bouw, beheer & exploitatie	10
6. Intentieverklaring	13
7. Conclusies en aanbevelingen	14
8. Bijlagen	15
• Bezettingsoverzicht	
• Planning	

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.



1. Inleiding

In het voorjaar van 2020 deed ICSadviseurs onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctionele sportaccommodatie in Keijenburg. Op basis van de haalbaarheidsstudie heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bronckhorst besloten¹ medewerking te verlenen aan een verdere uitwerking en daarbij te voorzien in een deel van de financiering van deze accommodatie.

Deze verdere uitwerking, die primair bij de initiatiefnemers ligt, vraagt met name verduidelijking in relatie tot het toekomstig gebruik door verenigingen, waarbij de voorwaarde gesteld wordt om tenminste een gebruik van 1.400 uur (exclusief bewegingsonderwijs) te garanderen en de financiering en verantwoordelijkheid ten aanzien van bouw, beheer en exploitatie verder vorm te geven.

Afgelopen tijd hebben de initiatiefnemers samen met de verenigingen zich hieraan gecommitteerd en intensief samengewerkt aan het inbouwen van deze zekerheden. In deze oplegnotitie welke een actualisatie is van het haalbaarheidsonderzoek 'Multifunctioneel sportcomplex Bronckhorst Midden' (ICSadviseurs) vatten we deze uitwerking samen en komen de volgende aspecten aanbod:

- Actualisatie van toekomstige bezetting, die inzage en conclusie weergeeft dat de minimale bezetting van 1.400 uur voor het initiatief van de nieuwe binnensportaccommodatie in Bronckhorst Midden wordt gerealiseerd;
- Weergeven van het gemeentelijk kader inzake buiten- en binnensport;
- Argumentatie waarom het advies is om een nieuwe sportzaal i.p.v. een nieuwe gymzaal te bouwen;
- Actualisatie van dekkingsoverzicht (o.a. aan de hand van opgemaakt fiscale notitie) en stand van zaken benoemen in relatie tot subsidies, fondsen en bijdragen;
- Actualisatie in relatie tot beheer, eigendom en exploitatie van de sportzaal;
- Actualisatie exploitatiebegroting en model;
- Actualisatie Conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van bovenstaande.

¹ Collegebesluit inzake Haalbaarheidsonderzoek Bronckhorst Midden met kenmerk Z114077/BenW-05802 (12 mei 2020).

2. Toekomstig gebruik

2.1 Mutaties

Op basis van de verschillende overlegmomenten die de projectgroep met de verenigingen de afgelopen tijd heeft gehad, zijn er ten opzichte van de eerder geraamde toekomstige bezetting, de volgende mutaties:

- **DVO (volleybal):** de gewenste, toekomstige urenafname vanuit de vereniging neemt toe met 7 uur per week ten opzichte van de huidige uren die al af worden genomen. De totale urenafname bedraagt vervolgens 13 uur per week. Bovendien biedt de nieuwe sportzaal meer kansen voor trainingen, wedstrijden en toernooien. Verwachting is daarmee dat in de toekomst de ureninzet verder zal toenemen.
- **DIO (gymnastiek):** het huidige gebruik (3,5 uur) wordt gecontinueerd in de nieuwe accommodatie. Bovendien zien volop kansen om extra lessen en trainingen aan te bieden en zullen in de nabije toekomst binnen de vereniging verdere inventarisatie doen om het aanbod verder uit te breiden.
- **V.V. Keijenburgse Boys (voetbal):** De toekomstige ureninzet in de nieuwe accommodatie voor deze vereniging bedraagt 7 uur per week.
- **T.V. Keislag (tennis):** deze ureninzet blijft gelijk; gemiddeld 1,8 uur per week.

Bezetting omliggende accommodaties

De uren die de bovengenoemde verenigingen momenteel in omliggende accommodaties afnemen, blijven behouden voor de toekomst. Daarmee neemt de nieuwe accommodatie in Keijenburg geen uren elders weg.



2.2 Toekomstig gebruik

Op basis van bovenstaande mutaties komt de totale toekomstige ureninzet voor de nieuw te realiseren binnensportaccommodatie voor Bronckhorst Midden uit op circa 1.521 uur op jaarbasis. In bijlage I is het totale bezettingsoverzicht terug te vinden.

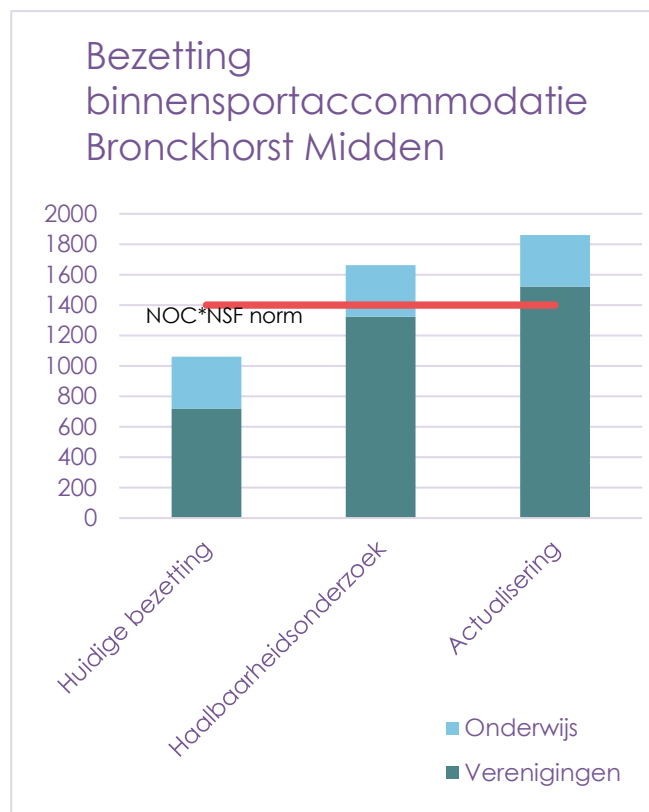
NOC*NSF norm

Dit betekent dat na deze inventarisatie alsnog blijkt dat aan de norm van NOC*NSF van 1.400 uur (exclusief bewegingsonderwijs) kan worden voldaan. Deze norm is als kader gesteld door het college.

Volop kansen

Naar verwachting zal de bezetting verder toenemen wanneer de accommodatie daadwerkelijk is gebouwd; ervaring leert dat nieuwe (binnen)sportaccommodaties een activerende werking hebben. Dit zorgt voor een verdere toename van het sport- en beweegaanbod. Hierbij zien initiatiefnemers en verenigingen kansen voor de ontwikkeling van vernieuwend sportaanbod, zoals walking football. Maar ook vanuit de ongeorganiseerde sport kunnen nieuwe sport- en bewegegroepen ontstaan. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld dans, yoga en bootcamp.

Bovenstaande tabel laat de toekomstige bezetting zien.



2.3 Gymzaal of sportzaal?

Uit voorgaand onderzoek van het Mulier Instituut blijkt dat er in Bronckhorst Midden behoefte is aan een zaaldeel extra om verenigingen en bewegingsonderwijs voldoende te kunnen accommoderen. Het uitgangspunt van het eerder gedane haalbaarheidsonderzoek was om te onderzoeken of een nieuwe binnensportaccommodatie in Keijenburg mogelijk haalbaar is en zo ja welk type accommodatie (gymzaal of sportzaal) geschikt is voor de toekomstige activiteiten die hier gaan plaatsvinden.

In het eerder gedane haalbaarheidsonderzoek kwamen volgende functionele uitgangspunten aan bod:

- De accommodatie moet het bewegingsonderwijs accommoderen tenminste binnen de norm-afstanden die gelden;
- Volleybalvereniging DVO gaat gebruik maken van de zaal en heeft behoefte aan tenminste een zaalhoogte van 7 meter;
- Gymnastiekvereniging DIO heeft behoefte aan betere huisvesting en meer ruimte;
- Voetbalvereniging V.V. Keijenburgse Boys wil gebruik maken van een binnensportaccommodatie om hier het zaalvoetbal in de zaal voor jeugd, junioren en walking football een plek in te geven.

De functionele wensen voor de volleybal-, gymnastiek- en voetbalvereniging pleiten voor de realisatie van een sportzaal in plaats van een gymzaal. Ervaring leert namelijk dat gymzalen qua afmetingen vaak te beperkt zijn voor deze sporten. Daarbij geldt dat een bezetting van 1.521 uur op jaarbasis niet in een gymzaal kan worden geaccommodeerd. Een sportzaal (twee zaaldelen) is benodigd om deze ureninzet een plek in Bronckhorst Midden te geven. Kortom het advies is en blijft om een sportzaal te realiseren in Bronckhorst Midden.

3. Ruimteprogramma

De initiatiefnemers geven aan dat zij voor een verdere uitwerking met het Programma van eisen prima uit de voeten kunnen. Bovendien heeft de architect een inpassingsstudie gedaan op de beoogde locatie (huidige accommodatie V.V. Keijenburgse Boys). Uit deze studie is te concluderen dat de betreffende voorzieningen met de gewenste omvang ruimtelijk inpasbaar zijn. Het ruimteprogramma blijft dus ongewijzigd en ziet er als volgt uit:

Ruimteprogramma sportcomplex Keijenborg				
Omschrijving	Aantal	antal NVO m ²	Totaal m ²	Opmerking
Gebouw - algemeen				
Hoofdentree	1	15 m2 nvo	15 m2 nvo	
Werkkast schoonmaak	1	5 m2 nvo	5 m2 nvo	
Toiletten horeca	2	2,5 m2 nvo	5 m2 nvo	
Kantine	1	150 m2 nvo	150 m2 nvo	
Keuken	1	20 m2 nvo	20 m2 nvo	
Opslag horeca	1	15 m2 nvo	15 m2 nvo	
Subtotaal			210 m2 nvo	
Gebouw - buitensport				
Berging onderhoud	2	30 m2 nvo	60 m2 nvo	
Vergader ruimte	1	20 m2 nvo	20 m2 nvo	
Kleedkamers	2	32 m2 nvo	64 m2 nvo	Kans: gezamenlijk gebruik. Kleedkamers zonder onderwijsgebruikers (20m2), wasruimte inclusief toilet (12 m2)
Teamlockers	12	2 m2 nvo	24 m2 nvo	
Scheidsrecht ruimte	2	7 m2 nvo	14 m2 nvo	Ruimte kan naast docentenruimte/EHBO-ruimte geplaatst worden
Subtotaal			182 m2 nvo	
Gebouw - binnensport				
Sportzaal	1	616 m2 nvo	616 m2 nvo	Afmetingen : 22 x 28 x 7
Toestellenberging	2	30 m2 nvo	60 m2 nvo	
Kleedkamers	4	40 m2 nvo	160 m2 nvo	Kans: gezamenlijk gebruik. Kleedkamers met onderwijsgebruikers (25 m2), wasruimte inclusief toilet (15 m2)
Docentenruimte/EHBO-ruimte	1	10 m2 nvo	10 m2 nvo	
Subtotaal			846 m2 nvo	Kans: gezamenlijk gebruik. Ruimte kan naast scheidsrechter-ruimte geplaatst worden
Totaal netto oppervlakte			1238 m2 nvo	
bruto-netto verhouding	1,2			
Totaal bvo			1486 m2 bvo	
Bruto vloeroppervlakte				
Algemene ruimten			252 m2 bvo	
Buitensport			218 m2 bvo	
Binnensport			1015 m2 bvo	
Terrein				
2 natuurgrasvelden - voetbal	2	7245 m2	14490 m2	Afmetingen: 105 m x 69 m
3 gravelvelden - tennis	3	669 m2	2007 m2	Afmetingen: 36,57 x 18,29 m (aparte banen, inclusief uitloop)
Hybride veld	1	2550 m2	2550 m2	60 m x 42,5 m; minimale afmetingen voor pupillen 8 tegen 8
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	84	11 m2	924 m2	Uitgangspunt: parkeernorm gemeente. Gevraagd: 55 plaatsen (à 25 m ² per plaats)
Fietstalling	116	2 m2	174 m2	116 plaatsen gevraagd; 1,5 m ² per fiets
Terras	1	300 m2	300 m2	
Totaal terrein		10776 m2	20445 m2	Exclusief gebouwen
Totaal terrein inclusief gebouwen			21930 m2	

Zoals is aangegeven bestaat het plangebied uit de huidige locatie van de V.V. Keijenburgse Boys. Tennisvereniging Keislag verhuist van haar eigen locatie naar de nieuwe locatie en laat daarmee de gronden achter. Deze gronden worden 'om niet' teruggegeven aan de gemeente.

4. Financiering

4.1 Stichtingskosten

De initiatiefnemers hebben op basis van het opvragen van verschillende offertes van leveranciers geconcludeerd dat de stichtingskosten ongewijzigd kunnen blijven. Het overzicht ziet er als volgt uit:

Investeringsoverzicht

Prijspeil 1-4-2020

Gebouw (inclusief BTW) € 3.530.000,00

Gebouw - algemeen	252 m2 bv o	€ 600.000,00
Gebouw - buitensport	218 m2 bv o	€ 520.000,00
* Gebouw - binnensport	1015 m2 bv o	€ 2.410.000,00

Grondkosten € 0,00

Terrein (inclusief BTW) € 460.000,00

2 natuurgrasvelden - voet	14490 m2	€ 0,00
3 gravelvelden - tennis	2007 m2	€ 140.000,00
** Hybride veld *	2550 m2	€ 50.000,00
*** Parkeren auto's	924 m2	€ 100.000,00
** Fiets-nietjes *	174 m2	€ 6.000,00
Terras	300 m2	€ 11.000,00

Honoraria	14%	€ 42.980,00
Onvoorzien	5%	€ 15.350,00
Heffingen	3%	€ 9.210,00
Verzekeringen	0,42%	€ 1.289,40
BTW	21%	€ 78.924,17

Onvoorzien 5% € 200.000,00

Stichtingskosten (inclusief BTW) € 4.190.000,00

4.2 Dekking

Om het gewenste complex te financieren is er ten opzichte van het haalbaarheidsonderzoek meer duidelijkheid gekomen en zijn er onder andere verschillende subsidies aangevraagd en regelingen uitgewerkt. Het gaat hierbij om het volgende:

1. Gemeente Bronckhorst

▪ Bijdrage gymzaal

Het gemeentelijk kader, zoals in het haalbaarheidsonderzoek benoemd, blijft intact; de gemeente Bronckhorst ziet het tot haar verantwoordelijkheid om de binnensport te accommoderen. In relatie tot de buitensport heeft zij echter geen kerntaak; de gemeente heeft de buitensportaccommodaties volledig geprivatiseerd. Dit betekent dat de benodigde financiering voor de buitensportaccommodatie (voetbalvelden, tennisvelden, et cetera), net zoals benoemd in het eerder gedane haalbaarheidsonderzoek, van de gebruikers moet komen. De gemeente heeft de intentie om een bijdrage voor de benodigde extra vloeroppervlakte voor de binnensport in Bronckhorst Midden van één zaaldeel (een gymzaal) te voldoen. Dit komt neer op een bijdrage van € 1.300.000,00².

▪ Dorpendeals:

In relatie tot de Dorpendeals geeft de Provincie aan dat deze regeling kansrijk is voor het initiatief in Bronckhorst Midden. De provincie geeft aan medio mei 2021 de subsidieregels hiervoor vast te stellen en dat men, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, ook een bijdrage in de stenen wil gaan leveren (prognose rond € 200.000,00 - € 250.000,00 per aanvraag). De verwachting is dat de provinciale subsidieregeling in de eerste helft van 2021 wordt opengesteld. We houden in de dekking voor nu rekening met € 230.000,00. In overeenstemming met het collegebesluit³ zal deze subsidie overigens onderdeel uitmaken van de totale bijdrage van de gemeente. De gemeente is aanvrager van deze voorziening.

▪ Grondwaarden Tennis en gymzaal:

De opbrengende vermogens van de grond van TV Keislag en gymzaal De Horst komen ten goede aan de bijdrage van de gemeente, zoals ook in het haalbaarheidsonderzoek is benoemd.

Het college heeft de bereidheid uit te spreken om de opbrengst van vrijkomende locaties toe te wijzen aan dit project, waarbij wordt gestreefd naar een maximale opbrengst. Voorzichtigheidshalve wordt het nettoresultaat van de vrijgekomen locaties geschat op € 350.000,00. Dit is gebaseerd op het vastgestelde woningvisiebeleid en betreft de locatie gymzaal en tennisaccommodatie.

De gemeentelijke bijdrage komt daarmee in totaal op €1.980.000,00. Dit is inclusief de bijdrage voor openbare ruimte die ook in het haalbaarheidsonderzoek is toegezegd.

2. Gebruikers

De initiatiefnemers en de gebruikers kunnen naar aanleiding van een verdere uitwerking zich vinden in de geraamde stichtingskosten en kunnen zich committeren aan de gevraagde bijdrage van € 1.270.000,00 zoals destijds opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek.

3. Subsidies en fondsen

▪ LEADER:

Voor de LEADER-subsidie hebben initiatiefnemers een aanvraag ingediend van € 120.000,00. Initiatiefnemers hebben op deze aanvraag een positief advies ontvangen. Leader Achterhoek is stellig van overtuigd dat dit project een belangrijke meerwaarde kan bieden voor de leefbaarheid in Bronckhorst Midden. In deze fase is er daarmee maximale zekerheid verkregen.

² Alle genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

³ Collegebesluit inzake Haalbaarheidsonderzoek Bronckhorst Midden met kenmerk Z1 14077/BenW-05802 (12 mei 2020).

- **BOSA-BTW-BCF:** Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is door EFK-belastingadviseurs berekend dat, voor de BOSA-BTW-BCF, een bedrag van tenminste € 814.000,00 haalbaar is. Deze teruggave wordt door de gebruikers gebruikt voor de investering⁴. De huidige regeling loopt tot 2024. Jaarlijks (per 1 januari) wordt het budget beschikbaar gesteld. In 2021 wordt een bedrag beschikbaar gesteld van 79 miljoen. Ervaring leert dat, wanneer (zeker aan het begin van het jaar) een aanvraag wordt ingediend, de kans zeer groot is om in ieder geval op basis van beschikbaar budget een honorering te ontvangen. De jaarlijkse budgetten zijn namelijk toereikend voor de aanvragen die zijn gedaan de afgelopen jaren.

Totale dekking

De totale dekking komt neer op € 4.191.500,00 wat een positief resultaat oplevert. Gezien het sterke netwerk, sponsoringsmogelijkheden, de grote kans op honorering van subsidies en regelingen en verder planoptimalisatie wordt deze financiering door de partijen haalbaar geacht. Hierbij neemt 'het dorp' een groot deel zelfwerkzaamheid voor haar rekening. Het is een project van, voor en door de gemeenschap.

De dekking ziet er als volgt uit:

Dekking		
Stichtingskosten (inclusief BTW)	€ 4.190.000,00	
Dekking (inclusief BTW)	€ 4.191.500,00	
Gemeente Bronckhorst	€ 1.980.000,00	
- Bijdrage gymzaal	€ 1.300.000,00	
- Grondwaarden Tennis en gymzaal	€ 350.000,00	
- Openbare ruimte	€ 100.000,00	t.b.v. parkeren
- Dorpendeals	€ 230.000,00	Nog niet aangevraagd, regeling nog onbekend
Gebruikers	€ 1.270.000,00	
Inbreng grond Keijenburgse Boys	€ 0,00	Op basis van businesscase werkgroep
Inbreng Keijenburgse Boys	€ 400.000,00	Eigen vermogen + lening
Inbreng Keislag	€ 50.000,00	
Inbreng Stichting Binnensport (namens vere	€ 50.000,00	Op basis van businesscase werkgroep
Zelfwerkzaamheid en optimalisatie	€ 770.000,00	Op basis van businesscase werkgroep
- Optimalisatie	€ 200.000,00	
- Sponsoring en inzet lokale partijen	€ 160.000,00	
- Zelfwerkzaamheid bouw leden	€ 160.000,00	
- Zelfwerkzaamheid honoraria leden	€ 175.000,00	
- Duurzaam circulair gebruik en hergebruik	€ 75.000,00	
Subsidies & Fondsen	€ 941.500,00	
ISDE	€ 2.500,00	
LEADER	€ 120.000,00	
BOSA-BTW-BCF	€ 814.000,00	
Lokale fondsen	€ 5.000,00	
Open Sportparken - Prov. GLD	€ 0,00	
Overschot	€ 1.500,00	

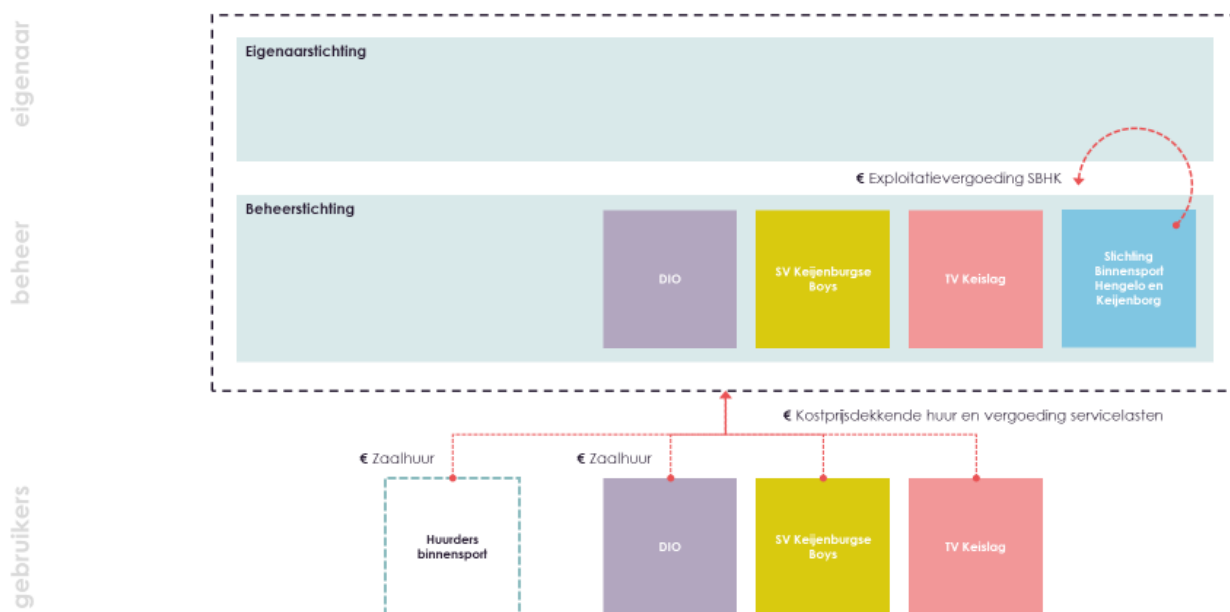
⁴ Zie voor verder uitwerking het document 'Advies BTW, BOSA en SPUK Sportcentrum Bronckhorst Midden, EFK Belastingadviseurs (2020)'.

5. Bouw, beheer & exploitatie

Betreffende de bouw, het beheer en de exploitatie hebben de initiatiefnemers een verdere uitwerking gedaan. Het gaat hierbij om het volgende:

- De gebruikers richten een eigenaarsstichting op. Deze stichting is, in het verlengde van het advies van het haalbaarheidsonderzoek, bouwheer in de realisatiefase en eigenaar in de beheerfase. De verwachting en het vertrouwen is dat de gebruikers en initiatiefnemers met hun netwerk het bouwheerschap of (kosten)efficiënte wijze kunnen invullen;
- Onder de eigenaarsstichting wordt een beheer/exploitatiestichting opgericht. Hierin neemt een representatieve afvaardiging van gebruikers en initiatiefnemers zitting. Stichting Binnensport verzorgt de verhuur en bezetting van de binnensportaccommodatie. De V.V. Keijenburgse Boys en T.V. Keislag zijn verantwoordelijk voor hun deel van de buitensportaccommodaties. Zie ook onderstaand schema;
- Het uitgangspunt is voor het gehele sportcomplex een gezonde exploitatie te overleggen. Daartoe zijn de exploitaties van de eigenaar- en beheerstichting tot een geconsolideerde exploitatiebegroting samengevoegd.

Het onderstaande model toont het beheer- en exploitatiemodel, zoals voorgesteld.



De volgende tabel toont de geconsolideerde exploitatiebegroting, de totale exploitatie van de eigenaar- en beheerstichting voor het complex, met daarin opgenomen zowel de eigenaarslasten als beheerlasten. De exploitatiebegroting is gebaseerd op de uitgangspunten van het haalbaarheidsonderzoek, met daarbij de volgende aanvullingen:

- De begroting is inclusief BTW. Over de kosten wordt voornamelijk 21% BTW gerekend. Hier ligt een kans om voor bepaalde posten (onder andere groot- en klein onderhoud en schoonmaak) gebruik te maken van het 9% tarief voor sportaccommodaties;
- SBHK blijft voorzien in de exploitatievergoeding die zij in de huidige situatie ook al doet. Deze vergoeding bedraagt € 22.000,00 en komt ten goede aan de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie;
- De baten stijgen als gevolg van de extra ureninzet, zoals in hoofdstuk 2 benoemd;

- De initiatiefnemers geven aan door middel van zonnepanelen een baat van ongeveer € 4.300,00 te realiseren;
- Net als voor de stichtingskosten wordt in relatie tot de exploitatie een groot deel door zelfwerkzaamheid gedekt. Zoals nu is opgenomen acht ICSadviseurs dit haalbaar, zeker gezien het netwerk en de nauwe betrokkenheid van de initiatiefnemers, verenigingen en verdere gebruikers. De zelfwerkzaamheid bestaat uit de volgende onderdelen:
 - Maximaal € 17.500,00 zelfwerkzaamheid voor groot onderhoud, op basis van landelijke referenties. Groot onderhoud is deels op te lossen door sponsoring en inzet van vrijwilligers en deels zullen ook materialen aangeschaft moeten worden. De post voor groot onderhoud komt daarmee op € 12.500,00;
 - 50% van de oorspronkelijke kosten voor schoonmaak, wat neer komt op een uiteindelijke kostenpost van € 10.000,00;
 - 50% van de oorspronkelijke kosten voor klein onderhoud, wat neer komt op een uiteindelijke kostenpost van € 4.000,00.

Uitgaande van bovengenoemde mutaties geeft de exploitatie een positief resultaat. De begroting ziet er als volgt uit:

Geconsolideerde exploitatiebegroting			
Prijspeil 1-4-2020			
Baten (inclusief BTW)	€ 55.923,60	Kosten (inclusief BTW)	€ 55.500,00
Exploitatievergoeding SBHK	€ 22.000,00	Groot onderhoud (inclusief zelfwerkzaamheid)	€ 12.500,00
Klokuurvergoeding onderwijs (gebruikersbeheer)	€ 9.390,00	Zakelijke lasten en verzekeringen	€ 6.000,00
Huuropbrengst (gebruikers)	€ 17.643,60	Klein onderhoud (inclusief zelfwerkzaamheid)	€ 4.000,00
Aanname: overuren De Kamp à 200 uur	€ 2.320,00	Schoonmaak (inclusief zelfwerkzaamheid)	€ 10.000,00
Incidentele verhuur (niet commercieel)	€ 250,00	Energie	€ 5.000,00
Energie-opwekking PV-panelen	€ 4.320,00	Overig	€ 8.000,00
		Beheer en administratie	€ 0,00
		BTW	€ 10.000,00
Teruggaaf BOSA op groot onderhoud	ntb		
BTW voordeel sportvoorziening	ntb		
Resultaat		€ 423,60	

Onderwijs		Omvang	
Sint Bernardusschool	€ 5.634,00	Bruto vloeroppervlakte	1486 m2
CBS Bekveld	€ 3.756,00		
Klokuurvergoeding (door gemeente)	€ 9.390,00		
Gebruikers en omnisportvereniging		Kosten kengetallen, exclusief BTW	
Zaalhuur per uur per zaaldeel	€ 11,60	Kosten beheer eigenaar	
Bezetting per jaar (exclusief onderwijs)	1521 uren	Groot onderhoud	€ 20 per m2 bvo
Huurvergoeding verenigingen	€ 17.643,60	Zakelijke lasten en verzekeringen	€ 4 per m2 bvo
Pachtvergoeding	€ 0,00	Kosten beheer gebruiker	
Kansen		Schoonmaak	€ 14 per m2 bvo
Verhoging zaalhuur per zaaldeel		Energie	€ 3 per m2 bvo
Overname overbezetting De Kamp (18.00 - 22.00 uur)	698 uren	Klein onderhoud	€ 6 per m2 bvo
		Overig	€ 5 per m2 bvo
		Beheer en administratie	€ per m2 bvo

Als gevolg van deze exploitatiebegroting adviseren wij:

- Samen met de initiatiefnemers te bepalen op welke wijze het deel zelfwerkzaamheid in te vullen. Hiertoe zijn al wel toezeggingen gedaan vanuit het netwerk;
- De volgende btw-voordelen, die initiatiefnemers aangaven te zien, nader te onderzoeken:
 - 9% BTW tarief: voor een aantal posten aan de kostenzijde kan aanspraak gemaakt worden op het lage 9%-BTW tarief. Het advies is om in aanmerking te komen voor het 9% BTW tarief, samen met de fiscaal adviseur te kijken naar een eventuele verdere optimalisatie van de condities waar onder andere de eigendoms- en beheersstichting aan dient te voldoen;
 - BOSA-subsidie: Het is mogelijk om op (groot) onderhoud een teruggaaf vanuit de BOSA aan te vragen. Het advies is om dit verder te inventariseren en eventueel op voorhand een doorrekening te laten maken door een fiscaal adviseur, zodat duidelijk is wat de bijdrage wordt.

6. Intentieverklaring

De verenigingen zullen zich committeren aan de bovengenoemde intenties en hebben onlangs een intentieverklaring ondertekend. Het gaat hierbij om een gezamenlijke verantwoordelijkheid in relatie tot het volgende;

- Het gegarandeerd afnemen van minimaal 1.400 uur voor het gebruik van de gymzaal (toekomstig gebruik wordt 1.521 uur) voor de komende 5 jaar;
- Het zich committeren aan de benodigde financiering; voor de concrete bedragen hebben de gebruikers de intentieverklaring ondertekend;
- Het zich committeren aan de genoemde uitgangspunten en uitwerking in relatie tot bouw, beheer en exploitatie zoals benoemd in hoofdstuk 5.

7. Conclusies en aanbevelingen

Als gevolg van de inzet die de initiatiefnemers hebben gedaan, zijn de voornaamste conclusies als volgt:

1. De ureninzet in de nieuw te realiseren binnensportaccommodatie in Keijzenborg (ten behoeve van Bronckhorst Midden) komt neer op 1.521 uur op jaarbasis. Hiermee wordt de NOC*NSF-norm van 1.400 uur op jaarbasis (met uitzondering van bewegingsonderwijs) behaald en wordt voldaan aan het kader zoals gesteld door het College van B&W;
2. Naar verwachting zal deze ureninzet in de toekomst verder toenemen door de activerende werking van een nieuw te bouwen sportzaal;
3. Het advies is en blijft na deze actualisatie om een *sportzaal* te bouwen. Dit op basis van de functionele wensen van diverse gebruikers en om de toekomstige inzet van 1.521 uur te kunnen faciliteren. Een *gymzaal* kan hier niet aan voldoen;
4. De totale stichtingskosten van € 4.190.000,00 blijven op basis van opgevraagde offertes en nadere inventarisatie gelijk;
5. De financiering die benodigd is voor bovenstaand bedrag is haalbaar: gezien het sterke netwerk, de sponsormogelijkheden, zelfwerkzaamheid, de grote kans op honorering van subsidies en regelingen en verdere planoptimalisatie is de ambitie voor een nieuw te bouwen accommodatie in Bronckhorst Midden realistisch;
6. In de toekomst worden een eigenaarsstichting en een beheerstichting opgericht. De gebruikers zijn vertegenwoordigd in de beheerstichting;
7. De geconsolideerde exploitatiebegroting laat een positief resultaat zien. Daarbij is het advies een tweetal mogelijkheden te benutten, welke ten gunste kan komen aan de exploitatie;
8. De initiatiefnemers en gebruikers zijn bouwheer (dit in het verlengde van het advies zoals benoemd in het haalbaarheidsonderzoek);
9. De initiatiefnemers en betrokken verenigingen zullen zich committeren aan bovenstaande en staan garant voor:
 - Een afname van minimaal 1.400 uur voor de sportzaal;
 - De benodigde financiering en daaraan gekoppelde bedragen;
 - De genoemde uitwerking in dit oplegvel in relatie tot de bouw, het beheer en exploitatie.

Zij zetten dit kracht bij door middel van een ondertekende intentieverklaring.

Kortom op basis bovenstaande conclusies en de inhoudelijke en financiële uitwerking die in deze notitie is terug te vinden, acht ICSadviseurs een multifunctionele sportaccommodatie in Bronckhorst Midden haalbaar. Bovendien hebben de initiatiefnemers er de afgelopen periode voor gezorgd dat de benodigde zekerheden zijn ingebouwd. Dit is niet alleen terug te lezen in deze notitie, maar ook de ondertekende intentieverklaringen van de verschillende partijen laat dit zien. Dit betekent dat er afgelopen tijd belangrijke stappen zijn gezet om te komen tot een multifunctionele sportaccommodatie in de nabije toekomst.

8. Bijlagen

Bezettingsoverzicht

Bezetting		Sportthal De Kamp						Gymzaal De Horst					
		Huidig			Toekomstig			Huidig			Toekomstig		
		Dag	Avond	Weekend	Dag	Avond	Weekend	Dag	Avond	Weekend	Dag	Avond	Weekend
Onderwijs													
CBS Bekveld	Onderwijs							4,0 uren			4,0 uren		
Sint Bernardusschool	Onderwijs							4,5 uren			4,5 uren		
Piersonschool	Onderwijs	6,0 uren			6,0 uren								
De Leer	Onderwijs	7,5 uren			7,5 uren								
Roozengaardsweide	Onderwijs	2,0 uren			2,0 uren								
Overige	Onderwijs				6,5 uren								
Verenigingen													
DVO	Volleybal	7,5 uren	29,0 uren	18,0 uren	7,5 uren	43,0 uren	18,0 uren		6,0 uren		2,0 uren	10,0 uren	1,0 uren
Achilles	Gymnastiek	9,5 uren	5,5 uren		9,5 uren	5,5 uren		,5 uren	1,5 uren		,5 uren	1,5 uren	
DIO	Gymnastiek							1,0 uren	2,5 uren		1,0 uren	2,5 uren	
HBC	Badminton		14,0 uren			18,0 uren							
SV Quintus	Handbal	3,0 uren	10,5 uren	7,5 uren	1,0 uren	8,0 uren	6,0 uren						
KBO Keijenburg	Buurtvereniging							2,0 uren			2,0 uren		
PUK	Kinderopvang							1,0 uren			1,0 uren		
BSO Human Kind	Kinderopvang				1,0 uren								
Overige gebruikers		5,5 uren	6,0 uren		5,5 uren	6,0 uren			1,5 uren			1,5 uren	
Gebruikers													
Keijenburgse Boys	Voetbal										2,0 uren	4,0 uren	3,0 uren
TV Keislag	Tennis											1,8 uren	
Bezetting per week													
Capaciteit		150,0 uren	90,0 uren	96,0 uren	150,0 uren	90,0 uren	96,0 uren	50,0 uren	30,0 uren	32,0 uren	50,0 uren	30,0 uren	32,0 uren
Bezetting onderwijs		15,5 uren			22,0 uren			8,5 uren			8,5 uren		
Bezetting verenigingen		25,5 uren	65,0 uren	25,5 uren	24,5 uren	80,5 uren	24,0 uren	4,5 uren	11,5 uren		8,5 uren	21,3 uren	4,0 uren
Totale bezetting		41,0 uren	65,0 uren	25,5 uren	46,5 uren	80,5 uren	24,0 uren	13,0 uren	11,5 uren		17,0 uren	21,3 uren	4,0 uren
Bezettingsgraad		27%	72%	27%	31%	89%	25%	26%	38%		34%	71%	13%
Totale bezettingsgraad				39%			45%			22%			38%
Bezetting per jaar													
Capaciteit													
Bezetting onderwijs	40 weken	620,0 uren			880,0 uren			340,0 uren			340,0 uren		
Bezetting verenigingen	45 weken	1147,5 uren	2925,0 uren	1147,5 uren	1102,5 uren	3622,5 uren	1080,0 uren	202,5 uren	517,5 uren		382,5 uren	958,5 uren	180,0 uren
Subtotale bezetting		1767,5 uren	2925,0 uren	1147,5 uren	1982,5 uren	3622,5 uren	1080,0 uren	542,5 uren	517,5 uren		722,5 uren	958,5 uren	180,0 uren
Totale bezetting				5840,0 uren			6685,0 uren			1060,0 uren			1861,0 uren
Prognose ureninzet verenigingen Keijenburg													1521,0 uren
Benodigde ureninzet voor een sportzaal													- 121,0 uren
1400,0 uren exclusief bewegingsonderwijs													-3 uur per week

Planning

- Januari 2021: Behandeling door College van B&W
- Februari/maart 2021: Behandeling door gemeenteraad



Impressie Multifunctioneel sportcomplex, Bronckhorst Midden

De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 16 december 2020
Auteur(s): Michel de Boer en Timon Bulten

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27