



gemeente Bronckhorst

Haalbaarheidsonderzoek

Multifunctioneel Sportcomplex Keijenborg

Opdrachtgever
Gemeente Bronckhorst

Referentienummer
2190337/20200407Hbo01

Datum
7 april 2020

Auteur
Timon Bulten en Michel de Boer

| Onderdeel van ICS Ruimteregiegroep BV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Visie, doelen en randvoorwaarden	4
2.1 Visie	4
2.2 Doelen	4
2.3 Randvoorwaarden	5
2.4 Uitgangspunten	5
2.5 Locatie	5
2.6 Aanvullingen	6
3. Inventarisatie	7
3.1 Demografie	7
3.2 Sportverenigingen	8
3.2.1 Ledenontwikkelingen (lokaal)	8
3.2.2 Ledenontwikkelingen (landelijk)	9
3.3 Onderwijs	10
3.4 Binnensportaccommodaties	11
3.5 Conclusies	14
4. Ruimtelijk concept en ruimtelijke behoefte	16
4.1 Ruimtelijk concept	16
4.1.1 Gezamenlijke gebruikmaking voorzieningen	16
4.1.2 Een binnensportvoorziening in Keijenborg?	16
4.2 Ruimtebehoefte	18
4.2.1 Gymzaal, sportzaal of sporthal?	18
5. Financiering	22
5.1 Stichtingskosten	22
5.1.1 Dekking	24
5.1.2 Bouwheerschapp	27
5.1.3 Exploitatie	27
6. Beheer en exploitatiemodel	30
6.1 Eigenaar	30
6.2 Beheerder	30
6.3 Gebruikers	31
7. Conclusies en aanbevelingen	32
8. Bijlagen	34
8.1 Bezettingsgraad	34
8.2 Uitgebreid dekkingsoverzicht	35

1. Inleiding

Voor Keijenburg biedt het beoogde multifunctionele sportcomplex volop kansen. Kansen voor een bruisend verenigingsleven, mooie activiteiten en bovendien kansen om Keijenburg een dorp te laten zijn waar je graag woont, werkt, sport en beweegt!

Bovendien past de beoogde ontwikkeling van een multifunctioneel sportcomplex binnen de landelijke trend waarbij sport en bewegen een steeds prominentere rol spelen in onze samenleving. Een prominente rol waarbij het niet alleen gaat om sport en bewegen als doel op zich. Sport en bewegen heeft ook steeds meer een maatschappelijke bijdrage, zoals het tegengaan van eenzaamheid door ontmoeting in de sporthal, op het sportveld of in de openbare ruimte, het hebben van een zinvolle dagbesteding, het verbeteren van leerprestaties op school, het verbeteren van de gezondheid en het bevorderen van de arbeidsintegratie van inwoners van een gemeente. Sport als middel om óók maatschappelijke doelen te realiseren. Kortom, een unieke kans voor het dorp om levendig en gezond te blijven in de toekomst.

Verschillende organisaties willen een bijdrage leveren aan het behouden van de leefbaarheid en het versterken van het verenigingsleven. De gemeente heeft daarom op 20 augustus 2019 besloten medewerking te verlenen aan een haalbaarheidsonderzoek om te komen tot een multifunctioneel sportcomplex in Keijenburg bij Keijenburgse Boys. Een nieuw te bouwen multifunctioneel complex waar naast de voetbalvereniging in ieder geval ook TV Keislag en DIO Keijenburg (in een nieuw te bouwen gym/sportzaal) een plek dient te krijgen. Dit als onderdeel van het geheel aan sportaccommodaties in Bronckhorst Midden.

Om invulling te geven aan dit haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeente Bronckhorst ICSadviseurs gevraagd een offerte uit te brengen die laat zien op welke wijze het onderzoek in samenwerking met de stakeholders kan worden uitgevoerd. Het haalbaarheidsonderzoek bestaat, conform uw aanvraag, uit de volgende onderdelen:

1. Breng in beeld, gezien besluit 15 oktober 2019, met welke middelen een multifunctioneel sportcomplex voor Bronckhorst Midden (locatie Keijenburg) kan worden gerealiseerd;
2. Breng in beeld of er voldoende behoefte is aan een sportcomplex op de korte en lange termijn (10 jaar). Hierbij rekening houdend met de norm voor gebruik NOC*NSF (1.400 uur exclusief bewegingsonderwijs) en demografische ontwikkelingen;
3. Breng in beeld, op basis van gebruik en gewenste functionaliteit, welke investering benodigd is;
4. Breng in beeld welke investering de beoogde gebruikers in de nieuwbouw leveren;
5. Breng in beeld wat de jaarlijkse structurele exploitatielasten van een sportcomplex zijn en welke bijdrage de gebruikers hierin leveren;
6. Breng in beeld wie het beheer en de exploitatie op zich neemt;
7. Geef een doorkijk naar potentiële kansen die er liggen om de toekomstige exploitatie en leefbaarheid te versterken en breng in beeld op welke wijze deze kunnen worden geïntegreerd binnen het sportcomplex;
8. Welke opbrengende vermogens op de vrijkomende grondposities (gymzaal en tennis) kunnen worden gerealiseerd;
9. Breng in beeld welke andere (externe) geldstromen en mogelijkheden beschikbaar zijn (subsidie, externe partijen etc.).

2. Visie, doelen en randvoorwaarden

2.1 Visie

De beoogde binnensportvoorziening in Keijenburg, als onderdeel van het geheel aan sportaccommodaties in Bronckhorst Midden, dient een voorziening te zijn die duurzaam en toekomstbestendig is. De voorziening is primair bedoeld voor de inwoners van Bronckhorst Midden. Deze voorziening is onderdeel van het totale sportcomplex in Keijenburg. Dit op de locatie waar SV Keijenburgse Boys is gevestigd. Een plek die uitnodigt om niet alleen binnen, maar ook buiten te sporten en te bewegen. Binnen en buiten het complex wordt in samenwerking met verschillende sportverenigingen, maar ook met de Bernardusschool, de dorpsraad en andere organisaties een aanbod voor de verenigingsleden en de inwoners van Bronckhorst Midden gecreëerd. Van jong tot oud, voor en door mensen! Het complex draagt bij aan sport- en beweegstimulering en sociale cohesie. Dit alles om vervolgens weer bij te dragen aan een leefbaar en toekomstbestendig Bronckhorst Midden.

Het complex biedt een plek om niet alleen binnen, maar ook buiten te sporten. Met behoud van eigen identiteit werken wij met samenwerkende verenigingen en organisaties toe naar een accommodatie die multifunctioneel is. Om dit te realiseren zien we in 2025 een accommodatie die goed bereikbaar is en mensen in beweging zet om het complex te bezoeken. Kortom, in 2025 is het complex een plek die van sportieve en maatschappelijke waarde is voor Bronckhorst Midden.

2.2 Doelen

Om de visie invulling te geven bestaan primair de doelstellingen uit:

1. Het realiseren van een toekomstbestendige en duurzame binnensportvoorziening, waarbij op jaarbasis minimaal een bezetting is van 1.400 uur (exclusief bewegingsonderwijs) conform de NOC*NSF-norm;
2. Het realiseren van toekomstbestendige en duurzame buitensportaccommodatie voor de tennis- en voetbalvereniging;
3. Het geven van invulling aan een (gezamenlijk) aanbod wat ten goede komt aan de toekomstbestendigheid van de toekomstige binnensportvoorziening en buitensportaccommodatie op het sportcomplex.

Door een goede samenwerking tussen stakeholders, zoals Stichting Binnensport Hengelo Keijenburg, Dorpsraad Keijenburg, Werkgroep leefbaar Keijenburg, Keijenburgse Boys (voetbal), Keislag (tennis), DIO (gymnastiek) is de ambitie een aanbod te realiseren dat voldoet aan de wensen en behoeften van (inactieve) inwoners. Jong en oud. Het initiatief dient te komen vanuit de genoemde lokale organisaties, daar waar het kan en waar nodig zal de gemeente hierin ondersteunen.

Het is hierbij de ambitie om jongeren/jonge gezinnen aan te trekken en te behouden in het dorp. Een sterk aanbod en dorpsleven is een manier om aan deze ambitie bij te dragen. Intentie is om een aanvullend aanbod te realiseren op het bestaande aanbod in Bronckhorst Midden en het is niet de bedoeling om concurrerend te zijn, bijvoorbeeld met de activiteiten die elders plaatsvinden in het deelgebied. Op deze manier wordt niet alleen bijgedragen aan een breder, maar ook aan een toekomstbestendig binnensportaanbod in Bronckhorst Midden.

2.3 Randvoorwaarden

Om bovenstaande doelstellingen invulling te geven dienen we rekening te houden met de volgende zaken:

- Het realiseren van een accommodatie die wordt benut voor sportieve en maatschappelijke activiteiten als onderdeel van het geheel aan sportaccommodaties in Bronckhorst Midden;
- Het hanteren van een integrale benadering, waarbij we opereren in een bovenlokale context (regio Bronckhorst Midden);
- Het realiseren van een binnensportvoorziening die op korte en lange termijn voldoet aan de NOC*NSF-norm voor gebruik (1.400 uur);
- Het beheer en de exploitatie van de binnensport ligt, vanuit hun kerntaak, bij de stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg;
- Aanvullen met kader vanuit de opdracht 9, 10, 11 en 13 t/m 15 (zie 'Inleiding').

2.4 Uitgangspunten

S.V. Keijenburgse Boys (voetbal), T.V. Keislag (tennis), Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg (SBHK), de dorpsraad, werkgroep leefbaar Keijenburg en Gemeente Bronckhorst zijn de voornaamste stakeholders binnen dit project. Bij de Keijenburgse Boys ontstond de behoefte aan een nieuwe accommodatie door gebrekkige kleed- en wasruimten. De koppeling met TV Keislag werd snel gelegd op basis van het delen van ruimtes en het onderhouden van de leefbaarheid binnen het dorp. Deze beide verenigingen zijn de hoofdgebruikers van het complex. Simultaan besloot de gemeente om gymzaal De Horst, in het beheer van SBHK, af te stoten. De dorpsraad voerde een onderzoek naar een integrale oplossing; het idee van een multifunctionele (sport)accommodatie, met het voornemen om ook een nieuwe binnensportvoorziening te accommoderen, werd geboren.

Dit haalbaarheidsonderzoek is verder gebaseerd op onderstaand programma van eisen"

- **Buitensport**
 - Voetbal: twee (natuurgas) wedstrijdvelen en één trainingsveld;
 - Tennis: drie gravelvelen.
- **Accommodatie**
 - Een gedeelde kantine en bestuurskamer;
 - Gedeelde kleedkamers, daarbij wél onderscheid makend tussen de binnen- en buitensport.
- **Binnensportvoorziening**
 - Een gymzaal dan wel sportzaal, afhankelijk van de toekomstige bezetting en kwalitatieve wensen voor de accommodatie.

Op het vlak van duurzaamheid is het uitgangspunt om een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) te realiseren.

2.5 Locatie

In de eerdere locatiestudie van de Werkgroep Leefbaar Keijenburg is gekozen voor locatie 4, de huidige locatie van de Keijenburgse Boys.

2.6 Aanvullingen

Naast bovengenoemde uitgangspunten is het goed om de volgende aspecten te benoemen:

- **De Sint Bernardusschool**

Deze school kampt momenteel met een aantal huisvestingsproblemen. Vooral nog houden we ons vast aan het gegeven dat de school op de huidige plek blijft, maar nemen we in het onderzoek een eventuele verhuizing naar het sportpark wel mee en houden we rekening met een mogelijke, toekomstige inpassing van de school in het multifunctionele complex. In dat geval wordt ook de school ook een kernpartner.

- **Extra binnensportvoorziening**

Veel Hengelose en Keijenburgse verenigingen sporten momenteel buiten Bronckhorst Midden of zelfs buiten de gemeentegrenzen (totaal 15,25 uur per week, mogelijk zelfs 18 uur). SBHK stelt dat het daarmee loont om een extra zaaldeel aan te brengen in Bronckhorst Midden. Daarnaast leeft binnen verenigingen ook de wens om de activiteiten zoveel mogelijk te centraliseren binnen één sportaccommodatie. Dit onderzoek probeert hier rekening mee te houden.



3. Inventarisatie

De ontwikkeling van het multifunctionele sportcomplex in Keijenburg is te plaatsen in een grotere context. Hieronder schetsen we enkele relevante trends en ontwikkelingen.

3.1 Demografie

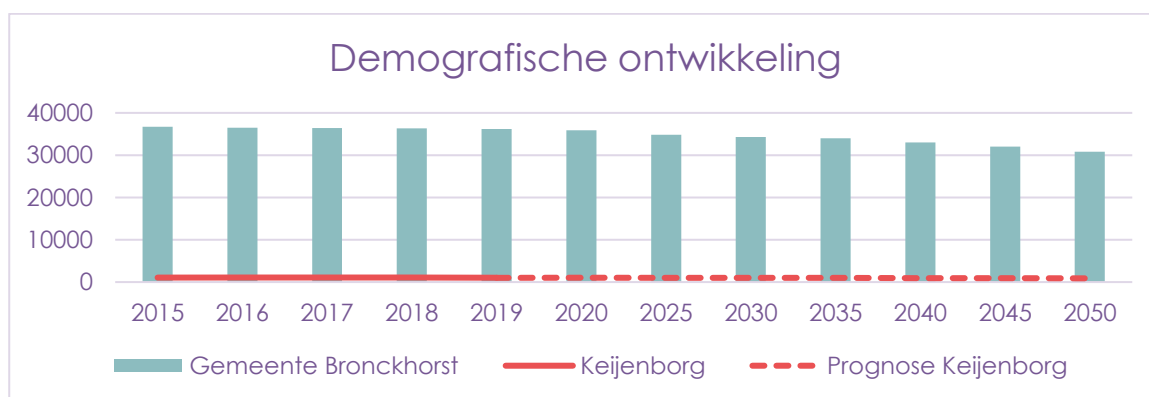
In de gemeente Bronckhorst wonen anno 2020 ruim 35.000 inwoners. Daarvan wonen ongeveer 1.030 mensen in Keijenburg (2,9% van de totale Bronckhorster bevolking). De bevolking van Keijenburg bestaat hoofdzakelijk uit 50-plussers. Deze groep neemt verder toe en in de gemeente Bronckhorst is de verwachting dat in 2035 meer dan een derde van de bevolking uit 65-plussers bestaat. Daar tegenover is een ondervertegenwoordiging van mensen in leeftijd van 21 tot 41 jaar. De jeugd (0 tot 12 jaar) beslaat circa 20% van de bevolking. Deze laatste groep is een belangrijke doelgroep voor de sportdeelname.

Leeftijdscategorie	Aantal inwoners
81+	72
71 - 81	130
61 - 71	240
51 - 61	282
41 - 51	215
31 - 41	126
21 - 31	142
11 - 21	205
01 - 11	130

Krimp

Over het algemeen is – in lijn met de trend – krimp te zien in de gemeente Bronckhorst. In 2050 daalt het aantal inwoners tot circa 31.000. Voor Keijenburg geldt de verwachting dat het inwonersaantal naar circa 900 inwoners in 2050 loopt.¹

Een daling in het inwonersaantal legt druk op de instandhouding van voorzieningen. Alhoewel voorzieningen niet altijd nodig zijn om een dorp leefbaar te houden, worden voorzieningen waar de vrije tijd besteed kan worden (zeker wanneer het gaat om het elkaar ontmoeten) als onmisbaar ervaren. Er is een sterk verband tussen sociale interactie en leefbaarheid in een dorp.² De krimp duidt daarmee juist op het belang van een sterke visie op voorzieningenplanning in de regio.



¹ CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84527NED/table?ts=1574147682126>

² Kennisagenda 2017, Kennisplatform Demografische Transitie

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Gemeente Bronckhorst zet de komende jaren in op een passend woningaanbod, gericht op de verschillende doelgroepen en de verschillende kernen. In de grotere kernen, zoals Vorden en Zelhem, is de behoefte aan woningen het grootst. In kleinere kernen zet de gemeente met name in op een zorgvuldige omgang met bestaand vastgoed; hier spelen transformatie dan wel splitsing van bestaande panden een grotere rol om te voorzien in de woningbehoefte. Gemeentebreed stelt de gemeente als richtlijn 400 woningen tot 2025 toe te voegen. Voor Keijenburg geldt dat momenteel drie woningbouwprojecten³ (20 tot 30 woningen) worden beoordeeld door de gemeente. Deze ontwikkelingen geven de mogelijkheid om jonge gezinnen aan te trekken en de bevolkingskrimp tegen te gaan. De toekomst moet dit echter uitwijzen.

3.2 Sportverenigingen

3.2.1 Ledenontwikkelingen (lokaal)

Het verenigingsleven in Bronckhorst Midden is belangrijk en sterk; veel dorpsbewoners zijn lid van één of meer vereniging(en). Daarbij beoefenen verenigingen hun activiteiten niet alleen uit in Keijenburg, maar ook buiten het dorp of zelfs buiten de gemeentegrenzen. In onderstaande tabel is te zien wat de ledenontwikkelingen zijn bij de verenigingen. Vooral bij DVO is een lichte daling in leden te zien in de afgelopen jaren, waar Quintus juist zeer licht stijgt.

Tabel 1 – Ledenontwikkelingen sportverenigingen ⁴

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Recreanten volleybal	19	17	16	15	16	15	15	14	14	13	13
SV Quintus	85	85	85	90	86	86	86	87	87	87	87
DVO	330	330	320	320	310	306	302	299	295	291	291

³ Het gaat hier niet om de vrijkomende locaties voor de gymzaal en het tenniscomplex van T.V. Keislag.

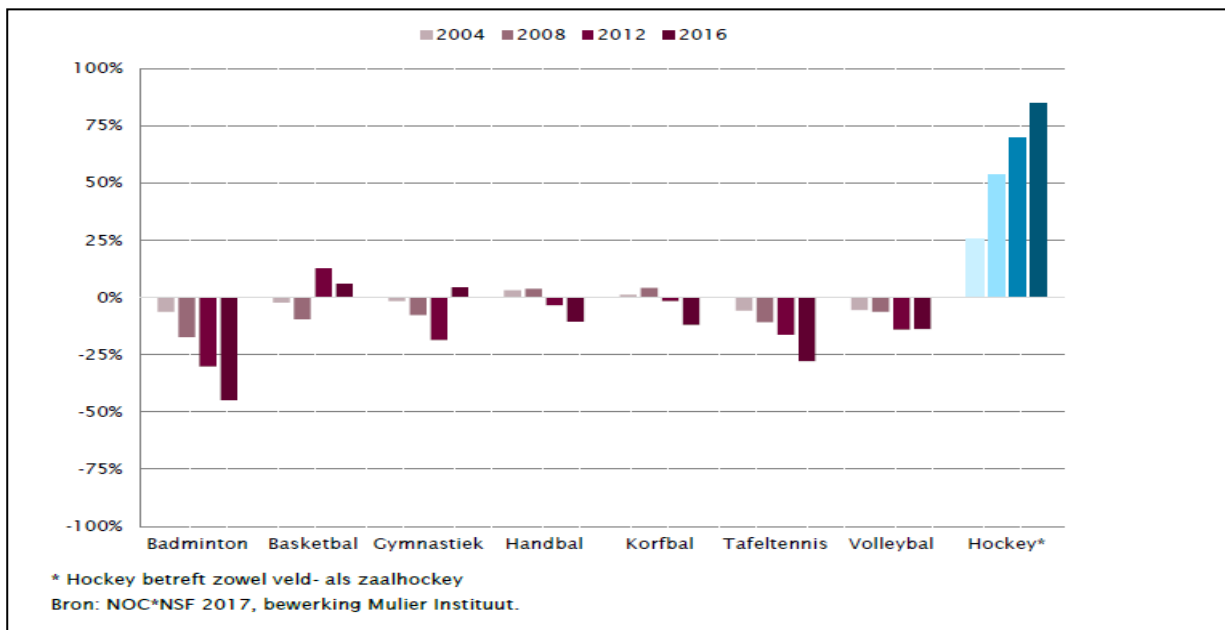
⁴ De resterende verenigingen hebben de digitale vragenlijst niet ingevuld en daarom zijn verdere gegevens ten behoeve van de ledenontwikkelingen niet bekend.

3.2.2 Ledenontwikkelingen (landelijk)

Op basis van deze gegevens is het lastig om conclusies te trekken. Goed alternatief is om vervolgens een beeld te geven van de landelijke ontwikkelingen. In de afgelopen 15 jaar viel te zien dat de sportdeelname in Nederland, na een periode van groei, inmiddels constant is. Het landelijke sportdeelnamecijfer is stabiel en ligt rond 65 %, evenals de mate waarin de Nederlander lid is van een sportvereniging (circa 30%). De ledentallen van de individuele sportbonden zijn niet stabiel. We maken hierbij onderscheid tussen de binnen- en buitensport.

Binnensport

De voornaamste sportbonden op landelijk niveau hebben te maken met een terugloop van ledenaantallen. Bij veel binnensporten kennen we een terugloop. Basketbal, zaalhockey en gymnastiek zagen als enige zaalsporten de ledenaantallen (licht) toenemen.



Figuur 1 - (Landelijke) ontwikkeling van lidmaatschappen bij verschillende sportbonden tussen 2004 en 2016 afgezet tegen de ontwikkeling van de Nederlandse bevolking in diezelfde periode, in procenten

Buitensport

Omdat zowel Keijenburgse Boys en TV Keislag een plek krijgen op het nieuwe sportcomplex wordt in dit kader specifiek ingezoomd op de voetbal- en tennissport.

▪ Voetbal

Het ledental van de KNVB is vanaf 2006 gegroeid van 1.089.000 naar 1.214.000 leden in 2014. Dit betekende een groei van ruim 11%. De laatste 3 jaar is het ledental nagenoeg gelijk gebleven. In 2017 bedraagt het ledental inmiddels 1.217.000 leden. Vanaf 2006 is het aantal jeugdleden gestegen, terwijl het aantal seniorenleden is afgenomen. De laatste jaren is met name het dames-/meisjesvoetbal in opkomst. Hiervoor geldt wel dat de grootste stijging inmiddels voorbij is. Ook het aantal 7x7 teams (35+ en 45+) neemt de laatste jaren toe. Verder is er een tendens dat steeds meer leden op zaterdag willen voetballen in plaats van op zondag.

▪ Tennis

Het ledental van de KNLTB is sinds een jaar of 10 gedaald; zo is het afgelopen jaar het ledenaantal met 8% afgenomen tot een ledental van 570.000.⁵ Deze daling is voornamelijk ingezet door leden die niet in competitieverband spelen. Het aantal competitie spelende leden is vrij constant.

3.3 Onderwijs

Binnen dit onderzoek zijn twee scholen relevant. Zowel de Sint Bernardusschool (Keijenburg) als CBS Bekveld (Hengelo, Gld) maken gebruik van gymzaal De Horst in Keijenburg. Voor beide scholen geldt op de korte termijn een daling van het leerlingenaantal. Deze daling komt overeen met het algemene beeld van krimp in de regio. Echter vanaf 2023 stijgt het leerlingenaantal van de Sint Bernardusschool licht. Deze lijn laat verschillende bronnen zien, alhoewel deze op aantallen verschillen. In onderstaande tabel zijn de verschillende bronnen weergegeven met daarbij de leerlingenaantallen.

Tabel 2 - Leerlingenprognoses

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	Bron
Sint Bernardusschool	156	152	149	125	122	109	104	96	92	91	87	85		Mooz
CBS Bekveld	55	49	57	55	53	51	51	49	49	48	49	48		Mooz

Klokuren

Op basis van de huidige leerlingenaantallen heeft de Sint Bernardusschool recht op 4,5 klokuren bewegingsonderwijs. Voor CBS Bekveld ligt dat aantal op 3 klokuren. In het daadwerkelijk gebruik is te zien dat CBS Bekveld voor 4 uur gebruik maakt van gymzaal De Horst. Uitgaande van bovenstaande prognoses is een algehele conclusie dat op de langere termijn de leerlingenaantallen nagenoeg stabiliseren. Vertalen we dit naar het aantal klokuren, dan blijft dit voor beide scholen in de toekomst nagenoeg gelijk; 4,5 klokuren voor de Sint Bernardusschool en 3 klokuren voor CBS Bekveld. Bovendien kunnen de genoemde woningbouwontwikkelingen in Keijenburg positief van invloed zijn op bovenstaande prognoses. Kortom: dit betekent dat naar verwachting de behoefte aan het aantal klokuren naar verwachting gelijk zal blijven op lange en korte termijn (10 jaar).

⁵ Lidmaatschappen en sportdeelname NOC*NSF over 2017

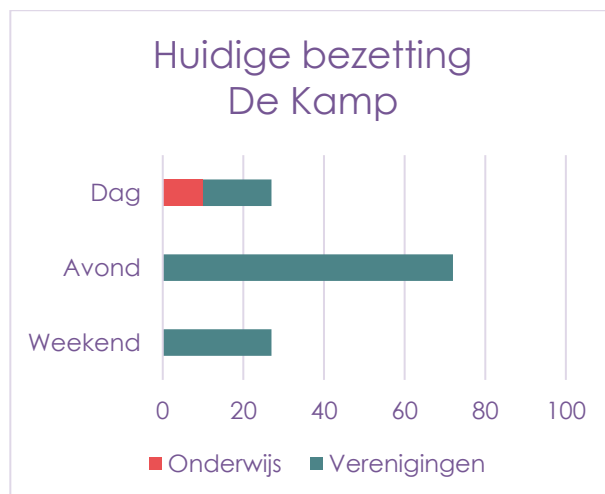
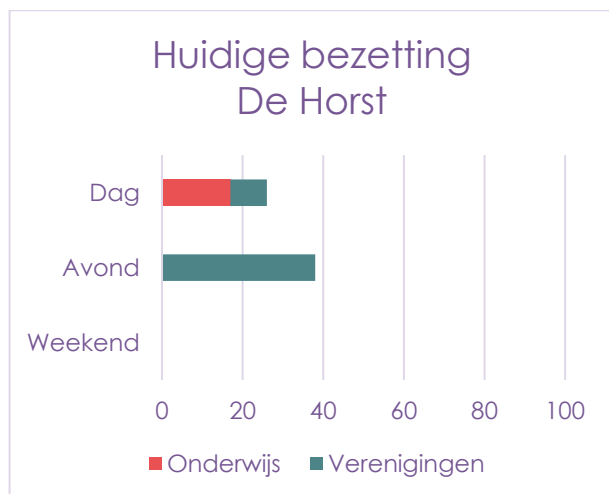
3.4 Binnensportaccommodaties

De scope van dit onderzoek omvat de binnensportaccommodaties in zowel Keijenburg als Hengelo. In Keijenburg staat gymzaal De Horst. Deze accommodatie is in eigendom van de gemeente. De gymzaal heeft afmetingen van 21 m x 12 m x 5,5 m. Hiermee voldoet de gymzaal niet aan de NOC*NSF-normen, maar wel aan de gemeentelijke verordening voor bewegingsonderwijs⁶. Gemeente Bronckhorst is voornemens om gymzaal De Horst af te stoten. In Hengelo staat Sporthal De Kamp, een sporthal van 42 bij 22 meter, met een hoogte van 7 meter, eveneens in eigendom van de gemeente. Beide accommodaties worden beheerd door Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg.

Huidige bezetting

De huidige bezetting van Sporthal De Kamp en Gymzaal De Horst is als volgt.

	Onderwijs	Verenigingen	Totale bezetting
Sporthal De Kamp	620 uren	5220 uren	5840 uren
Gymzaal De Horst	340 uren	720 uren	1060 uren



Gymzaal De Horst wordt momenteel licht bezet door verenigingen in de avonduren. Overdag maken CBS Bekveld en de Sint Bernardusschool gebruik van de zaal voor het bewegingsonderwijs. In de weekenden wordt De Horst niet gebruikt. De totale bezetting op jaarbasis van De Horst is 1060 uur, waarbij de gymzaal het grootste deel van de tijd leegstaat; de bezettingsgraad ligt op 22%.

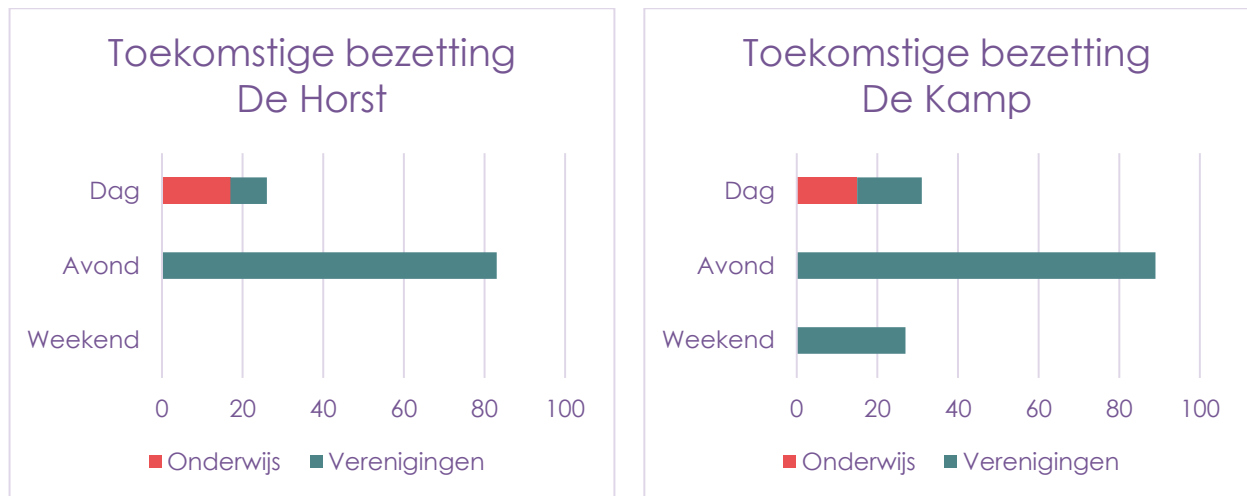
De bezetting overdag in Sporthal De Kamp is momenteel minimaal (27%, inclusief onderwijs). Met name in de avonduren ligt er druk op de sporthal; op enkele dagen en in enkele zaaldelen is De Kamp van 80% tot wel 100% bezet. De hal wordt daarentegen in de weekenden relatief weinig gebruikt. De totale bezetting van De Kamp ligt op 39%.

⁶ Brus en Van Eck (2018), Ruimte voor binnensport in Bronckhorst

Huidige bezetting De Kamp



Toekomstige bezetting



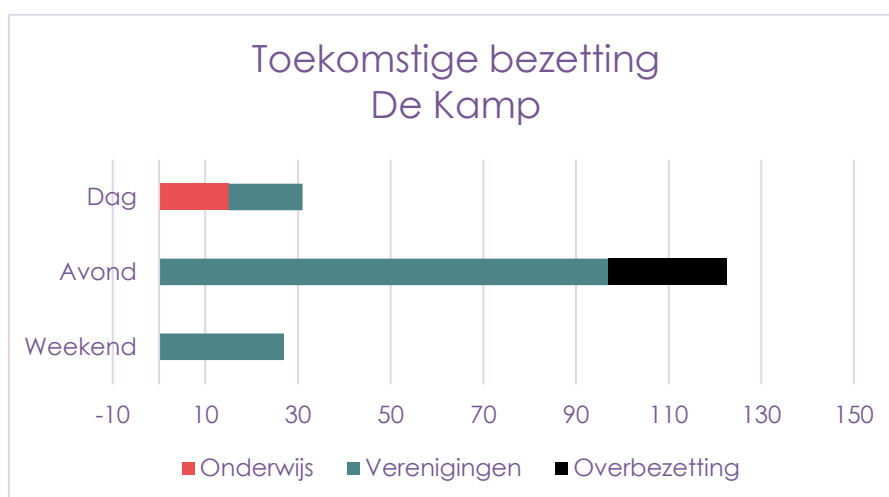
Het gebruik van De Horst – ofwel een nieuwe binnensportvoorziening in Keijenburg, uitgaande van één zaaldeel – laat een stijging zien. Met name in de avonduren is de bezetting groot met 83%. Deze stijging wordt met name gerealiseerd door de blijvende ureninzet van DVO in Keijenburg en de gewenste ureninzet van de Keijenburgse Boys en Keislag. Daar tegenover is echter te zien dat de ledenaantallen van DVO licht dalen (zie paragraaf 3.2) Het is niet uit te sluiten dat dit resulteert in een verminderde ureninzet van de vereniging. Het verdient de aanbeveling om nader te verkennen waarom deze daling van leden zich voordoet en te inventariseren welke mogelijkheden er zijn (bijvoorbeeld een meer passend aanbod voor de leden te realiseren) om de ledendaling tegen te gaan. Vooralsnog geven de meeste verenigingen aan geen verandering te zien in hun toekomstig gebruik en kan de huidige ureninzet dus gehandhaafd blijven.

In relatie tot de binnensport spelen verder de volgende zaken:

- DVO speelt en traint momenteel in accommodaties verspreid over de gemeente, waaronder ook in De Kamp en De Horst. DVO heeft de voorkeur om binnen één locatie actief te zijn, echter De Kamp biedt deze capaciteit vooralsnog niet. Verder staat zij ervoor open om ook in de eventuele toekomstige Horst te trainen. Dit afhankelijk van wat er dan wordt geaccommodeerd. We zijn er daarom in bovenstaande grafieken van uitgegaan dat zij de huidige 6 uur (minimaal blijven afnemen in de toekomstige Horst).
- S.V. Keijenburgse Boys neemt momenteel 523 uur af in binnensportaccommodaties ten behoeve van zaalvoetbal en trainingen. Veelal zijn dit uren buiten de gemeente. Omgerekend betekent dit een gemiddelde wekelijkse ureninzet van 11,6 uur, wat zij af wil nemen in de nieuwe binnensportvoorziening. Ook deze ureninzet is opgenomen in de grafiek. Hierbij gaat het om trainingen en af en toe vriendschappelijke wedstrijden onderling.
- T.V. Keislag is eveneens voornemens om circa 80 uur op jaarbasis in de zaal af te nemen. Ook deze ureninzet is opgenomen in de grafiek. De vereniging ziet dit als een verbreding van haar aanbod om leden vast te houden.

De totale bezettingsgraad gaat in toekomstige De Horst dan van 22% naar 34%, gebaseerd op een totaal aantal van 1664 uur op jaarbasis, waarvan 1324 uur door verenigingen wordt geborgd.

In De Kamp groeit zowel het aantal uren voor het bewegingsonderwijs als het aantal verenigingsuren. Binnen het onderwijs is een groei van 15,5 naar 22 uren te zien. De dag- en weekendbezetting door verenigingen daalt met 2,5 uren, waar juist de avondbezetting door verenigingen met 15,5 uren stijgt. Hier komt eventueel de gewenste ureninzet (6 uur) van DVO vanuit Keijenburg bij op.



Uitgaande van de theoretische openingstijden van 18.00 tot 00.00 uur (doordeweeks) is De Kamp voor 89% bezet. De resterende 11% bestaat voornamelijk uit incurante uren of tijdssloten. Enerzijds is op enkele momenten hoogstens een uur resterend tussen twee verhuurde periodes. Anderzijds zijn het met name de uren na 22.00 uur die nog overblijven. De ervaring leert echter dat verenigingen na 22.00 uur niet meer willen sporten, hoogstens nog een wedstrijd of training uitspelen. Wanneer we in de avonden de courante uren aanhouden is er een bezetting in De Kamp te zien van 97% (huidig gebruik). Te concluderen is dat De Kamp – rekening houdend met incurante uren – momenteel volledig bezet is. Vanuit de verenigingen komt een stijging in de ureninzet van 15,5 uren. Dit brengt de totale toekomstige bezetting van De Kamp op 122,5%.

Voor de hand ligt dan om deze uren een plek te geven in de Horst. Dat komt neer op 697,5 uur op jaarbasis. In samenspraak met de betreffende verenigingen zullen hierover in de volgende fase verdere afspraken worden gemaakt en zal hier commitment voor worden gevraagd.

3.5 Conclusies

Op basis van de genoemde bevolkingskrimp en dalende landelijke ledenontwikkelingen is het te verwachten dat de toekomstige vraag naar binnensportruimte in algehele zin licht zal afnemen.

Daarentegen zien we ook positieve ontwikkelingen. Zo zal naar verwachting het aantal klokuren op korte en lange termijn nagenoeg gelijk blijven. Bovendien zet de gemeente zich in om te komen tot een passend woningaanbod met dito voorzieningen. Verder kunnen we concluderen dat er een drietal verenigingen is dat de nodige ambities hebben en een extra vraag hebben naar binnensportruimte in Bronckhorst Midden.

In algehele zin kunnen we concluderen dat op basis van de genoemde ontwikkelingen de vraag naar binnensportruimte op korte en lange termijn redelijk stabiel zal blijven.



Bezetting

De bezetting in aantal uren voor een toekomstige Horst in Keijenburg is 1.324 uur exclusief het bewegingsonderwijs. Daarmee voldoet de ureninzet nét niet aan de NOC*NSF-norm van 1.400 uur. Echter de Kamp heeft te maken met een overcapaciteit. Dit biedt kansen om deze ureninzet (697,5 uur) te accommoderen in de toekomstige binnensportvoorziening; op deze wijze kan de Horst namelijk ruimschoots aan haar benodigde NOC*NSF-norm van 1.400 uur voldoen.

4. Ruimtelijk concept en ruimtelijke behoefte

Het sportcomplex is faciliterend aan de gewenste activiteiten die de gebruikers willen organiseren. In dit hoofdstuk wordt de vertaalslag gemaakt van inhoud naar een ruimteprogramma. Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van multifunctionele ruimten, teneinde zo min mogelijk aanvullende vierkante meters voor de accommodatie te realiseren. In het verlengde van het ruimteprogramma is gekeken naar de onderlinge relaties tussen ruimten. Het leggen van slimme verbindingen tussen ruimten heeft een positief effect op het gebruik van de ruimten.

4.1 Ruimtelijk concept

4.1.1 Gezamenlijke gebruikmaking voorzieningen

Binnen het toekomstige sportcomplex is sprake van verschillende wensen, waarbij aandacht is besteed aan het leggen van verbindingen. Het gaat hierbij om de gezamenlijke gebruikmaking van onder andere de kantine. SV Keijenburgse Boys en TV Keislag zijn voornemens om gezamenlijk de toekomstige kantine te runnen, welke primair en te allen tijde toegankelijk is voor de leden van de beide verenigingen. Bovendien kunnen de leden van de binnensportverenigingen, die actief zijn in de mogelijk toekomstige binnensportvoorziening, gebruikmaken van de kantine. Verder fungeert deze ruimte secundair als ontmoetingsruimte welke gebruikt kan worden voor verschillende maatschappelijke activiteiten.

Voor de kleedkamers geldt dat er gezamenlijk gebruik gemaakt kan worden van deze ruimten, zowel door de scholen (overdag) en 's avonds door de sportverenigingen. Uiteraard dienen er goede afspraken over gebruik en schoonmaak tussen de scholen en de verenigingen gemaakt te worden, helemaal wanneer de ruimtes door zowel de binnensport als buitensport worden gebruikt.

Bovendien wordt het gebruik van teamlockers toegepast, zodat de kleedkamers gedurende wedstrijden en trainingen ook door andere teams benut kunnen worden. Het bespaart tijd en ruimte, er zijn minder kleedkamers nodig en het leidt tot een betere veldbezetting. Bovendien vergemakkelijkt het de wedstrijdplanning (voor de Keijenburgse Boys) en vermindert de kans op diefstal.

Overigens gaan we in de ruimtebehoefte uit van de normen zoals de KNVB deze hanteert (immers de SV Keijenburgse Boys is de grootste gebruiker). Dit betekent dat er zes kleedkamers benodigd zijn, waarbij wordt uitgegaan van twee teamlockers per kleedkamer.

Tenslotte is de wens uitgesproken om een hybrideveld te realiseren binnen het sportcomplex. Een openbaar toegankelijk sport- en speelveld wat multifunctioneel is en voor zowel de sportverenigingen, maar ook voor de scholen gebruikt kan gaan worden. Wens is om hier zowel verschillende sporten zoals voetbal, tennis en basketbal te kunnen beoefenen.

4.1.2 Een binnensportvoorziening in Keijenborg?

Op basis van de behoefte die in beeld is gebracht voor de mogelijk nieuwe binnensportvoorziening (zie hoofdstuk 4) is de conclusie dat met de uren die niet in de Kamp geaccommodeerd kunnen worden er een binnensportvoorziening gerealiseerd kan worden in Keijenborg. Advies is om deze keuze ook in een breder perspectief te plaatsen. De potentiële kansen zijn als volgt:

1. Realiseren van een vernieuwend sportaanbod

Er zijn veel gemeenten en verenigingen die anticiperen op een veranderende vraag van de consument door een vernieuwend (binnen)sportaanbod te realiseren. Dit in een samenwerking tussen gemeente, buurtsportcoaches, sportverenigingen, scholen en andere organisaties zoals fysiotherapeuten en leefstijlcoaches. Het vernieuwende aanbod kan nieuwe doelgroepen aantrekken zoals ouderen. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om het toepassen van innovatieve sportconcepten in binnensportvoorzieningen zoals boulderen, de smartwall (interactieve spelmuur) en het spelen van speedminton. Een potentieel voor de binnensport dat nog onvoldoende wordt benut. Dit biedt voor Keijenburg kansen en dient na deze haalbaarheidsstudie verder onderzocht te worden.



Bovendien zien we in veel gemeenten ook de combinatie van school en sport. Verschillende arrangementen (zoals Sportieve Opvang en naschoolse activiteiten) kunnen hier in samenwerking met Sint Bernardusschool en de kinderopvang voor worden ontwikkeld.

2. Maatschappelijke impact

Het wegvallen van de huidige gymzaal en het vervolgens niet terugplaatsen van een nieuwe binnensportvoorziening, heeft de nodige impact voor de scholen en de sportverenigingen. Voor de scholen betekent dit dat de afstand dusdanig groter wordt⁷. Logistiek en qua tijd (wat blijft erover van 45 minuten gymonderwijs?) is dit een dusdanig grotere hobbel die genomen moet worden in vergelijking tot de verenigingen die dan in Keijenburg haar trainingen afwerken. Bovendien komt dit niet ten goede aan de exploitatie: immers, dit vervoer dient bekostigd te worden. Veel leden van de verenigingen kunnen deze afstand met fiets of eventueel met de auto prima overbruggen. Bovendien voor SV Keijenburgse Boys (de grootste toekomstige gebruiker) en TV Keislag geldt dat zij geen binnensporten (zaalvoetbal en tennis) in haar eigen dorp kan faciliteren. SV Keijenburgse Boys ziet zich dan wederom genoodzaakt om deels buiten de gemeente te huren. Dit gaat ongetwijfeld ten koste van de aantallen teams die willen gaan trainen en zal zeker niet tot groei leiden die de vereniging voor ogen heeft.

3. Leefbaarheid

Het ontbreken van een binnensportvoorziening in Keijenburg doet afbreuk aan het voorzieningenniveau en komt daarmee de leefbaarheid niet ten goede in de kern Bronckhorst Midden en zeker niet in het dorp. Het kan deels haar aantrekkingskracht verliezen voor mensen die in het dorp/de kern Bronckhorst Midden willen gaan wonen. Bovendien komt dit de spreiding van de binnensportvoorzieningen in Bronckhorst Midden niet ten goede; alleen de sporthal De Kamp (Hengelo) blijft dan over als binnensportvoorziening in de kern. Juist ook gezien de ontwikkelingen die zijn genoemd in hoofdstuk 4 (onder andere vergrijzing) is het van belang aandacht te houden voor een goede spreiding en dus goede bereikbaarheid van voorzieningen. Kortom: het centraliseren van voorzieningen is niet datgene wat ICSadviseurs adviseert.

Bovendien kan een sportcomplex met buitensportvoorzieningen én een binnensportvoorziening juist de saamhorigheid en ontmoeting vergroten voor de inwoners in Keijenburg en Bronckhorst Midden. Zeker wanneer op den duur het café verdwijnt⁸ en in de toekomst mogelijk de Sint Bernardusschool een plek krijgt op het sportpark. Het complex wordt dan een gemeenschapsvoorziening voor Keijenburg.

⁷ Voor de scholen geldt dat wanneer er in de toekomst geen nieuwe gymzaal komt, zij uit moeten wijken naar De Kamp In Hengelo. Qua afstanden (respectievelijk 3,8 en 3,6 km) tussen school en gymzaal past dit binnen de richtlijnen van de gemeentelijke verordening.

⁸ Formeel is hier nog geen sprake van, maar op dit vlak zijn er wel de nodige ontwikkelingen.

4. De kracht van binnen- én buitensporten

Verder kan de binnen- en buitensport elkaar versterken: datgene wat doorgaans gedurende het seizoen buiten plaatsvindt op de sportvelden, kan in de wintermaanden binnen plaatsvinden. Dit gesitueerd op één centrale plek. Bovendien kan er gezamenlijk tussen de sportverenigingen een ruimer aanbod ontwikkeld worden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een beachcourt welke gebruikt kan worden voor beachsoccer, tennis, volleybal, maar ook handbal. Een gezamenlijk aanbod wat wordt georganiseerd door de binnen- en buitensportverenigingen. Op deze manier wordt óók in de zomer en dus het gehele jaar door gesport op het sportpark. Dit komt vervolgens ten goede aan de exploitatie van het sportpark; het aanbieden van een divers sportaanbod, 365 dagen per jaar! Ook dit is een potentieel wat nog verder uitgewerkt kan worden.

Advies

Kortom: met het in acht nemen van bovengenoemde aspecten is er ondanks de geschetste ontwikkelingen in paragrafen 4.1 tot en met 4.3, volop potentieel en is er voldoende legitimatie om een binnensportvoorziening te realiseren in Keijenburg.

4.2 Ruimtebehoefte

4.2.1 Gymzaal, sportzaal of sporthal?

De vraag die vervolgens voorligt is: wat voor een voorziening dienen we dan te realiseren? Er is een drietal opties:

1. Gymzalen

Gymzalen zijn primair bedoeld voor het bewegingsonderwijs en zijn lang niet vooral alle (vereniging)sporten geschikt. De afmetingen voor gymzalen zijn vaak 21 bij 12 meter. Deze afmetingen bieden in principe mogelijkheden voor training en competitie voor badminton, verschillende gevechts- en verdedigingssporten en tafeltennis.

2. Sportzalen

In reguliere (standaard) sportzalen, met een afmeting van 28 bij 22 meter, wordt ruimte geboden voor badminton, volleybal en sporten zonder belijning. Voor basketbal, tennis, zaalhandbal, zaalhockey, zaalkorfbal en zaalvoetbal geldt dat het niet mogelijk is om in een sportzaal in competitieverband te sporten.

3. Sporthallen

In reguliere (standaard) sporthallen, vaak met afmetingen van 44 bij 24 meter of 48 bij 28 meter, wordt ruimte geboden om zowel in trainings- alsook in wedstrijdverband sporten als badminton, tennis, volleybal, zaalhandbal, zaalhockey, zaalkorfbal, zaalvoetbal, maar ook sporten die dikwijls geen belijning nodig hebben zoals gymnastiek, tafeltennis en turnen te beoefenen. Dergelijke hallen zijn in minimaal drie vakken in te delen.

Gezien hetgeen benodigd is in Keijenburg is het advies om een sportzaal te realiseren. Dit is een voorziening die prima geschikt is voor het aanbieden van bewegingsonderwijs. Dit zelfs voor meerdere groepen. Bovendien kan gymnastiekvereniging DIO hier ten opzichte van de huidige gymzaal beter uit de voeten. Ervaring leert dat gymzalen vaak qua afmetingen te beperkt zijn voor de gymnastiek/turnsport. Zeker voor wedstrijden en trainingen op een hoger niveau. Een sportzaal heeft verder als voordeel dat je vooral in de lengte (aanlopen springtoestellen) en hoogte (trampoline en ritmische gymnastiek) beter uit de voeten kan. Je kunt de zaal ook gemakkelijker in verschillende opstellingen opdelen, of in verschillende vlakken. Verder leent een sportzaal zich ten opzichte van een gymzaal beter voor de zaalsporten volleybal, badminton, maar ook (jeugd) voetbal. Dit komt doordat de vrije hoogte 7 meter is ten opzichte van de gymzaal, welke 5,5 meter hoogte heeft. Uiteraard komen deze sporten nog beter tot hun recht in een sporthal.

Echter gezien de investeringssom en exploitatie is dit verre van realistisch. Bovendien is het met een herverdeling van uren tussen De Kamp en Keijenburg wellicht mogelijk dat seniorenteam van SV Keijenburgse Boys trainen in De Kamp. Jeugdteams kunnen prima uit de voeten in Keijenburg.

Op basis van de eerste wensen van gebruikers, normen voor bewegingsonderwijs en eerdergenoemde kwalitatieve inzichten is onderstaande ruimtestaat op te maken. Hierbij gaan we dus uit van een te accommoderen sportzaal.

In het ruimteprogramma gaan we uit van gedeeld ruimtegebruik. Helemaal als het gaat om het aantal kleedkamers en het gebruik van de algemene ruimtes. Binnen de bestemming van ruimtes maken we het volgende onderscheid:

- Gebouw
 - Algemene ruimten;
 - Ruimten voor de buitensport;
 - Ruimten voor de binnensport.
- Terrein

Deze voorzieningen kunnen ruimtelijk ingepast worden op de huidige locatie van de Keijenburgse Boys.

Ruimteprogramma sportcomplex Keijenborg

Omschrijving	Aantal	Aantal NVO m²	Totaal m²	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	
Vergaderruimte	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	
Scheidsrechtterruimte	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) Kans: gezamenlijk gebruik. Ruimte kan naast scheidsrechter-ruimte geplaatst worden
Docentenruimte/EHBO-ruimte	1	10 m² nvo	10 m² nvo	
Subtotaal			846 m² nvo	
Totaal netto oppervlakte			1238 m² nvo	
bruto-netto verhouding	1,2			
Totaal bvo			1486 m² bvo	

Bruto vloeroppervlakte

Algemene ruimten	252 m ² bvo
Buitensport	218 m ² bvo
Binnensport	1015 m ² bvo

Terrein

2 natuurgrasvelden - voetbal	2	7245 m ²	14490 m ²	Afmetingen: 105 m x 69 m Afmetingen: 36,57 x 18,29 m (aparte banen, inclusief uitloop) 60 m x 42,5 m; minimale afmetingen voor pupillen 8 tegen 8 Uitgangspunt: parkeernorm gemeente. Gevraagd: 55 plaatsen (à 25 m ² per plaats) 116 plaatsen gevraagd; 1,5 m ² per fiets Exclusief gebouwen
3 gravelvelden - tennis	3	669 m ²	2007 m ²	
Hybride veld	1	2550 m ²	2550 m ²	
Parkeren auto's, rijtjesparkeren	84	11 m ²	924 m ²	
Fietsenstalling	116	2 m ²	174 m ²	
Terras	1	300 m ²	300 m ²	
Totaal terrein		10776 m²	20445 m²	

Totaal terrein inclusief gebouwen**21930 m²**

5. Financiering

5.1 Stichtingskosten

In onderstaand overzicht presenteren we de stichtingskosten voor de gehele accommodatie. De basis is hiervoor een vierkantemeterprijs van €2.370,- (inclusief btw), uitgaande van BENG. Gezien de coronacrisis die momenteel gaande is – en de economische impact die mogelijk te verwachten is – behouden we ons uitdrukkelijk wijzigingen voor in de genoemde prijzen en investeringen.

Op basis van de huidige wensen is het aankopen van grond niet nodig; de verwachting is dat dit programma op de bestaande kavel van de Keijenburgse Boys in te passen is met behoud van de twee natuurgrasvelden.

Daarbij geldt eveneens dat het uitgangspunt voor de binnensportaccommodatie is om de huidige inrichting van De Horst deels te hergebruiken. Verdere eventuele inrichtingskosten zijn dan ook niet meegenomen.

Kengetallen

Prijspeil 1-4-2020

Bouwkosten (inclusief btw)

€ 2370 per m² bvo

Basis	€ 1600 per m² bvo	
Honoraria	€ 224 per m² bvo	14%
Onvoorzien	€ 80 per m² bvo	5%
Heffingen	€ 48 per m² bvo	3%
Verzekeringen	€ 7 per m² bvo	0,42%

Subtotaal (exclusief btw)

€ 1959 per m² bvo

btw	€ 411 per m² bvo	21%
-----	------------------	-----

O.b.v. kengetallen en gerealiseerde referenties binnen de gemeente

Parkeren

Auto, oppervlakteparkeren	€ 108 per m²
---------------------------	--------------

Investeringsoverzicht

Prijspeil 1-4-2020

Gebouw (inclusief btw) € 3.530.000,00

Gebouw - algemeen	252 m ² bvo	€ 600.000,00
Gebouw - buitensport	218 m ² bvo	€ 520.000,00
Gebouw – binnensport *	1015 m ² bvo	€ 2.410.000,00

Grondkosten € 0,00

Aankoop woning Pape	€ 0,00
Aankoop landbouwgrond Pape	€ 0,00
Ter beschikking stellen KBB	€ 0,00

Terrein (inclusief btw) € 460.000,00

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

* Inclusief gezamenlijke ruimtes

** Nader uit te werken

Inrichting binnensportaccommodatie vooralsnog niet meegenomen:

Uitgangspunt is hergebruik inrichting De Horst.

*** Inrichting parkeren (openbare ruimte) door gemeente.

5.1.1 Dekking

Het multifunctioneel sportcomplex is een gezamenlijke wens en een gezamenlijk initiatief. Zowel de gemeente als de gebruikers treffen voorzieningen om de stichtingskosten te dekken.

De gemeente Bronckhorst is vanuit haar rol verplicht te voorzien in binnensportaccommodaties. Voor de buitensport heeft de gemeente echter geen verplichtingen. De gemeente ziet een verplichting om het binnensportgebruik te faciliteren in Bronckhorst Midden. Zij geeft aan dat in principe een sportvloeroppervlak ter grootte van een gymzaal voldoende is om dit gebruik te faciliteren. Dit kan ook gerealiseerd worden door een ruimte bij de sporthal De Kamp te realiseren. Uitgangspunt voor de gemeente is dat een plus aan zaalruimte budgetneutraal wordt gerealiseerd. Daarbij tracht zij ook de grondopbrengsten van de huidige Keislaglocatie en gymzaal in te brengen. Als laatste ziet zij de dekking van de inrichting van het parkeerterrein – eveneens ten behoeve van de buitensport – als haar bijdrage.

Vanuit de gebruikers leggen de Keijenburgse Boys, Keislag en SBHK (namens de binnensportverenigingen in De Kamp) een bijdrage in. De verenigingen en stichting zien hun verantwoordelijkheid in het inzetten van het netwerk, capaciteit en andere middelen in de vorm van zelfwerkzaamheid om daarmee de benodigde investering te verlagen.

Een uitgewerkt dekkingsoverzicht – naar verantwoordelijkheden van de hoofdgebruikers is te vinden in de bijlage. Op basis van de ruimtestaat – en mogelijkheden tot delen van ruimtes – splitsen we de vierkante meters en bijbehorende investering naar binnen- dan wel buitensport. Vervolgens splitsen we ook de inleg van de diverse partijen (dekking) naar binnen- dan wel buitensport om zo inzichtelijk te maken welke dekking voor de beide onderdelen in het ruimteprogramma is.

Dekking

Stichtingskosten (inclusief btw)	€ 4.190.000,00
---	-----------------------

Dekking (inclusief btw)	€ 3.311.500,00
--------------------------------	-----------------------

Gemeente Bronckhorst	€ 1.750.000,00
-----------------------------	-----------------------

- Bijdrage gymzaal	€ 1.300.000,00
--------------------	----------------

- Grondwaarden Tennis en gymzaal	€ 350.000,00
----------------------------------	--------------

- Borgstelling waarborgfonds	€ 0,00
------------------------------	--------

- Openbare ruimte	€ 100.000,00
-------------------	--------------

T.b.v. maatschappelijke organisaties via gemeente

T.b.v. parkeren

Gebruikers	€ 1.200.000,00
-------------------	-----------------------

- Inbreng grond Keijenburgse Boys	€ 0,00
-----------------------------------	--------

- Inbreng Keijenburgse Boys	€ 400.000,00
-----------------------------	--------------

- Inbreng Keislag	€ 50.000,00
-------------------	-------------

- Inbreng Stichting Binnensport (namens verenigingen De Kamp)	€ 50.000,00
---	-------------

- Zelfwerkzaamheid en optimalisatie	€ 700.000,00
-------------------------------------	--------------

Op basis van businesscase werkgroep

Eigen vermogen + lening

Op basis van businesscase werkgroep

Op basis van businesscase werkgroep

Trap 1: Subsidies & Fondsen	€ 361.500,00
--	---------------------

ISDE	€ 2.500,00
------	------------

Alle subsidies en fondsen onder voorbehoud

LEADER	€ 0,00	
BOSA	€ 354.000,00	
Lokale fondsen	€ 5.000,00	
Open Sportparken - Prov. GLD	€ 0,00	?

Te financieren	€ 878.500,00
-----------------------	---------------------

Trap 2: Subsidies & Fondsen

€ 475.000,00

Alle subsidies en fondsen onder voorbehoud

LEADER	€ 125.000,00	
BOSA/SPUK	€ 350.000,00	
Dorpen Deals	€ 0,00	?

Te financieren na trap 2	€ 403.500,00
---------------------------------	---------------------

Om het resterende bedrag te financieren zijn er vanuit verschillende subsidieregelingen, fondsen en andere regelingen een aantal mogelijkheden. Daarin zien we twee trappen; een eerste trap die de meest kansrijke subsidies, fondsen en bedragen bevat. Daarnaast is in de tweede trap een aantal aanvullingen te noemen. In onderstaande wordt hier uitgebreid op ingegaan.⁹

1. BOSA/SPUK

Vanaf 1 januari 2019 is de btw-sportvrijstelling verruimd. Door deze wetswijziging vervalt het recht op aftrek van btw voor gemeenten en niet-winstbeogende exploitanten van sportaccommodaties. Daarvoor is ter compensatie een subsidieregeling bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) voor amateursportorganisaties en een compensatieregeling (SPUK) voor gemeenten, bepaalde sportbedrijven en bepaalde winst beogende rechtspersonen in werking getreden. Voor beide regelingen geldt dat er per object, aanspraak gemaakt kan worden op één van beide regelingen. De gevolgen van deze wijzigingen verschillen per beheervorm. In deze paragraaf worden de beide regelingen kort uiteengezet.

Om te komen tot een juiste keuze is het zinvol om in fiscale zin te kijken wat perspectief biedt en hierbij een vergelijking te treffen tussen beide regelingen. Zo bedraagt de subsidie bij BOSA 20% voor bepaalde uitgaven en zelfs 30% bij uitgaven in het kader van verduurzaming. De subsidie in het kader van SPUK bedraagt 17,5% van de uitgaven. De BOSA-uitkering is dan ook vaak groter dan de SPUK-regeling. Bovendien is de SPUK-regeling afgelopen jaar ruimschoots overvraagd (€ 228 miljoen) en is het onduidelijk welk bedrag gemeenten ontvangen bij overvraging. Verwachting is dat dit de komende jaren ook zo zal blijven. Bovendien is de deadline voor indiening van deze regeling vervroegd naar 1 maart 2020 en is er minder budget beschikbaar: € 178 miljoen ten opzichte van € 185 miljoen dit jaar. In tegenstelling tot de SPUK is de BOSA-regeling vooralsnog niet overvraagd; er is ongeveer € 64 miljoen van in totaal € 80 miljoen, aangevraagd (medio november 2019¹⁰) Dit maakt het zeer interessant om te overwegen om een stichting (door de gemeente) op te richten en deze de investeringen te laten doen. De aanvraag, in ieder geval voor de BOSA, moet vervolgens worden gedaan door de verenigingen. Bovendien wanneer begin van 2020 een aanvraag wordt ingediend, is de kans groot dat de aanvraag wordt uitgekeerd. Een andere optie is om het eigendom neer te leggen bij de hoofdgebruikers.

Desalniettemin is het vanuit financieel perspectief verstandig om dit na deze haalbaarheidsstudie door te (laten) rekenen door een financieel/fiscaal bureau.

⁹ Dit in afstemming met het subsidie- en adviesbureau W&B Consultants, waarmee ICSadviseurs een samenwerking heeft.

¹⁰ Bron: www.sportsubsidie.nl

2. LEADER Achterhoek¹¹

LEADER Achterhoek heeft subsidie beschikbaar om lokale initiatieven en goede ideeën waardoor de leefbaarheid op het platteland verbetert financieel te ondersteunen. De gemeente Bronckhorst heeft de mogelijkheid om hier als één van de zeven gemeenten in de Achterhoek aanspraak op te maken. LEADER is een Europese regeling. Naast de Achterhoek bestaan er nog 20 andere LEADER-gebieden in Nederland en vele in de Europese Unie. Het is ook mogelijk om grensoverschrijdende LEADER-projecten te starten, waarbij samengewerkt wordt met een LEADER-gebied over de grens. De regeling kan kansrijk zijn, maar dan dient de voorziening, een bredere maatschappelijke functie te hebben dan nu wordt beoogd. Het incidenteel gebruik van Schuttersgilde St. Jan (of andere maatschappelijke partners) wat in het nieuwe sportcomplex wordt beoogd, is onvoldoende om in aanmerking te komen voor deze subsidie. Er liggen kansen om dit verder te inventariseren en met meerdere maatschappelijke organisaties in overleg te gaan (zoals de Sint Bernardusschool), welke zich structureel als gebruiker in het sportcomplex willen vestigen.

Voor de subsidie is het van belang dat:

- De accommodatie een breed maatschappelijke voorziening wordt (naast de sportverenigingen maakt ook de muziek, toneel, school, kinderopvang o.i.d. gebruik);
- Het project door de inwoners van Keijzenborg veel draagvlak heeft en van onderop tot stand is gekomen;
- De gemeente wil meebetalen aan de LEADER-subsidie.

De LEADER-bijdrage is een percentage van de eenmalige investeringskosten. De bijdrage is maximaal 50% van de totale projectkosten, waarbij de initiatiefnemer zelf 50% financiering dient te zoeken. De minimale overheidsbijdrage is € 30.000,00 per project en de maximale overheidsbijdrage is € 120.000,00 per project.

3. ISDE

De Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE¹²) is een tegemoetkoming bij de aankoop van zonneboilers en warmtepompen. Deze regeling is onder andere voor stichtingen bedoeld. Bij zonneboilers gaat het om een subsidiebedrag van € 500,00 per apparaat en voor warmtepompen geldt een bedrag van maximaal € 2.500,00.

4. Stichting Waarborg Fonds

Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) is een onafhankelijke stichting die actief is in heel Nederland. SWS is in 1980 opgericht op initiatief van het Ministerie van VWS, NOC*NSF en De Lotto, nadat eind jaren '70 werd geconstateerd dat sportverenigingen steeds meer moeite hadden om voor de aanleg, de bouw, de renovatie of de aankoop van de accommodatie een bancaire lening te krijgen. Het belangrijkste doel van SWS is het stimuleren van bezit van kwalitatief goede accommodaties door sportorganisaties. SWS doet dit door borgstellingen te verstrekken aan banken. Leningen tot 75.000 euro kunnen met ingang van 1 januari 2019 volledig door SWS worden geborgd. Bij grotere leningen doet SWS dit in samenwerking met de gemeente waarin de club of sportorganisatie is gevestigd. Sinds haar oprichting heeft SWS meer dan 2300 sportorganisaties geholpen om investeren in de eigen accommodatie mogelijk te maken. Jaarlijks worden meer dan 75.000 sporters door SWS geholpen met het vernieuwen van de sportaccommodatie.

Om de dekking te realiseren zullen de kerngebruikers gebruikmaken van een lening. Verdere inventarisatie moet uitwijzen in hoeverre zij gebruik gaan maken van dit fonds.

5. Maatschappelijk financieren¹³

Een andere optie welke al regelmatig gebruikt wordt voor de financiering van sportaccommodaties is 'maatschappelijk financieren'. Deze methode kan voor investeringen in de breedtesport een impuls bewerkstelligen van circa 100 miljoen (2017)". Door het aantrekken van privaat kapitaal worden maatschappelijke voorzieningen minder afhankelijk van overheidsgeld. De organisatie Maatschappelijk

¹¹ Bron: www.leaderachterhoek.nl

¹² Bron: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde>

¹³ Bron: www.maatschappelijk-financieren.nl

Financieren heeft sinds 1999 al bijna 400 miljoen aan financiering voor maatschappelijke voorzieningen weten te realiseren. Als voorbeeld noemen zij Alkmaar Sport, die het eigendom van alle sportvoorzieningen van de gemeente Alkmaar wil overnemen, maar ook Nationaal Sportcentrum Papendal (totale financiering 15 miljoen euro).

Een traject bestaat uit drie fasen: in de eerste fase wordt de structuur, organisatie en exploitatie inzichtelijk gemaakt en wordt, ten behoeve van de gemeenteraad, een besluitvormingsdocument opgeleverd. Stichting Waarborgfonds Sport kan een rol spelen bij het toetsen op haalbaarheid. Dan volgt het ontwerp van de financiering, met onder andere het opstellen van de financieringsdocumentatie en juridisch toetsen. Vervolgens worden kandidaat-kredietverleners geselecteerd, het kapitaal aangetrokken en uiteindelijk gestort.

6. Lokale, regionale en provinciale regelingen

Vaak zijn er ook lokale, regionale en provinciale regelingen waar aanspraak op gemaakt kan worden. Hierbij valt te denken aan:

- Coöperatiefonds Rabobank Noord- en Oost-Achterhoek;
- Regelingen Sport, Sportieve buitenruimte en Open Sportparken (provincie Gelderland¹⁴);
- Oranjefonds.

7. Zelfredzaamheid

Het is mogelijk om op de investeringen te verdienen door bijvoorbeeld de inzet van vrijwilligers die zelf de nodige werkzaamheden oppakken (zoals sloopwerkzaamheden, (her) inrichting van het buitenterrein). Bovendien is het goed om te inventariseren in hoeverre lokale aannemers en bouwbedrijven voor gereduceerde tarieven (tegen kostprijs) werkzaamheden invulling willen geven. Gezien het enthousiasme wat er is binnen de werkgroep (met de nodige ervaring in de bouwsector) is hier een behoorlijk potentieel. Verdere inventarisatie moet uitwijzen wat hier het daadwerkelijke potentieel is. Ervaring¹⁵ leert dat dit substantieel kan zijn voor de investeringen die gedaan moeten worden. In dit stadium wordt uitgegaan van ongeveer 17% van de totale investeringssom.

8. Opbrengende vermogens

De opbrengende vermogens voor de grond van de huidige gymzaal en de grond van de huidige locatie van TV Keislag zijn indicatief en worden geraamd op € 350.000,00.

5.1.2 Bouwheerschap

Het heeft de voorkeur om het bouwheerschap te beleggen bij de hoofdgebruikers in plaats van bij de gemeente. Zij kunnen de bouwopdracht verlenen aan de betreffende bedrijven (aannemers) die in hun netwerk (als sponsor, donateur) actief zijn. Kans is groot dat zij effectiever en efficiënter te werk kunnen gaan waarbij zij het nog te financieren bedrag in de opdracht proberen mee te nemen. Bovendien kan op deze wijze optimaal gebruik worden gemaakt van de zelfredzaamheid waar de hoofdgebruikers samen met de betreffende bedrijven toe in staat zijn. In het verdere proces (definitiefase) zal het bouwheerschap verder ingericht moeten worden.

5.1.3 Exploitatie

In de exploitatie gaan we uit van eerdergenoemde rolverdeling. De gemeente is (vooralsnog) eigenaar van het complex en neemt daarmee het groot onderhoud en zakelijke lasten voor haar rekening. Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg is beheerder en verzorgt klein onderhoud van de accommodatie. Voor de binnensport is ook zij verhuurder. De omnisportvereniging staat daarnaast en beheert de buitenvelden. Het exploitatieoverzicht is opgemaakt vanuit het perspectief van SBHK.

¹⁴ Op dit moment is het nog onduidelijk of deze regeling binnenkort weer open wordt gesteld.

¹⁵ Als referentie: bij de realisatie van de skeeleraccommodatie in Heerde is op een totale investeringssom van bijna € 900.000,00, meer dan € 150.000,00 vanuit zelfredzaamheid bekostigd (ongeveer 15% op het totaal). Dit exclusief de nodige besparingen in relatie tot lobbywerk en relaties (sponsoring).

De gemeente draagt, conform huidige werkwijze, als eigenaar bij in een vergoeding voor klein onderhoud aan SBHK. Als tegenprestatie kán er een deel zelfwerkzaamheid voor het groot onderhoud vanuit de verenigingen ten gunste van de eigenaars-taak van de gemeente liggen. Eenzelfde stuk zelfwerkzaamheid realiseren de verenigingen voor het beheerdeel (klein onderhoud, schoonmaak).

In de zaalhuur gaan we uit van de huidige zaalhuur. De sportzaal biedt echter een grotere capaciteit dan momenteel en – volgens de prognoses – in de toekomst gerealiseerd wordt. Daarmee is een deel van de overbezetting in De Kamp (698 uren op jaarbasis) op te vangen. Dit omschrijven we als kans ten gunste van de exploitatie.

Voor verenigingen zien we echter wel een bepaalde keuzevrijheid in accommodaties; een gelijkblijvende zaalhuur kan een incentive voor verenigingen zijn om ook uren af te nemen in de toekomstige accommodatie in Keijenburg. Met een sluitende exploitatie is daar – op basis van de huidige input – op te sturen. Daarentegen is het ook niet ondenkbaar dat de zaalhuur wordt verhoogd, op basis van een nieuwe én ruimere accommodatie. Dit is een kans om de exploitatie een groter batig saldo te verkrijgen.

Noot: De gemeente draagt de klokuurvergoeding geheel af aan de scholen. Daarmee ligt de inzet van het bedrag ook bij de scholen; het commitment van de scholen aan deze binnensportaccommodatie moet nader onderzocht worden.

Geldstroom gemeente

eigenaar

Prijspeil 1-4-2020

Baten (inclusief btw)	€ 15.000,00	Kosten (inclusief btw)	€ 55.000,00
Zelfwerkzaamheid groot onderhoud	?	Groot onderhoud	€ 30.000,00
		Zakelijke lasten en verzekeringen	€ 6.000,00
		Vergoeding klein onderhoud	€ 9.000,00
		Btw	€ 10.000,00
Resultaat	-€ 40.000,00	Jaarlijkse afschrijving + rente (inclusief btw)	€ 82.000,00

Exploitatieoverzicht - Stichting Binnensport H-K

beheerder

Prijspeil 1-4-2020

Baten (inclusief btw)	€ 37.000,00	Kosten (inclusief btw)	€ 36.300,00
Vergoeding klein onderhoud	€ 9.000,00	Schoonmaak	€ 10.000,00

Klokuurvergoeding onderwijs (gebruikersbeheer)	€ 9.390,00	Energie	€ 4.000,00
Huurvergoeding gebruikers en omnisportvereniging	€ 15.346,80	Klein onderhoud	€ 9.000,00
Aanname overname uren De Kamp (200 uur)	€ 2.320,00	Overig	€ 7.000,00
Incidentele verhuur (niet commercieel)	€ 250,00	Beheer en administratie	€ 0,00
		Btw	€ 6.300,00

Resultaat	€ 700,00
------------------	-----------------

Onderwijs

Sint Bernardusschool	€ 5.634,00
CBS Bekveld	€ 3.756,00
Klokuurvergoeding (door gemeente)	€ 9.390,00

Gebruikers en omnisportvereniging

Zaalhuur per uur per zaaldeel	€ 11,60
Bezetting per jaar (exclusief onderwijs)	1323 uren
Huurvergoeding verenigingen	€ 15.346,80
Pachtvergoeding	€ 0,00

Kansen

Verhoging zaalhuur per zaaldeel	
Overname overbezetting De Kamp (18.00 - 22.00 uur)	698 uren

Omvang

Bruto vloeroppervlakte	1486 m²
------------------------	---------

Kosten kengetallen, exclusief btw

Kosten beheer eigenaar

Groot onderhoud	€ 20 per m² bvo
Zakelijke lasten en verzekeringen	€ 4 per m² bvo

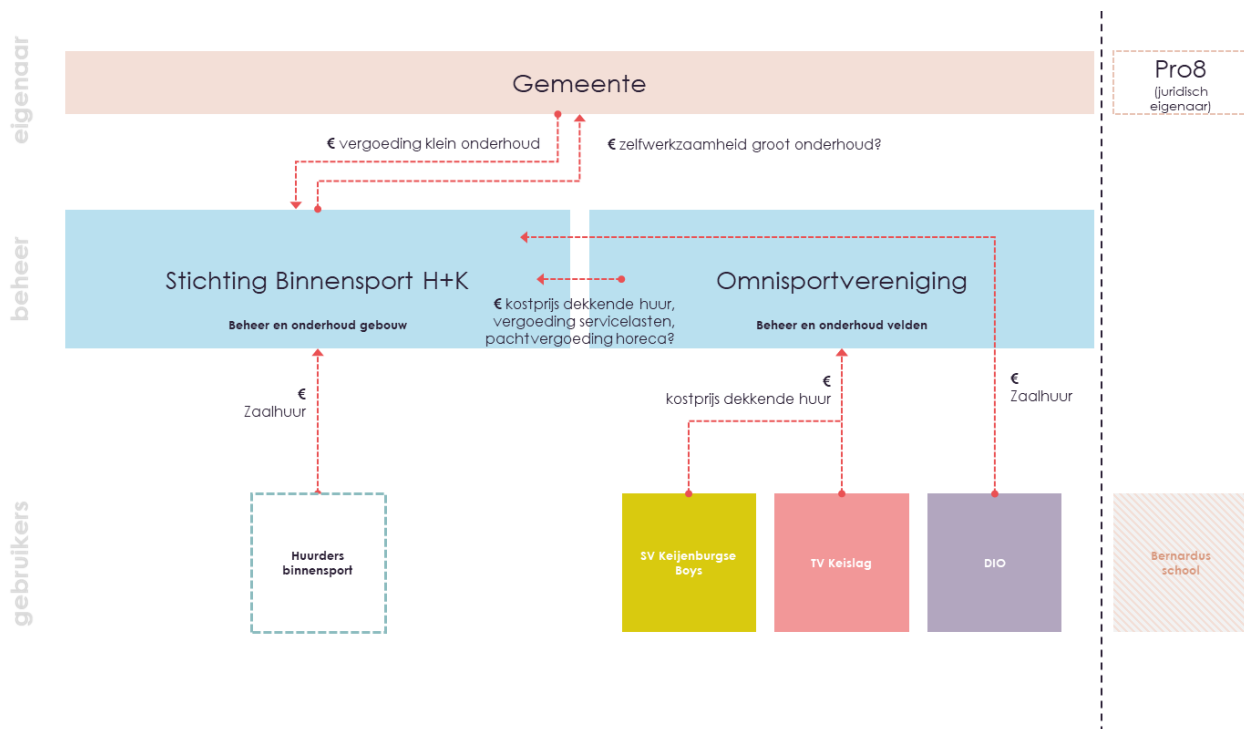
Kosten beheer gebruiker

Schoonmaak *	€ 7 per m² bvo
Energie	€ 3 per m² bvo
Klein onderhoud	€ 6 per m² bvo
Overig	€ 5 per m² bvo
Beheer en administratie	€ per m² bvo

* 50% zelfwerkzaamheid, 50% externe inhuur

6. Beheer en exploitatiemodel

Het verschil in binnensport en buitensport is voor deze accommodatie – en de bijbehorende verantwoordelijkheden van diverse partijen – van belang voor de invulling van het beheer en de exploitatie. Daarbij maken we onderscheid in drie rollen, te weten de eigenaar(s), de beheerder(s) en de gebruikers. De betrokken partijen hebben de wens uitgesproken een zo pragmatisch mogelijk model in stand te houden, waarbij zoveel mogelijk taken centraal worden geregeld en dus worden gedeeld.



6.1 Eigenaar

Het eigendom van de gehele accommodatie ligt voornamelijk bij de gemeente Bronckhorst. In eerste instantie blijft de inpassing van de St. Bernardusschool buiten beschouwing. Mocht deze er in de toekomst bij komen, dan voorzien we hier ook de gebruikelijke situatie waarbij de gemeente economisch eigenaar en het schoolbestuur juridisch eigenaar is van het schoolgedeelte. De gemeente verzorgt het groot onderhoud en zakelijke lasten. Daar tegenover staat dat het dorp aangeeft een deel zelfwerkzaamheid te kunnen realiseren als het gaat om groot onderhoud (eigenaar) en klein onderhoud (beheerder), ook voor het accommodatie-deel van de buitensportverenigingen. Deze besparing zien we als kans.

6.2 Beheerder

De gemeente brengt het beheer onder bij Stichting Binnensport Hengelo-Keijenborg, zoals dat ook nu al de situatie is. Hiertoe brengt de gemeente een vergoeding voor het groot onderhoud in. In het geval de school wordt ingepast brengt het schoolbestuur de vergoeding voor materiële instandhouding én een vergoeding voor de servicelasten naar rato in. Stichting Binnensport Hengelo-Keijenborg is hiermee primair verantwoordelijk voor de exploitatie van de gehele accommodatie (sluitende exploitatie, leegstandrisico, etc.). Daarnaast is zij beheerder van het gedeelte voor het gebouw (binnensportaccommodatie, horeca, nevenruimten.)

Naast Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg staat een omnisportvereniging¹⁶. De omnisportvereniging is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenvelden. Deze vereniging betaalt een kostprijs dekkende huur en servicelasten aan Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg. De omnisportvereniging is verhuurder van de buitenvelden én heeft de kantine in pacht van de stichting.

In de uitvoering van de beheerstaken gaan wij uit van een grote mate van zelfredzaamheid en vrijwilligerswerk.

6.3 Gebruikers

Onder de gebruikers verstaan wij de huurders van de binnensportaccommodatie, S.V. Keijenburgse Boys, T.V. Keislag en DIO. Eventueel is de Sint Bernardusschool in de toekomst eveneens gebruiker van de accommodatie voor het onderwijsgedeelte; voor het bewegingsonderwijs rekenen wij hen tot de huurders van de binnensportaccommodatie. Huurders betalen, dan wel aan Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg, dan wel aan de omnisportvereniging, een kostprijs dekkende huur met een vergoeding voor de servicelasten.

¹⁶ Een omnisportvereniging is een vereniging waar verschillende sporten worden beoefend. Binnen de structuur van dit model werken verenigingen samen, waarbij de verenigingen autonoom kunnen blijven. Verdere inventarisatie moet uitwijzen, welke keuzes de verenigingen hierin willen maken.

7. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de voorgaande hoofdstukken zijn de conclusies en aanbevelingen als volgt:

▪ *Ontwikkelingen*

We zien ontwikkelingen (bevolkingskrimp, landelijke ledendalingen bij verenigingen) die de vraag naar binnensportruimte licht af laten nemen en toekomstige ontwikkelingen (leerlingenprognoses, woningbouw, ambities sportverenigingen) die de vraag naar binnensportruimte kunnen laten stabiliseren, dan wel toe laten nemen. De verwachting daarmee is dat de vraag naar binnensportruimte op korte en lange termijn redelijk stabiel zal blijven.

▪ *Bezetting*

De bezetting van het aantal uren voor een toekomstige Horst in Keijenburg is 1.324 uur exclusief het bewegingsonderwijs. Daarmee voldoet de ureninzet net niet aan de NOC*NSF-norm van 1.400 uur (exclusief het onderwijs). Echter De Kamp heeft te maken met een toekomstige overcapaciteit van bijna 700 uur. Advies is om deze ureninzet te verplaatsen en te accommoderen in de toekomstige binnensportvoorziening; op deze wijze kan de Horst namelijk ruimschoots aan haar benodigde NOC*NSF-norm van 1.400 uur voldoen.

▪ *Multifunctioneel sportcomplex*

Het toekomstige sportcomplex is een voorziening welke multifunctioneel is, met zowel een sportieve als maatschappelijke functie, waarbij het is aan te bevelen een sportzaal te accommoderen. Ten opzichte van een gymzaal is dit een voorziening waarin vrijwel iedere sportvereniging prima uit de voeten kan. Bovendien is een sportzaal ook functioneler voor het bewegingsonderwijs.

Het is verder aan te bevelen om een (eigentijdse) sportzaal te accommoderen in Keijenburg. Dit met als legitimatie dat dit ten goede komt aan de leefbaarheid, maatschappelijke impact en spreiding van de voorzieningen in Bronckhorst Midden. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van de kracht van het binnen én buiten kunnen sporten.

Verder, gezien de ontwikkelingen in de binnen- en buitensport ligt er een kans om te inventariseren in hoeverre er een aanvullend, vernieuwend aanbod gerealiseerd kan worden (voor bepaalde doelgroepen) wat (beter) aansluit op de wensen en behoeften van de inwoners. In hoeverre zijn er, zeker wanneer er een nieuw complex wordt gebouwd, nieuwe toekomstige gebruikers die benaderd kunnen worden en een plek kunnen krijgen in het nieuwe sportcomplex? Denk hierbij aan de Sint Bernardusschool, de fysiotherapie, bootcamptrainers, een sportschool etc.

Bovendien is het aan te bevelen om in samenspraak met dorpscentrum 'De Horst' te inventariseren in hoeverre het mogelijk is om te komen tot een complementair aanbod en mogelijkere (in de verre toekomst) te komen tot één gemeenschapsvoorziening in Keijenburg. Juist de combinatie van deze bovengenoemde sportieve en maatschappelijke functies komt ten goede aan de exploitatie en zal de toekomstbestendigheid van het sportcomplex verder vergroten.

▪ *Beheer en exploitatie*

In relatie tot het beheer en de exploitatie is ervoor gekozen om het eigendom van de gehele accommodatie neer te leggen bij de gemeente Bronckhorst. De gemeente brengt het beheer onder bij Stichting Binnensport Hengelo-Keijenburg, zoals dat ook nu al de situatie is. De toekomstige omnisportvereniging (bestaande uit SV Keijenburgse Boys en TV Keislag) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenvelden. Verder laat de exploitatiebegroting voor het sportcomplex een positief resultaat zien. Hierbij is uitgegaan van de huidige huurprijs. Het is op basis van een nieuwe én ruimere accommodatie niet ondenkbaar om de huur te verhogen. Dit geeft de kans om een groter batig saldo te verkrijgen.

- *Financiering*

Het investeringsoverzicht laat zien dat er voor het sportcomplex € 4.100.000,00 benodigd is. Dit op basis van stichtingskosten. Kijken we naar de dekking voor deze investering, dan nemen zowel de gemeente als ook de sportverenigingen een groot deel voor hun rekening. Het resterend te financieren bedrag komt neer op bijna € 900.000,00.

Bovendien kan geconcludeerd worden dat er op basis van hetgeen er nu wordt gerealiseerd (een sportcomplex met vooral een sportfunctie) onvoldoende gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die bepaalde subsidies en fondsen bieden. Het is dus niet alleen in de zin van leefbaarheid, exploitatie en toekomstbestendigheid van het complex, maar ook in de zin van de mogelijkheden in relatie tot subsidie en fondsen, nader te verkennen in hoeverre het complex een bredere maatschappelijke functie kan krijgen. Dit door bijvoorbeeld de Sint Bernardusschool een plek te geven binnen het sportcomplex. Bovendien kan het op deze manier vanuit financieel oogpunt de haalbaarheid vergroten, om te komen tot een multifunctioneel sportcomplex.

- *Bouwheerschap*

Aan te bevelen is om het bouwheerschap bij de gebruikers onder te brengen. Zij kunnen de opdracht voor de bouw van het sportcomplex uitzetten bij de bedrijven die in hun netwerk actief zijn. Kans is groot dat zij effectiever en efficiënter te werk kunnen gaan waarbij zij het nog te financieren bedrag in de opdracht proberen mee nemen en op deze manier zelfredzaamheid optimaal kan worden ingezet. In de volgende fase na deze haalbaarheidsstudie dient dit verder uitgewerkt te worden.

8. Bijlagen

8.1 Bezettingsgraad

Bezetting

Onderwijs

CBS Bekveld

Onderwijs

Sint Bernardusschool

Onderwijs

Piersonschool

Onderwijs

De Leer

Onderwijs

Rozengaardsweide

Onderwijs

Overige

Onderwijs

Verenigingen

DVO

Volleybal

Achilles

Gymnastiek

DIO

Gymnastiek

HBC

Badminton

SV Quintus

Handbal

KBO Keijenburg

Buurtvereniging

PUK

Kinderopvang

BSO Human Kind

Kinderopvang

Overige gebruikers

Gebruikers

Keijenburgse Boys

Voetbal

TV Keislag

Tennis

8.2 Uitgebreid dekkingsoverzicht

Uitgebreid dekkingsoverzicht

	<i>t.b.v. binnensport</i>	<i>t.b.v. buitensport</i>	
Gebouw			
Gebouw - algemeen	10 m² nvo	200 m² nvo	
Gebouw - buitensport		182 m² nvo	
Gebouw - binnensport	846 m² nvo		
Totaal nvo	856 m² nvo	382 m² nvo	
Totaal bvo	1027 m² bvo	458 m² bvo	
Bouwkosten (inclusief btw)		€ 2.370	
Stichtingskosten gebouw	€ 2.440.000,00	€ 1.090.000,00	€ 3.530.000,00
Grondkosten			
Grondkosten	€ 0,00	€ 0,00	
Terrein			
2 natuurgrasvelden - voetbal	€ 0,00	€ 0,00	
3 gravelvelden - tennis	€ 0,00	€ 140.000,00	
Hybride veld *	€ 0,00	€ 50.000,00	
Totaal velden	€ 0,00	€ 190.000,00	
Parkeren auto's	418 m²	506 m²	
Totaal parkeren auto's	€ 45.144,00	€ 54.648,00	
Fietsenstalling	87 m²	87 m²	
Totaal fietsenstalling	€ 3.000,00	€ 3.000,00	
Terras		€ 11.000,00	
Honoraria		€ 42.980,00	
Onvoorzien		€ 15.350,00	
Heffingen		€ 9.210,00	
Verzekeringen		€ 1.289,40	
Btw		€ 78.924,17	
Stichtingskosten terrein	€ 50.000,00	€ 410.000,00	€ 460.000,00
Onvoorzien 5%	€ 124.500,00	€ 75.000,00	€ 199.500,00
	<i>t.b.v. binnensport</i>	<i>t.b.v. buitensport</i>	
Stichtingskosten (inclusief btw)	€ 2.615.000,00	€ 1.575.000,00	

Sec gekeken naar verdeling binnen- en buitensport.

Dekking (inclusief btw)

Gemeente Bronckhorst	€ 1.695.144,00	€ 54.648,00	€ 1.750.000,00
- Bijdrage gymzaal	€ 1.300.000,00		
- Grondwaarden Tennis en gymzaal	€ 350.000,00		
			<i>t.b.v. maatschappelijke organisaties via gemeente</i>
- Borgstelling waarborgfonds	€ 0,00		
- Openbare ruimte	€ 45.144,00	€ 54.648,00	<i>t.b.v. parkeren</i>
Gebruikers	€ 50.000,00	€ 1.150.000,00	€ 1.200.000,00
			<i>Op basis van businesscase werkgroep Eigen vermogen + lening</i>
- Inbreng grond Keijenburgse Boys	€ 0,00	€ 0,00	
- Inbreng Keijenburgse Boys	€ 0,00	€ 400.000,00	
- Inbreng Keislag	€ 0,00	€ 50.000,00	
- Inbreng Stichting Binnensport (namens verenigingen De Kamp)	€ 50.000,00		<i>Op basis van businesscase werkgroep</i>
- Zelfwerkzaamheid en optimalisatie	€ 0,00	€ 700.000,00	<i>Op basis van businesscase werkgroep</i>
Stichtingskosten	€ 2.615.000,00	€ 1.575.000,00	
Dekking	€ 1.750.000,00	€ 1.200.000,00	
Subtotaal te financieren	€ 865.000,00	€ 375.000,00	
	<i>t.b.v. binnensport</i>	<i>t.b.v. buitensport</i>	
Totaal te financieren	€ 1.240.000,00		

Subsidies & Fondsen

Trap 1: Subsidies & Fondsen

ISDE	€ 2.500,00	<i>Alle subsidies en fondsen onder voorbehoud</i>
LEADER	€ 0,00	
BOSA	€ 354.000,00	<i>Aanvraag door gebruikers (bouwheer)</i>
Lokale fondsen	€ 5.000,00	
Open Sportparken - Prov. GLD	€ 0,00	<i>?</i>
Totaal	€ 361.500,00	

Totaal te financieren na trap 1 **€ 878.500,00**

Trap 2: Subsidies & Fondsen

LEADER	€ 125.000,00
BOSA/SPUK	€ 350.000,00
Dorpen Deals	€ 0,00
Totaal	€ 475.000,00

*Alle subsidies en
fondsen onder
voorbehoud*

*Aanvraag door
gebruikers
(bouwheer)
?*

**Totaal te financieren na trap
2**

€ 403.500,00



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

Colofon

Datum: 7 april 2020
Auteur(s): Michel de Boer en Timon Bulten

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27