INTENTIEOVEREENKOMST
CLUSTERING SPORTPARK SCHEURSERVE

- Eindversie maart 2025 -

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede en kantoorhoudende te (7514 AD) Enschede aan de Hengelosestraat 51 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer: 08215195, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer N. van den Berg, daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 25 maart 2025 en de daarin aan hem verleende volmacht voor het ondertekenen van deze overeenkomst namens de Gemeente Enschede, hierna te noemen: '**Gemeente**';

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Sportaal B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7514 AJ) Enschede aan de Hengelosestraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 06079119, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer H.G.S. Boerkamp, hierna te noemen: '**Sportaal**',

3. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Christelijke Voetbalvereniging Sparta Enschede, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7531 AT) Enschede aan de Kotkampweg 44, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 40073987, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
    a. M. Bakker (Michel) voorzitter en
    b. W. Bakker (Willem) penningmeester

    hierna te noemen: '**CVV Sparta**',

4. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Sportvereniging "Vosta", statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7531 AX) Enschede aan de Minkmaatstraat 173, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 40074137, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
    a. T.M Mutter (Tim Pascal) Voorzitter,
    b. T. Asschert (Thijs) Penningmeester en
    c. S.H. van den Tol (Sandra Henriette) Secretaris
    d. I.M.M. Trap-van den Tol (Immigje Margaretha Maria) - Bestuurslid

    hierna te noemen: '**Vosta**',

5. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid T.V.V. Enschede, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7531 AT) Enschede aan de Kotkampweg 44, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 40074791, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
    a. I.C. Coskun (Ilhan Can) Voorzitter en
    b. Y. Coskun (Yilmaz) Secretaris

    hierna te noemen: '**T.V.V.**',

6. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid E.V.V. Phenix, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7535 DR) Enschede aan de Zuid Esmarkerrondweg 69, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 40074209, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
    a. H. ter Heegde (Henk) Voorzitter en
    b. J. Bosch (Jarno) Secretaris

    hierna te noemen: '**Phenix**',

de ondergetekenden sub 1, 2, 3, 4, 5, en 6 hierna gezamenlijk ook te noemen:
"**Partijen**";

de ondergetekenden sub 3, 4, 5, en 6 hierna gezamenlijk ook te noemen: "**de Verenigingen**";

OVERWEGEN DAT:

a. deze intentieovereenkomst (hierna te noemen: 'Intentieovereenkomst') is opgesteld in het kader van de afronding van het door Gemeente, in samenwerking met Sportaal en de Verenigingen, uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot de beoogde herontwikkeling van het Sportpark Scheurserve (hierna te noemen: '**het Project**'), waaronder in het kader van deze Intentieovereenkomst dient te worden verstaan de realisatie van een gemeentelijke Multifunctionele Sport Accommodatie (hierna te noemen: '**MFSA**') en inrichting van het sportpark;
b. op Sportpark Scheurserve CVV Sparta, Vosta en T.V.V. reeds zijn gevestigd en verhuizing van Phenix naar voormeld sportpark is gepland;
c. het Project een gevolg is van de totale clusteringsopgave van sportparken in de gemeente Enschede, waarbij het beoogde resultaat - in lijn met de nota Bewegen, spelen en sporten - het ondersteunen en faciliteren van vitale sportaanbieders in duurzame en toekomstbestendige accommodaties is;
d. het onder a. bedoelde haalbaarheidheidsonderzoek Partijen heeft gesterkt in de overtuiging van de voordelen van het Project, dit alles uiteraard voor zover passend binnen alle ruimtelijke en gemeentelijke kaders, evenals relevante wet- en regeling en dergelijke;
e. Partijen zich er bewust van zijn dat het in dit stadium nog niet definitief te beoordelen is of realisatie van het Project op een wijze zoals hen nu voor ogen staat mogelijk is, nu er nog diverse beslismomenten (o.a. aanbesteding, definitief ontwerp en definitieve

kostencalculatie) voor de gemeente en de verenigingen komen voor definitieve besluitvorming kan plaatsvinden over realisatie;

f. Partijen er in deze fase belang bij hebben om gezamenlijk verder te onderzoeken of realisatie van het Project in één of andere vorm mogelijk is, waartoe zij onder meer een aantal uitgangspunten aangaande het Project hebben uitgewerkt in het document genaamd 'Gemeentelijke uitgangspunten haalbaarheidsonderzoeken Clustering Sportparken' d.d. 5 juni 2024 (hierna te noemen: '**de Uitgangspunten**'), welk document als **Bijlage 1** aan deze Intentieovereenkomst is gehecht;

g. Partijen in deze fase van de voorbereiding van het Project de intentie hebben om het Project te realiseren in lijn met de Uitgangspunten (voor zover deze van toepassing zijn op het Project ter plaatste van Sportpark Scheurserve), welke intentie Partijen – samen met overige afspraken – wensen vast te leggen in deze Intentieovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Doel intentieovereenkomst

1.1 Deze Intentieovereenkomst heeft tot doel het vastleggen van de gezamenlijke intentie van Partijen om binnen de door Gemeente te stellen (financiële en ruimtelijke) kaders en overeenkomstig de Uitgangspunten (voor zover deze van toepassing zijn op het Project ter plaatste van Sportpark Scheurserve) uitvoering te geven aan het Project, alsmede de verhouding tussen Partijen te regelen gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst.

1.2 Bij het doel zoals omschreven in lid 1 van dit artikel zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen om zoveel mogelijk overeenstemming te bereiken over de (financiële en ruimtelijke) voorwaarden voor Partijen waaronder het Project kan worden gerealiseerd, waarbij hetgeen in de hierop volgende artikelen als uitgangspunt geldt.

Artikel 2 Looptijd

2.1 Deze Intentieovereenkomst eindigt op het moment dat de nog op te stellen samenwerkingsovereenkomst Cluster Scheurserve aangaande realisatie van het Project door Partijen rechtsgeldig is getekend of zoveel eerder als de gemeenteraad en/of de verenigingen onderbouwd besluit(en) dat realisatie van het Project niet haalbaar is (een afwijzend besluit van de gemeenteraad op de aanvraag tot het verstrekken van het voor het Project benodigde (voorbereidings)krediet hieronder begrepen). Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door alle Partijen ondertekende verklaring.

2.2 Beëindiging van deze Intentieovereenkomst laat onverlet dat de clustering waartoe de gemeenteraad van Enschede op 3 april 2023 (en de daaropvolgende aanvulling van 26 juni 2023) heeft besloten doorgang dient te vinden.

2.3 Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging van deze Intentieovereenkomst op voet van artikel 7 en 8 onverlet.

Artikel 3 Activiteiten

3.1 Gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst worden door Partijen gezamenlijk en indien van toepassing - ieder afzonderlijk verschillende activiteiten verricht. Deze

activiteiten zijn gericht op het behalen van de in artikel 1 van deze Intentieovereenkomst genoemde doelstelling.

3.2 Partijen spreken af constructief samen te werken en zullen in goed overleg afspraken maken over de verdere uitwerking en – indien aan de orde - uitvoering van het Project.

3.3 Partijen erkennen dat bij de uitvoering van alle activiteiten zoals genoemd in 3.1 en 3.2 en de eventuele realisatie van het Project (minimaal) de volgende aandachtspunten gelden:

a. conform de door Gemeente opgestelde en met Sportaal en de Verenigingen afgestemde planning wordt realisatie van het Project medio 2027 nagestreefd;
b. het haalbaarheidsonderzoek heeft een voorlopig exploitatieoverzicht opgeleverd, dat als **Bijlage 2** aan deze Intentieovereenkomst wordt gehecht. Partijen verklaren zich met dit overzicht bekend;
c. iedere vereniging voor zich, gezamenlijk met Gemeente en Sportaal, de intentie heeft om de te maken beëindigingsafspraken met betrekking tot alle lopende afspraken met betrekking tot de huur, recht van opstal, etc. (zoals bedoeld onder bullet 2 onder Ad. 5 van de Uitgangspunten) uiterlijk vóór 1 juli 2025 vastgelegd te hebben middels een door genoemde partijen te ondertekenen vaststellingsovereenkomst;
d. de definitieve realisatie van het Project onder voorbehoud is van toekenning door de gemeenteraad van Enschede van een definitief krediet voor de realisatie van het Project. De aanvraag hiervoor zal worden ingediend na afronding van het voorbereidingsproces (waaronder mede verstaan dient te worden een definitief ontwerp, bestek en calculatie).

Artikel 4 Werkgroep

4.1 De werkgroep bestaat uit een afvaardiging van minimaal één persoon per partij.

4.2 De werkgroep heeft op grond van deze Intentieovereenkomst de volgende taken:

a. Bespreken van en invulling geven aan de in de Uitgangspunten (voor zover deze van toepassing zijn op het Project ter plaatste van Sportpark Scheurserve) en onder 3.3 genoemde aandachtspunten;
b. Signaleren van knelpunten en het opstellen van adviezen hierover aan bestuurders van Partijen;
c. Zorgdragen voor de communicatie als bedoeld in artikel 5.

4.3 De werkgroep komt zo vaak als nodig, maar minstens eenmaal per maand, bijeen om de stand van zaken te bespreken en voorts op schriftelijk verzoek van één van de leden.

Artikel 5 Communicatie

In deze onderzoeksfase van het Project zal communicatie met derden alleen worden gevoerd nadat hier binnen de werkgroep, zoals bedoeld in artikel 4, onderlinge afstemming over heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 Kostenverdeling

6.1 Gemeente zal voor de (faciliterende, ambtelijke en onderzoekende) rol die zij vervult voorafgaande aan en tijdens de looptijd van de Intentieovereenkomst tot aan het moment van eventuele daadwerkelijke realisatie van het Project kosten maken. Deze kosten zal Gemeente voor haar rekening nemen onder voorwaarde dat de gemeenteraad positief besluit op de aanvraag met betrekking tot het voorbereidingskrediet. Ingeval van realisatie van het Project worden deze kosten door Gemeente (deels) doorberekend in de exploitatie- dan wel huisvestingslasten.

6.2 Alle overige kosten die worden gemaakt door Sportaal en/of de Verenigingen ten behoeve van het Project worden gedragen door de partij die hiervoor opdracht geeft en/ of de kosten maakt.

Artikel 7 Totstandkoming en (tussentijdse) beëindiging Intentieovereenkomst

7.1 Deze Intentieovereenkomst komt tot stand na ondertekening ervan door alle Partijen. Voordat Gemeente tot (rechtsgeldige) ondertekening over kan gaan wordt de Intentieovereenkomst ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Enkel na goedkeuring van de Intentieovereenkomst door het college van burgemeester en wethouders én nadat de Verenigingen én Sportaal deze Intentieovereenkomst hebben ondertekend, gaat Gemeente over tot ondertekening van deze Intentieovereenkomst en komt die tot stand.

7.2 Indien het college van burgemeester en wethouders geen goedkeuring verleent als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dan informeert Gemeente de overige partijen (Sportaal en de Verenigingen) hierover binnen 2 weken na voornoemd besluit. Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade en/of kosten die de Verenigingen en/of Sportaal direct of indirect lijdt of moet maken naar aanleiding van het uitblijven van goedkeuring.

7.3 Partijen hebben het recht deze Intentieovereenkomst tussentijds in goed overleg en met gegronde redenen te beëindigen, door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.

7.4 Ingeval één van de Verenigingen wegens specifiek voor haar geldende reden(en) deze Intentieovereenkomst voor wat betreft haar (rechts)positie wenst te beëindigen, dient zij een daartoe met redenen omkleed schriftelijk verzoek bij de werkgroep in. Gemeente, Sportaal en de overige Verenigingen zullen een dergelijke verzoek in overweging nemen en beoordelen of sprake is van (een) gegronde reden(en). Ingeval in goed overleg ingestemd wordt met beëindiging zoals in dit artikellid bedoeld, wordt dit door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring vastgelegd waarbij – voor zover dit aan de orde is – gelijktijdig afspraken tussen Gemeente, Sportaal en de overige Verenigingen over voortzetting van de Intentieovereenkomst en de voorwaarden waaronder het Project gerealiseerd kan worden vastgelegd.

7.5 Indien deze Intentieovereenkomst eindigt, zonder dat het Project is gerealiseerd, is geen van Partijen aansprakelijk jegens de ander voor de financiële gevolgen hiervan. Geen van Partijen is voorts gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander.

Artikel 8 Ontbinding

8.1 Als de Verenigingen of een van de Verenigingen:

a. enige bepaling van deze Intentieovereenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt , na daartoe in gebreke te zijn gesteld en het verzuim niet binnen een redelijke termijn is gezuiverd;
b. haar vereniging staakt, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
c. surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
d. een akkoord buiten faillissement aanbiedt,

heeft Gemeente het recht deze Intentieovereenkomst jegens (die) Partij(en) te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder dat Gemeente gehouden is tot enigerlei vergoeding of ongedaan making uit welke hoofde dan ook, waarbij- voor zover dit aan de orde is- gelijktijdig afspraken tussen Gemeente, Sportaal en overige verenigingen over voortzetting van de intentieovereenkomst en de voorwaarden waaronder het Project gerealiseerd kan worden vastgelegd.

Artikel 9 Overdracht rechtsverhouding

Het is Sportaal evenals de (afzonderlijke) Verenigingen niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente haar rechtsverhouding voortvloeiend uit deze Intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen. Gemeente kan aan de schriftelijke toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 10 Toepasselijk recht en geschillenregeling

10.1 Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

10.2 Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één Partij als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan, mochten ontstaan, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Artikel 11 Overige bepalingen

11.1 Wijzigingen van deze Intentieovereenkomst kunnen slechts schriftelijk en met wederzijds goedvinden worden aangegaan; deze hebben te gelden als addendum bij deze Intentieovereenkomst.

11.2 Partijen zullen de inhoud van deze Intentieovereenkomst of haar bijlagen, met uitzondering van eventuele vertrouwelijke bijlagen (en door de Partijen aangeleverde vertrouwelijke informatie) alleen na overleg met en instemming van elkaar openbaar maken.

11.3 Gemeente is bevoegd deze Intentieovereenkomst, exclusief eventuele vertrouwelijke bijlagen (en door (een der) Partijen aangeleverde vertrouwelijke informatie), zonder toestemming van de overige Partijen, openbaar te maken indien dit naar haar oordeel

noodzakelijk is in het kader van het informeren van de gemeenteraad van Enschede, het uitoefenen van haar publiekrechtelijke bevoegdheden of de Wet open overheid (Woo).

11.4 De overwegingen maken deel uit van deze Intentieovereenkomst.

11.5 De bijlagen bij deze Intentieovereenkomst vormen een geheel met de Intentieovereenkomst en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden.

11.6 De bepalingen van deze Intentieovereenkomst prevaleren boven de inhoud van de bijlagen.

11.7 Als een bepaling van deze Intentieovereenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt in dat geval als tussen Partijen overeengekomen datgene dat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij datgene dat Partijen zouden zijn overeengekomen als zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

*** handtekeningenpagina volgt ***

Aldus besloten, overeengekomen en in 6-voud opgemaakt en ondertekend:

Gemeente Enschede
de heer N. van den Berg



Enschede

27 Maart 2025

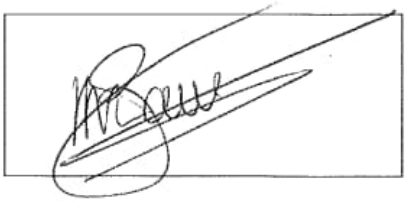
Sportaal B.V.
de heer H.G.S. Boerkamp



Enschede

27 maart 2025

CVV Sparta
De heer M. Bakker



Enschede

26 - 03 - 2025

CVV Sparta
De heer W. Bakker



Enschede

26- 03 - 2025

Vosta
De heer T. Mutter



Enschede

25-03-2025 2025

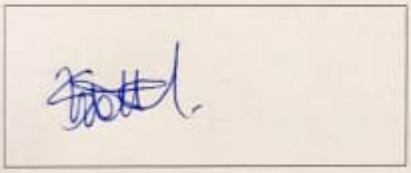
Vosta
De heer T. Asschert



Enschede

25-03-2025 ~~2026~~

Vosta
Mevrouw S.H. van den Tol



Enschede

25-3-25 2025

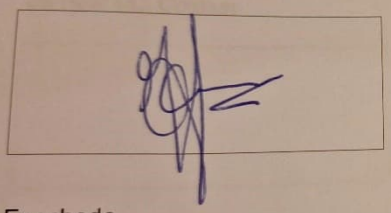
Vosta
Mevrouw I.M.M. Trap- van den Dol



Enschede

25-03-2025 2025

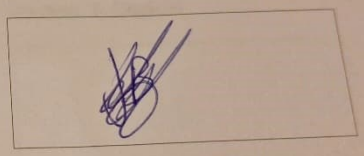
EVV Phenix
De heer H. ter Heegde



Enschede

27-03- 2025

EVV Phenix
De heer J. Bosch



Enschede

27-3- 2025

TVV
De heer I.C. Coskun



Enschede

26-03- 2025

TVV
De heer Y. Coskun



Enschede

26-03 2025

Pagina **12** van **20**

Bijlage:

1. Gemeentelijke Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoeken Clustering sportparken d.d. 5 juni 2024
2. Exploitatieoverzicht

Bijlage 1

Gemeentelijke Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoeken Clustering sportparken d.d. 5 juni 2024

Definitief 5 juni 2024

Gemeentelijke Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoeken Clustering sportparken

Op 3 april 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorgestelde uitvoering van de clusteringsopgave voor de sportparken. Hierbij worden 5 sportparken gesloten[1].
Daarnaast worden 3 sportparken herontwikkeld te weten:

1. Scheurserve
2. Enschede-Zuid (Wesselerbrink-Zuid)
3. Enschede-Oost (Glanerbrug)

met de onderstaande voetbalverenigingen:
vv Victoria'28
FC Aramea
SVV'91
CV Achilles
CV Sparta
TVV Enschede
EV Phenix
Vosta
GV Eilermark
SV Sportlust Glanerbrug

Voor alle drie de clusteringslocaties worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar de realisatie van duurzame en toekomstbestendige sportaccommodaties.

In aanvulling op het besluit van 3 april heeft de gemeenteraad op 26 juni 2023 ingestemd met het voorstel voor de herindeling van de sportparken t.b.v. de clusteringsopgave. Als bijlage van dit voorstel is daarmee ook ingestemd met de globale voorwaarden voor de clusteringsopgave[2]. Hierin staat beschreven op welke wijze de gemeente een meer sturende houding aanneemt richting verenigingen. Dit met als doel om de impasse te doorbreken dat verenigingen er met elkaar niet uitkomen over de te volgen route voor de uitvoering van de clustering van de sportparken.

Uniformiteit op 3 clusterlocaties

Doelstelling van dit document is om uniformiteit op de 3 clusterslocaties na te streven. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen zodat alle partijen weten waarmee we aan de slag gaan met onderstaande indeling:

1. Maatschappelijk belang
2. Algemene uitgangspunten
3. Organisatorische uitgangspunten
4. Financiële uitgangspunten
5. Juridische uitgangspunten
6. Ruimtelijke uitgangspunten

[1] Horstmanpark, Bultserve, Diekman-West, Zuid Esmarkerondweg (EV Phenix) en Horstlindelaan (CV Achilles)
[2] Zie bijlage 1.

Ad 1 Maatschappelijk belang

Het belang van goede clusterlocaties is ingegeven vanuit de gedachte dat sportverenigingen hier een bestendige toekomst kunnen hebben. Daarbij is niet alleen het sporten vanuit een gezondheids-gedachte van belang maar ook de sociale functie voor de wijk. De verenigingen op de clusterlocaties hebben ook een maatschappelijke rol. We gaan er vanuit dat:

- De parken een ontmoetingsfunctie vervullen
- De clusterlocaties overdag ook toegankelijk zijn voor wijkbewoners
- Er ruimte wordt geboden aan maatschappelijke partners die het park of de gebouwen willen gebruiken op bepaalde momenten

Ad 2. Algemene uitgangspunten

- De op 26 juni 2023 vastgestelde samenstelling van verenigingen per clusteringslocatie is leidend.
- Verenigingen kunnen elkaar niet uitsluiten van deelname aan een cluster.
- Een fusie kan een resultaat zijn van de clustering, maar is geen vereiste voor deelname.
- Clustering moet leiden tot meer samenwerking en verbinding tussen de verenigingen.
- Het streven is de vrijkomende sportparken zo snel mogelijk te sluiten om de gewenste besparing te behalen. Per vereniging wordt gekeken naar de mogelijkheden om zo snel mogelijk naar de nieuwe locatie te verhuizen, eventueel in tijdelijke huisvesting.
- Indien verenigingen weigeren naar het nieuwe cluster te gaan, worden alsnog eventuele lopende overeenkomsten/rechten beëindigd en wordt het sportpark gesloten en niet meer onderhouden.
- Bij de realisatie van een gemeentelijke Multifunctionele Sport Accommodatie (MFSA) is het uitgangspunt dat er 1500 spelende leden gebruik van gaan maken. Hierbij wordt een verlies van maximaal 20% leden geaccepteerd. Dus bij minder dan 1200 spelende leden is de realisatie van een MFSA niet haalbaar.

Ad 3. Organisatorische uitgangspunten

- De gemeente is als eigenaar van de grond de opdrachtgever van de bouw en wordt de eigenaar van de multifunctionele sportaccommodatie (MFSA)
- De gemeente verhuurt het totale MFSA gebouw aan Sportaal, Sportaal fungeert in navolging van andere sportaccommodaties als exploitant.
- De verenigingen op het betreffende sportpark organiseren zich in een stichting die huurder wordt van het MFSA gebouw en de velden. Sportaal en de op te richten stichting maken nadere afspraken over hoe de exploitatie vorm te geven.
- Sportaal verhuurt het gehele sportpark onder aan de door de verenigingen opgerichte stichting en stelt daarvoor een onderhuurovereenkomst op dat verbonden is met de onderhuurovereenkomst van het MFSA gebouw. De verenigingen hebben dan één aanspreekpunt
- Uitgangspunt is voldoende leden (1500) per MFSA. Bij de kritische ondergrens van 1200 leden geallieerd aan de stichting wordt samen met Sportaal onderzoek gedaan naar samenwerking met andere verenigingen die zich aan kunnen sluiten bij de stichting. In de huurovereenkomst tussen Sportaal en de stichting wordt de mogelijkheid opgenomen om in de toekomst andere partijen bij de stichting te laten aanhaken om zodoende de betaalbaarheid van het park te waarborgen.

- Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is de mogelijkheid van tijdelijke huisvesting in aanloop naar het realiseren van de MFSA.

Ad 4. Financiële uitgangspunten

- De gemeente bouwt en financiert de gemeentelijk multifunctionele sportaccommodatie, uitgaande van functionele en doelmatige gebouwen en inrichting die nodig is om de kernactiviteit te kunnen uitvoeren. Onder kernactiviteit wordt verstaan: het aanbieden van sportactiviteiten, met als belangrijkste onderdeel de voetbalsport, door de voetbalverenigingen aan hun leden.
- De gemeente stelt een demarcatielijst op die aangeeft welke onderdelen door de gemeente gefinancierd worden en welke onderdelen door de verenigingen zelf bekostigd worden. Ook wordt de demarcatie van kosten en verantwoordelijkheden m.b.t. exploitatie en onderhoud bepaald. Gemeente doet dit met Sportaal en Sportaal met de Stichting waarin de verenigingen zich hebben aangesloten.
- Om de waarde van de huidige opstallen te bepalen geeft de gemeente opdracht aan een taxateur. Dit zegt nog niets over toekomstige aanspraken van partijen, hiervoor gelden specifieke overeenkomsten / rechten. Indien afspraken gemaakt worden inzake de aflossing aan Sportaal of Gemeente dient dit in de akte te zijn opgenomen en dient er een akkoord van zowel Sportaal als de Gemeente te zijn.
- De verenigingen moeten eventuele gelden die zij lopende het proces van de gemeente ontvangen bijvoorbeeld voor afkoop van hun kantine als eerste gebruiken voor afbetaling van eventuele schulden, huurachterstanden, leningen of hypotheken die gerelateerd zijn aan hun huidige accommodatie. Verenigingen moeten schuldenvrij zijn bij verhuizing naar de nieuwe accommodaties, of ten minste met gemeente en/of Sportaal concrete schriftelijke afspraken maken over het verbeteren van hun financiële situatie.
- Verenigingen moeten de onderdelen van de nieuwe accommodatie waarvoor zij zelf verantwoordelijk zijn (conform de demarcatielijst) zelf financieren. Denk hierbij aan losse inrichting of aanvullende wensen vanuit de verenigingen, zoals een tribune, overdekt terras, logo van de vereniging aan de buitenkant, etc.
- Verenigingen maken onderling afspraken over het gebruik en betaling van de onderdelen waar zijn volgens de demarcatielijst zelf voor verantwoordelijk zijn.
- De gemeente brengt een kostprijsdekkende huur voor de MFSA in rekening bij Sportaal.
- Sportaal brengt een deel van de huur in rekening bij de stichting waarin de verenigingen zijn vertegenwoordigd.
- Uit het haalbaarheidsonderzoek moet blijken hoe hoog de huur is die voor de MFSA bij de op te richten stichting in rekening wordt gebracht.
- Het verschil tussen de kostprijsdekkende huur en de huur die door Sportaal bij de verenigingen voor de MFSA in rekening wordt gebracht, wordt via een exploitatiebijdrage door de gemeente vergoed aan Sportaal
- Ruimtelijke of technische kostenverhogende aspecten als gevolg van ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals het aanpassen van de landschapsinrichting of verkeersveiligheid worden niet doorberekend in de huurprijs naar verenigingen en Sportaal.
- Wat betreft de te realiseren parkeerplaats geldt dat maatwerk per sportpark gemaakt moet worden. Daarbij is het uitgangspunt dat de kosten voor beheer en onderhoud van de parkeerplaats voor rekening komen van Sportaal voor zover de parkeerplaats is gelegen binnen de hekken van het sportpark. Sportaal berekent dan de kosten door in de huurprijs van het sportpark. Ligt de parkeerplaats buiten de hekken dan zijn de kosten voor beheer en onderhoud daarvan voor rekening van de gemeente.

Ad 5. Juridische uitgangspunten

- Alle verenigingen stellen een lijst op met de lopende huurovereenkomsten/ rechten en of (mondelinge) afspraken die zij hebben.
- Per vereniging worden alle lopende afspraken met betrekking tot de huur, recht van opstal etc. met de gemeente en Sportaal beëindigd middels een vaststellingovereenkomst.
- In de nieuwe situatie sluit gemeente met Sportaal een nieuwe huurovereenkomst voor het betreffende sportpark (velden én gebouw).
- In de nieuwe situatie sluit Sportaal met alle verenigingen – al dan niet via de op te richten stichting - één of meerdere nieuwe overeenkomsten die zoveel mogelijk eenduidige en gelijke bepalingen bevatten voor alle verenigingen.
- Sportaal mag ruimtes in gemeentelijk vastgoed niet verhuren aan derden zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- Verenigingen mogen ruimtes in gemeentelijk vastgoed niet verhuren aan derden zonder schriftelijke toestemming van Sportaal. Daarbij wordt o.a. gecontroleerd of werkzaamheden van de huurder passen binnen het geldende omgevingsplan, of er geen sprake is van commerciële activiteiten, geen strijd is met Bibob etc. Onder commerciële activiteit wordt verstaan: een activiteit die op winst is gericht.
- De op te richten stichting mag niet zelfstandig zonder schriftelijke toestemming van Sportaal en gemeente voorzieningen op het sportcomplex verhuren.

Ad 6. Ruimtelijke uitgangspunten

- Tijdens de haalbaarheidsonderzoeken wordt gezamenlijk door gemeente en verenigingen een Programma van Eisen voor het terrein en gebouw opgesteld uitgaande van zoveel mogelijk gezamenlijk gebruik van ruimtes en velden. Hierin wordt opslagruimte zoveel mogelijk inpandig meegenomen. Op basis daarvan wordt een investeringsraming en toekomstbestendige exploitatieraming opgesteld door de gemeente.
- Het aantal benodigde voetbalvelden en kleedkamers wordt bepaald via de rekenmethode van de KNVB. Voor het bepalen van de veldcapaciteit wordt door Sportaal een verfijning toegepast -– die voor de clusterlocaties gunstiger uitpakt - waarbij rekening wordt gehouden met 20% groei van leden. Het aantal spelende leden (aangemeld bij de KNVB, per 1 april 2024) is hierbij maatgevend.
- Voor het opstellen van het programma van eisen voor de gebouwen (inclusief kantine(s), keuken(s), overlegruimte(s) annex bestuurskamer(s), en overige opslag- en facilitaire ruimtes) worden de kwaliteitsnormen van de KNVB gebruikt. Hiervoor wordt per clusterlocatie bepaald wat op basis van deze kwaliteitsnormen reëel is en wordt uitgegaan van medegebruik van de voorzieningen. Hierbij wordt uitgegaan van functionele en doelmatige gebouwen en inrichting die nodig is om de kernactiviteit, zoals hierboven is aangegeven, te kunnen uitvoeren.
- Extra wensen, die niet nodig zijn voor de kernactiviteit, (het aanbieden van sportactiviteiten door de sportvereniging aan haar leden), van de sportverenigingen, worden vertaald naar financiële consequenties om daar apart over te kunnen besluiten.
- In de nieuwe plannen moet rekening gehouden worden met gemeentelijk beleid op gebied van water, groen, parkeren en andere ruimtelijke aspecten. De maatregelen kunnen per sportpark verschillen.

Bijlage 2

Exploitatieoverzicht

Exploitatie overzicht totaal

Post	Kosten	Uitleg
Jaarlijkse huurkosten ten laste van huisvesting		
Kostprijsdekkende huur gebouw	€ 297.000	Model vastgoedbedrijf 2024, gebouw 2400m2, stichtingskosten +/- 6mln
Huur velden	€ 84.000	zie sheet kosten velden
Kosten ten laste van gemeente tbv huur gebouw	€ -148.500	uitgangspunt 50% van kostprijsdekkende huur
Subtotaal	*€ 232.500*	*Totale doorbelaste huurkosten tbv sportcom*
Jaarlijkse overige kosten t.b.v. huisvesting		
Dagelijks onderhoud	€ 10.000	Uit schema haalbaarheidsonderzoek 2021
Energie en water	€ 30.000	Uit schema haalbaarheidsonderzoek 2022
Schoonmaak	€ 5.000	Uit schema haalbaarheidsonderzoek 2023
Verzekeringen huurder	€ 5.000	Uit schema haalbaarheidsonderzoek 2024
OZB, heffingen	€ 12.500	Uit schema haalbaarheidsonderzoek 2025
Overige	€ 2.500	Uit schema haalbaarheidsonderzoek 2026
Subtotaal	*€ 65.000*	*Totale overige kosten*
Totaal	**€ 297.500**	

Kosten per lid per maand tbv huisvesting

Aantal leden	Huurkosten per lid	Overige kosten	Totaal
1200	€ 16,15	€ 4,51	€ 20,66
1500	€ 12,92	€ 3,61	€ 16,53
1800	€ 10,76	€ 3,01	€ 13,77

Kosten Velden

Type	huurkosten p/s	Aantal	Totaal
Kunstgrasveld	€ 16.000	4	€ 64.000
Natuurgrasveld	€ 8.000	2,5	€ 20.000
		Totaal	€ 84.000

Verdeling kosten kostprijsdekkende huur 50% gemeente/verenigingen is uitgangspunt.
Jaarlijkse overige kosten in invloedsfeer verenigingen, indicatief