

Toelichting Algemeen Investerings en Exploitatiemodel

Inleiding

In het kader van het meer jaren beleid van vier zaalsportbonden (NeVoBo, NBasB, NHV en NBadB) zijn de belangrijkste knelpunten voor haar groeiambities vastgesteld. Voldoende sportaccommodatieruimte, om de aanwas van leden te kunnen laten sporten, is één van de belangrijkste knelpunten.

Om deze knelpunten te verminderen is gezocht naar verschillende oplossingsstrategieën. Het beheren en exploiteren van een "eigen" sporthal is hiervan een voorbeeld. Gezien de vele raakvlakken die zaalsportverenigingen lokaal hebben wordt hierin ook het gezamenlijke beheren en exploiteren van een sporthal bekeken. Specifiek hebben vier zaalsportverenigingen (BC Go, Celeritas Donar, Lycurgus en V&S) in Groningen hier ervaring mee opgedaan. De vier verenigingen hebben gezamenlijk stappen genomen voor het realiseren van hun missie: *"Een bruisend huis voor de zaalsport in Groningen voor en door sportverenigingen en haar maatschappelijke partners"*.

Om dit te concretiseren is een programma van eisen, een financieel investeringsmodel en een exploitatiemodel ontwikkeld. Deze modellen zijn ook voor andere verenigingen bruikbaar en toepasbaar. Via onderstaande stappen worden verenigingen geholpen die zelfstandig en/of gezamenlijke ambities voor het realiseren en exploiteren van een (standaard) sporthal.

A. Stap voor stap naar een investeringsbegroting

In deze notitie worden de stappen doorgelopen om een eigen investeringsbegroting op te stellen.

1. Grondkosten

De grondkosten betreffen de kosten voor de aanschaf van de grond/kavel. Deze kostenpost is een ervaringscijfers de benodigde grond (m²) voor een sporthal van deze omvang. De kosten in de exploitatie van de sporthal zijn berekend per jaar op basis van (40 jaar) annuïteiten.

2. Bouwkundige werken

De bouwkundige werken worden vaak verricht door de aannemer en omvatten de casco van de sporthal. Deze kostenpost is een ervaringscijfers voor een sporthal van deze omvang. De kosten in de exploitatie van de sporthal zijn berekend per jaar op basis van (40 jaar) annuïteiten.

NB Een mogelijkheid om de kapitaalslasten te verminderen is het bouwen met "eigen" verenigingsmensen. Een voorbeeld hiervan is de sporthal in Pannerden:

<http://www.depauwengard.nl> of

<http://www.depauwengard.nl/modules.php?name=News&file=article&sid=53>

3. Installaties

De installaties zijn noodzakelijk voor elektriciteit, water en verwarming van de sporthal. Deze kostenpost is een ervaringscijfers voor een sporthal van deze omvang. De kosten in de exploitatie van de sporthal zijn berekend per jaar op basis van (20 jaar) annuïteiten.

4. Inrichting

De sportspecifieke inrichting (vloer, kleedkamers, faciliteiten) van de sporthal is gebaseerd op de activiteiten die erin georganiseerd worden. Deze kostenpost is een ervaringscijfers voor een sporthal van deze omvang. De kosten in de exploitatie van de sporthal zijn berekend per jaar op basis van (15 jaar) annuïteiten.

5. Afwerking buitengebied

De noodzakelijke infrastructuur voor het bereiken van de sporthal (wegen, overige verharding, groen) zijn noodzakelijk. Deze kostenpost is een ervaringscijfers voor een sporthal van deze omvang. De kosten in de exploitatie van de sporthal zijn berekend per jaar op basis van (40 jaar) annuïteiten.

B. Stap voor stap naar een exploitatie

In deze notitie worden de stappen doorgelopen om een eigen exploitatiebegroting op te stellen.

INKOMSTEN

1. Realistische capaciteit accommodatie verenigingsuren:

Training	: 42 weken x 5 dagen x 7 uur=	1.470 uur (16.00 - 23.00 uur, ma t/m vr)
Wedstrijd	: 42 weken x 2 dagen x 10 uur=	840 uur (12.00 – 22.00 uur, zat en zon)
Totaal		2.310 uur

Het gangbare aantal te gebruiken uren voor een sporthal is hierboven opgenomen. Het aantal is nog te verhogen als b.v. de vakantieweken worden benut (nu 42 weken). Ook kan op sommige dagen eerder de sporthal worden gebruikt. Het is belangrijk om als samenwerkende verenigingen zoveel mogelijk uren te kunnen invullen. Het is ook mogelijk om er juist voor te kiezen om de “prime time” uren in te zetten voor commerciële activiteiten. Op dat moment levert een uur zaaluur het meest op.

2. Maximale omzet sport:

Gebruik het huidige (netto) tarief (dus zonder subsidie) van de vereniging(en) om de inkomsten te berekenen voor het verenigingsgebruik. Maak wel een reële vergelijking m.b.t. het aantal beschikbare velden in de sporthal. In deze stappen wordt uitgegaan van een sporthal van 28m*48m. Pas aan het einde van alle stappen kunnen conclusies worden getrokken m.b.t. de hoogte van het tarief. In het algemeen blijkt dat sportverenigingen niet kostendekkende tarieven betalen. Dit betekent dat elk uur een verlies optreedt in de exploitatie.

Check of het reëel is om uit te gaan van de volledige 42 weken training- en competitieweken.

3. Netto opbrengsten horeca

De opgenomen netto inkomsten is een ervaringscijfer, bij een sporthal van deze afmetingen. Wellicht heeft uw vereniging een kantine in eigen beheer. Dit betekent dat u ervaringscijfers heeft om een concretere aanname te maken. Let wel dat het gaat om netto inkomsten. Kosten voor het runnen van de kantine zijn hierin niet meegenomen. Er wordt uitgegaan van een vrijwillige inzet van medewerkers en/of stagiaires achter de bar.

4. Activiteiten overdag

Naast de verenigingsuren (meestal vanaf 16.00 uur) is de sporthal overdag beschikbaar voor andere gebruikers. De meest gangbare periode is die van 8.00 – 16.00 uur. De volgende doelgroepen liggen het meeste voor de hand voor het gebruik “overdag”:

- Scholen voor basis en/of voortgezet onderwijs
- MBO en/of HBO instellingen
- Zorg- en welzijninstellingen

Let wel dat de tarieven die door onderwijsinstelling worden betaald vergelijkbaar zijn met die van sportverenigingen. Hier geldt dus ook dat elk uur een verlies optreedt in de exploitatie. Een andere optie om deze uren te vullen is het zelf commercieel activiteiten aanbieden. Denk hierbij aan Bewegen Op Muziek (BOM), babypeuter gym, senioren gym uren.

Het spreekt voor zich dat hiervoor de benodigde acties moeten worden ondernomen om hen in de sporthal te krijgen en te houden. Daarnaast valt het niet mee om voor 8 uur per dag * 5 dagen in de week de sporthal met deze activiteiten zoveel mogelijk uren te bezetten. Het spreekt voor zich dat een combinatie van mogelijkheden (eigen activiteiten en onderwijsgebruik) reëel is. Het grote voordeel van eigen activiteiten is de verwachte omzet en dus een hoog huurtarief.

5. Reclameborden

Een eigen sporthal geeft ook de vrijheid om reclame-uitingen te gebruiken voor het verkrijgen van inkomsten. In deze opzet is een ervaringscijfer gekozen van € 14.000 per jaar. Afhankelijk van de commerciële contacten van uw vereniging kan deze opbrengsten worden verhoogd/verlaagd. Gebruik deze inkomstenpost niet te veel als sluitpost (deze wordt vaak te optimistisch ingeschat).

KOSTEN

1. Personeel

De kosten voor personeel voor beheer en exploitatie zijn op nul begroot. Hieruit spreekt de verwachting dat de vereniging met haar vrijwilligers in staat is om zelf deze activiteiten uit te voeren zonder betaalde ondersteuning. Ook wordt ervan uitgegaan dat stagiaires van MBO en HBO instellingen een substantieel deel van de noodzakelijke werkzaamheden verrichten. Indien de verwachting is dat betaald kader noodzakelijk is, moeten hier kosten voor worden opgenomen.

2. Schoonmaak

Hierin zijn de kosten voor het inhuur van personeel opgenomen. Hoewel schoonmaak werkzaamheden door vrijwilligers verricht kunnen worden, is de ervaring dat het schoonmaken van ramen op hoogte en machines om professionals vraagt.

3. Gas en elektra

Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang. Het spreekt voor zich dat deze positief en negatief beïnvloed kan worden door de wijze waarop met energie wordt omgegaan.

4. Watergebruik

Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang. Het spreekt voor zich dat deze positief en negatief beïnvloed kan worden door de wijze waarop met water wordt omgegaan.

5. Schoonmaakmiddelen

Het grondig schoonhouden van een sporthal is belangrijk voor de duurzaamheid, maar ook voor de kwaliteit van de accommodatie. Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang. Personeel om schoon te maken is hier niet in opgenomen.

6. Verzekering gebouw / bedrijfsschade

Bezuinigen kan op vele manieren. Dit is er NIET een van. Voor het beperken en/of wegnemen van risico's is een goede verzekering noodzakelijk. Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang.

7. Computerkosten

Een computer is niet weg te denken uit een deugdelijke en efficiënte bedrijfsvoering van een sporthal. Deze kostenpost gaat uit van een basis voorziening en is een ervaringscijfers.

8. Telefoon/fax

Een computer is niet weg te denken uit een deugdelijke en efficiënte bedrijfsvoering van een sporthal. Deze kostenpost gaat uit van een basis voorziening en is een ervaringscijfers.

9. Spel en leermiddelen

Er is een relatief bescheiden bedrag opgenomen voor spel en leermiddelen. Afhankelijk van de afspraken die met gebruikers worden gemaakt en/of de type activiteiten die de verenigingen willen aanbieden, moet deze kostenpost worden bijgesteld.

10. Rioolrechten / waterschapsbelasting

Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang.

11. WOZ / belastingen

Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang.

12. Dagelijks en groot onderhoud (1,5% totale investeringskosten)

De onderhoudskosten worden vaak als eerste niet uitgegeven om kosten te besparen. Dit lijkt op winst, echter op de langere termijn blijkt dit zwaar tegen te vallen. Het is verstandig om een percentage van de bouwsom te reserveren voor onderhoud. 1% (van de bouw en installatiekosten) is een lage inschatting van de kosten, ervan uitgaande dat onderhoud kan worden uitgevoerd door vrijwilligers en/of stagiaires.

Het dagelijks onderhoud is locatie afhankelijk en zal tussen de 5.000 en 10.000 euro per jaar liggen. Het groot onderhoud is 1.5% tot 2% van de investeringsom. Dit ter reservering als na 10 -15 - 20 jaar de ketels en/of de dakbedekking vervangen, het schilderwerk goed gehouden moeten worden, het jaarlijks installatieonderhoud.

13. Administratie / accountant

Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang. Het spreekt voor zich dat samenwerking met MBO en HBO instellingen en/of partners van uw vereniging deze kostenpost kunnen beïnvloeden.

14. Overige kosten

Het is belangrijk om een kostenpost op te nemen voor onvoorziene en overige kosten. Deze kostenpost is een ervaringscijfers van een sporthal van deze omvang.

15. Vervanging inventaris

Bij intensief gebruik van de inventaris van de sporthal en/of het gebruik van schadegevoelige inventaris is het noodzakelijk om middelen te reserveren voor vervanging. Hiervoor moet ter plaatsen een inschatting worden gemaakt.

16. Kapitaallasten

De aanschaf van een accommodatie leidt tot afschrijvingen en rentekosten. Samen vormen deze de kapitaallasten. De afschrijvingen betreffen de jaarlijkse waardevermindering van de investering. Door middel van de afschrijving worden de lasten van de investering uitgespreid over de jaren dat er van de investering gebruik wordt gemaakt. De rente betreft het eigen of geleende geld dat bestemd wordt om de investering te financieren. De kapitaallasten zijn berekend op basis van de investering in een sporthal van deze omvang.

C. Aandachtspunten:

1. Samenwerking van zaalsportverenigingen kent een beperkte meerwaarde in de benutting van de hal, behalve een gezamenlijke ruimte/krachtsportruimte en wellicht een gezamenlijk attractief sportaanbod overdag.
2. Concurrentie tussen verenigingen is aan de orde wanneer het gaat om "prime-time" uren en het totale aantal beschikbare uren.
3. Kostendekkende exploitatie is NIET te realiseren uitgaande van reële aannames en **zonder** financiële inbreng vanuit de gemeente.
4. Kostendekkende exploitatie is ook niet te realiseren op basis van een grote mate van vrijwillige personeelsinzet (en/of studenten).
5. De huidige verenigingstarieven zitten in het algemeen nog onder de 50% van het kostendekkende tarief, ofwel voor elk verenigingsuur moet meer dan 50% ergens anders "gewonnen" worden.
6. Een dekkende exploitatie wordt reëel indien:
 - Kapitaallasten substantieel kunnen worden verlaagd door (gedeeltelijke) investering van de gemeente (of andere partners) en/of
 - Hogere tarieven voor verenigingen te berekenen gezien de kwaliteit van de voorzieningen (toeschouwers, krachtsport, etc.) en/of
 - Samenwerking aan te gaan met partijen (PO, VO, MBO, HBO scholen) die overdag de sporthal kan gebruiken tegen minimaal kostprijstarieven en/of
 - Commerciële activiteiten aan te bieden door draagkrachtige doelgroepen (ouderen, kinderopvang, senioren) en/of
 - Subsidie aan de gemeente te vragen voor uurtarief van de sporthal

D. Vragen t.b.v. de exploitatiebegroting

De volgende vragen zijn relevant voor het opstellen van een (toekomstbestendig) exploitatiebegroting:

- Aantal uren trainingen en wedstrijden die per vereniging per jaar (jan – dec) nu afgenomen worden
- Idem, maar dan verwachting over 10 jaar.
- Hoeveel leden hebben de afzonderlijke verenigingen en kunnen ze aangeven hoe het ledenverloop is geweest in de laatste 10 jaar.
- Welk bedrag aan contributie betalen de leden; ongetwijfeld gedifferentieerd.
- Hoeveel bedragen op jaarbasis de contributie-inkomsten per vereniging
- Huidige tarieven die verenigingen betalen voor huren sporthal voor training en wedstrijden per uur (wedstrijden worden ingehuurd door de bond?)
- Totale huursom die de verenigingen per jaar betalen voor huren van sportaccommodaties (per vereniging)
- Heeft een of meerdere van de verenigingen nu een clubruimte in of buiten de sporthal ter beschikking? Is dit een huursituatie of eigendom?
- Zijn er ook verenigingen die de horeca/kantine binnen een van de bestaande sporthallen exploiteren?
- Hebben de betrokken verenigingen sponsors, met name hoofd sponsors, wie zijn dat en in welke branche liggen hun belangen; dit i.v.m. eventuele aanvullende activiteiten/functies

E. Vragen t.b.v. het programma van eisen

De volgende vragen zijn relevant voor het opstellen van een (toekomstbestendig) programma van eisen:

- Kunnen de verschillende verenigingen aangeven op hoeveel velden ze gelijktijdig trainen;
- Kunnen ze ook aangeven of dat dan in verschillende haldelen moet, dus gescheiden door scheidingswanden of niet;
- Ook deze vraag m.b.t. het gelijktijdig spelen van wedstrijden is van belang.
- Ook aangeven of deze wedstrijd dan plaats vindt op het cc veld of dat het niveau lager is en dan ook op kleinere velden gespeeld kan worden.
- Op welk niveau spelen de topteams;
- Wat is hun ambitie, blijven ze spelen op dat niveau de komende (vijf) jaren? Of is het een uitzondering of hebben ze de ambitie om over x tijd in bepaalde klasse/divisie te spelen
- Indien ze over x tijd b.v. 3 klassen hoger willen zijn daar dan nog ruimtelijke wensen eisen voor nodig?
- Wat doen de verenigingen nog meer naast het spelen van wedstrijden en trainingen; b.v. hebben ze een drukkerij en geven ze iedere week een blad uit of houden ze iedere week ook voor y mensen een bridgeavond?
- Kunnen de verenigingen aangeven hoeveel sportmateriaal ze minimaal/gemiddeld nodig hebben voor hun wedstrijden/trainingen in de sporthal;
- Ook zou ik graag inzage hebben in de publieke belangstelling bij zowel de trainingen als de wedstrijden. Svp gemiddeld getal met bandbreedte en frequentie van (bv piekbezoek);
- Indien ze specifieke wensen hebben qua gebouw graag kort melden. (kan zijn akoestiek, vrije hoogte, speciale ruimte voor fysiotherapie of krachtsport of anderszins).