hospitalitygroup

Memo

Aan	Gemeente Sittard-Geleen, [redacted]
Van	[redacted]
Betreft	Accommodatie Fortuna-Sittard
D.d.	10 juni 2026

Inleiding

Fortuna Sittard is één van de gebruikers van sportpark Het Anker. Op dit moment heeft Fortuna 3 natuurgras voetbalvelden exclusief tot haar beschikking. Ook maakt zij gebruik van een deel van het kleed-/clubgebouw van HBC '09.

De gemeente Sittard-Geleen heeft plannen ontwikkeld voor de vernieuwing van Het Anker. Fortuna Sittard maakte tot dusver nog geen onderdeel uit van die plannen. Er is weliswaar rekening gehouden met het behoud van de drie velden voor Fortuna, maar bij de plannen voor het nieuwe gebouw (sporthal, kleed-clubgebouw buitensport) zijn vooralsnog geen voorzieningen voor Fortuna opgenomen.

In de maand april zijn enkele varianten voor de toekomstige huisvesting van Fortuna Sittard op het Anker uitgewerkt. Begin mei is ook gekeken naar de haalbaarheid van huisvesting van Fortuna Sittard in delen van het bestaande Anker en/of de bestaande accommodatie van HBC '09. Beide onderzoeken hebben nog niet geleid tot een haalbare oplossing.

De gemeente Sittard-Geleen heeft onlangs opnieuw overleg gevoerd met Fortuna Sittard over het Anker. Tijdens dat overleg is een bijgesteld programma van eisen van Fortuna besproken. In deze memo worden kort de gevolgen van realisatie van dit bijgestelde programma op het Anker weergegeven. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- De extra voorzieningen en vierkante meters die gerealiseerd moeten worden om het bijgestelde eisenpakket van Fortuna in te willigen.
- De extra investering die dat met zich mee zal brengen.
- De structurele lasten die daaruit voortvloeien.
- De huur die aan Fortuna in rekening gebracht zou moeten worden.

Uitbreiding accommodatie

Het bijgestelde programma van eisen van Fortuna Sittard bestaat deels uit ruimten en voorzieningen die gedeeld kunnen worden met andere gebruikers, deels uit ruimten die exclusief voor Fortuna gerealiseerd moeten worden.

Multifunctionele, gedeelde ruimten

In de plannen voor de nieuwbouw van Het Anker is rekening gehouden met een centrale horecavoorziening en met multifunctionele vergaderruimten. Een deel van de wensen van Fortuna Sittard kan worden ingewilligd door Fortuna medegebruiker te laten worden van deze ruimten. Immers, Fortuna wil deze ruimten vooral doordeweeks overdag gebruiken, de amateurverenigingen en overige gebruikers maken vooral 's avonds en in de weekenden gebruik van de ruimten.

Door dit medegebruik kunnen de volgende wensen van Fortuna worden ingewilligd:

- Wens: Horecaruimte/kantine voor het eerste elftal, geschikt voor ontbijt en lunch van spelers en staf. De horecavoorziening waar Het Anker over gaat beschikken is ruim genoeg om deze functie te vervullen. Uitsluitend de keuken en de keukenopslag zijn naar alle waarschijnlijk iets te klein voor het professioneel bereiden van maaltijden. Daarom zal de keuken iets royaler uitgevoerd moet worden (10 m^2 groter plus 5 m^2 meer opslag keuken).
- Wens: Relax- en verblijfsruimte, bij voorkeur geïntegreerd met horecaruimte. Ook deze wens kan worden ingewilligd door medegebruik van de horecavoorziening.
- Wens: Vergader- en teamanalyseruimte. Het Anker zal beschikken over drie multifunctionele ruimten van elk ongeveer 25 m^2, die splitsbaar en samenvoegbaar zijn. Deze ruimten zijn goed geschikt voor besprekingen, analyses, vergaderingen en presentaties.

Exclusieve ruimten

Er zullen ook ruimten gerealiseerd moeten worden die Fortuna niet met andere gebruikers kan delen. Dit omdat Fortuna het exclusieve gebruik claimt of omdat bij andere gebruikers geen behoefte bestaat aan een dergelijke ruimte.

- Wens: Gym-/fitnessruimte. Fortuna wil de beschikking krijgen over een gym-/fitnessruimte. Fortuna staat open voor medegebruik van deze ruimten door anderen. Wellicht dat enkele amateurverenigingen deze ruimte onderdeel willen laten worden van hun trainingen, maar vooralsnog gaan we hier niet vanuit. De ruimte heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m^2 plus 20 m^2 opslag.
- Wens: Twee grote kleed- en wasruimten voor de spelers van het eerste elftal. Het betreft ruimten van elk ongeveer 50 m^2 inclusief douches, toiletten en lockers/opbergruimte.
- Wens: Twee stafkleedkamers van elk ongeveer 12 m^2.
- Wens: ondersteunende ruimtes zoals materiaalruimte, wasruimte en medische behandelruimte, tezamen ongeveer 60 m^2
- Wens: Kantoorruimtes, 2x tweepersoons kantoorruimtes, 2x zespersoons kantoorruimtes.

Het totaal benodigde vloeroppervlak voor de exclusieve ruimten bedraagt, inclusief verkeersruimte, technische ruimte en constructie, ongeveer 610 m^2 bruto vloeroppervlak.

Investering

Bremen Bouwadviseurs heeft in het vroege najaar van 2025 een raming opgesteld voor de nieuwbouw van de accommodatie Het Anker (althans sporthal, kleed-/clubgebouw en eventueel een zwembad). Voor het onderdeel kleed-/clubgebouw ging Bremen destijds uit van stichtingskosten van € 3.355 per vierkante meter, inclusief btw.

Als we dit bedrag ook aanhouden voor de uitbreiding met de exclusieve ruimten voor Fortuna Sittard, dan bedragen de stichtingskosten voor deze uitbreiding:

	Uitbreiding met gym/fitness, kleed- en wasruimten, ondersteunende ruimten en kantoren
Oppervlakte uitbreiding in m² bvo	611
Stichtingskosten	€ 2.050.000

Daarbij geldt dat de bedragen in de tabel als indicatie gezien moet worden. Als de gemeente meer zekerheid wenst over de stichtingskosten, dan zal Bremen Bouwadviseurs een actuele stichtingskostenbegroting moeten opstellen voor de uitbreiding.

De kosten

Exclusieve ruimten

De uitbreiding met ruimten exclusief voor Fortuna, brengt zowel extra vaste lasten als extra exploitatiekosten met zich mee. Deze kosten zijn door ons geraamd. Onderstaand de toelichting, daarna de bedragen:

- Directe exploitatiekosten: De uitbreiding leidt tot hogere kosten voor schoonmaak, vuilafvoer en alarmering en alarmopvolging, Daarbij gaan wij ervan uit dat Fortuna Sittard de schoonmaak laat uitvoeren door de Sportstichting Sittard Geleen (of een schoonmaakbedrijf dat de sportstichting inhuurt). Ook gaan wij ervan uit dat de sportstichting deze kosten volledig doorbelast aan Fortuna.
- Indirecte exploitatiekosten: Door de toevoeging van vierkante meters en voorzieningen zullen de energielasten en de kosten voor klein onderhoud toenemen. Ook zal de sportstichting een aantal uren van haar overhead en administratieve apparaat doorbelasten naar Fortuna.

- Vaste lasten: De uitbreiding brengt extra kosten voor verzekeringen, belastingen en heffingen met zich mee, extra kapitaallasten en extra kosten voor groot onderhoud. Voor de kapitaallasten is vooralsnog met dezelfde parameters gerekend als in het najaar van 2025 (1,8% rente, 40 jaar afschrijving, lineair). De voorziening groot onderhoud is gesteld op 1,5% van de stichtingskosten.

Als de gemeente Sittard-Geleen de uitbreiding financiert en eigenaar wordt van de accommodatie, dan zal de gemeente de vaste lasten als huur in rekening willen brengen aan Fortuna Sittard. De Sportstichting Sittard-Geleen wil de exploitatiekosten doorbelasten aan Fortuna in de vorm van servicekosten. In de tabel op de volgende pagina zijn de te verwachten inkomsten en kosten weergegeven (vanuit het perspectief van de gemeente/sportstichting).

Alle bedragen x € 1.000,-	**Uitbreiding met gym/fitness, kleed- en wasruimten, ondersteunende ruimten en kantoren**
Inkomsten	
Huur (aan gemeente)	€ 124,3
Servicekosten (Sportstichting)	€ 41,6
Totaal	**€ 165,9**
Directe exploitatiekosten	
Personeel	€ -
Overig	€ 18,0
Subtotaal	**€ 18,0**
Indirecte exploitatiekosten	
Administratie en algemeen	€ 4,6
Energie	€ 10,7
Klein onderhoud	€ 4,6
Onvoorzien	€ 3,8
Subtotaal	**€ 23,6**
Vaste lasten	
Verzekeringen/belastingen	€ 5,4
Kapitaallasten	€ 88,1
Groot onderhoud	€ 30,7
Subtotaal	**€ 124,3**
EXPLOITATIERESULTAAT	**€ -**

De bedragen die zijn opgenomen onder de kopjes huur en servicekosten zijn de bedragen die jaarlijks aan Fortuna Sittard in rekening worden gebracht.

Naast deze bedragen zal Fortuna Sittard moeten bijdragen aan het medegebruik van horecavoorziening/kantine en de multifunctionele vergaderruimten, waarover later meer.

Alternatieve berekening

Wij gaan ervan uit dat de gemeente Sittard-Geleen een kostendekkende huur in rekening wil brengen aan Fortuna. Het huurbedrag zoals vermeld in de tabel (€ 124.300,-) is echter meer dan kostendekkend. Dat wordt veroorzaakt door:

- Het weergegeven huurbedrag is kostendekkend voor het eerste jaar van de langjarige huurperiode. Echter, omdat wordt uitgegaan van lineaire afschrijvingen zal de huur in jaar 2 meer dan kostendekkend zijn. In jaar 2 zal de rentecomponent van de kapitaallasten lager zijn dan in jaar 1, in jaar 3 weer lager, et cetera.
- De huur zal jaarlijks geïndexeerd worden. Dat is te doen gebruikelijk en vanzelfsprekend ook nodig voor de verzekeringen en belastingen en voor het grote onderhoud. Deze kostenposten zullen elk jaar toenemen en die stijgende kosten moeten door een indexering van de huur worden gecompenseerd. Echter, de kapitaallasten stijgen niet (rentepercentage is vast, afschrijving is gelijk). Als de kapitaallasten, als onderdeel van het huurbedrag, desondanks jaarlijks worden geïndexeerd, dan wordt de huur elk jaar een stukje hoger dan de kostprijs. Over de looptijd van 40 jaar gaat dat om aanzienlijke bedragen.

Om die reden hebben wij ook de huur becijferd bij het toepassen van de cashflow methode. In die methode zijn inkomsten (huur) en uitgaven (vaste lasten) na afloop van de looptijd exact met elkaar in evenwicht. De aanvangshuur (de huur wordt jaarlijks geïndexeerd) bedraagt dan € 87.100,-.

Alle bedragen x € 1.000	**Uitbreiding met gym/fitness, kleed- en wasruimten, ondersteunende ruimten en kantoren**
Huur cashflow methodiek	€ 87,1

Multifunctionele, gedeelde ruimten

De tot dusver beschreven huur en servicekosten hebben alleen betrekking op de vierkante meters die exclusief voor Fortuna worden gerealiseerd. Echter, Fortuna zal, in geval van het bijgestelde programma van eisen, ook medegebruik gaan maken van de horecavoorziening/kantine en multifunctionele ruimten. Vanzelfsprekend zal Fortuna een vergoeding in rekening gebracht moeten worden voor het gebruik van deze ruimten. Daar zijn de volgende mogelijkheden voor:

- Fortuna als gast: De eerste (theoretische) mogelijkheid is dat Fortuna 'gast' is van de kantine die door de samenwerkende verenigingen binnen een stichting wordt geëxploiteerd. Fortuna betaalt in dat geval geen huur voor de kantine, maar betaalt de prijzen voor consumpties, ontbijt en lunch. Dit is een theoretische mogelijkheid omdat het ons onwaarschijnlijk lijkt dat de samenwerkende verenigingen in staat zullen zijn om op die momenten de horecavoorziening te kunnen bemensen. Ook gaan wij ervan uit dat Fortuna eigen maaltijden/eigen koks heeft.
- Fortuna participeert: De tweede (theoretische) mogelijkheid is dat Fortuna participeert in de op te richten stichting voor beheer en exploitatie van de horecavoorziening. Fortuna deelt dan op eenzelfde wijze mee in de lusten en lasten van deze kantine. Dat heeft voor de overige participanten grote voordelen zoals meer omzet, een krachtige partner, et cetera. Belangrijk struikelblok is de BVO-status van Fortuna. Participatie in de stichting zal op gespannen voet staan, of zelf strijdig zijn aan wet- en regelgeving ter voorkoming van Staatssteun. De stichting zal immers geen huur betalen voor de kantine, waardoor een BVO-instelling wordt bevoordeeld.
- Fortuna betaalt een tarief per dagdeel: De derde mogelijkheid is dat Fortuna voor zowel het gebruik van de kantine als van multifunctionele ruimten een tarief per dagdeel in rekening worden gebracht. In de onderstaande tabel is een indicatie gegeven van het aantal dagdelen dat Fortuna naar verwachting gebruik zal maken van horeca/kantine en multifunctionele ruimten. Dat aantal dagdelen is vermenigvuldig met een dagdeeltarief (€ 0,50 per m^2 per dagdeel). Een hoger tarief is vanzelfsprekend ook mogelijk.

Aantal dagdelen Fortuna	**Ochtend**	**Middag**	**Avond**	**Totaal**	**Prijs per dagdeel**	**Huur**
Kantine/keuken	230	230		460	€ 100	€ 46.000
Multifunctionele ruimte		230		230	€ 25	€ 5.750
Totaal	**230**	**460**	**0**	**690**		**€ 51.750**

In dit geval zal Fortuna € 51.750 in rekening worden gebracht, door de Sportstichting en/of de stichting die de kantine beheert. Daarbij geldt dat het dagdeeltarief een eerste indicatie betreft die het verdient om nader te worden uitgewerkt.