HAALBAARHEIDSONDERZOEK CLUSTERING VAN SPORTPARKEN IN ENSCHEDE

met de prioritaire deelprojecten: Multifunctionele Sport-accommodatie (MFSA) op Sportpark Enschede-Zuid & Herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost



COLOFON

Haalbaarheidsonderzoek
Clustering van sportparken in de gemeente Enschede
met de prioritaire deelprojecten:
Multifunctionele Sportaccommodatie (MFSA) op Sportpark Enschede-Zuid
& Herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost voor de breedtesport

Rapport referentie
21-054-ENS-TSC-FS-00

Datum
12 mei 2021

Versie
1.0

Status
Definitief

Opdrachtgever
Gemeente Enschede

Contactpersoon
Robert Schrama

Auteur
R.G.A. Schrama
+31 6 29 26 75 14
r.schrama@stadiumconsultancy.com

Verantwoordelijk
C. van Ginneke
c.vanginneke@stadiumconsultancy.com

Inhoudsopgave

MANAGEMENTSAMENVATTING 3

1. INLEIDING 7

1.1. Haalbaarheidsonderzoek MFSA Zuid 7
1.2. Haalbaarheidsonderzoek MFSA Oost/Glanerbrug 7
1.3. Herontwikkeling Sportcampus Diekman-Oost 7
1.4. Leeswijzer 7
1.5. Plan van Aanpak 8
1.6. Afbakening van het onderzoek 8
1.7. Terminologieën en afkortingen 9

2. CLUSTERING VAN SPORTPARKEN 10

2.1. Aanleiding 10
2.2. Voortraject 11
2.3. Herontwikkeling Sportcampus Diekman en de link met de clustering 11
2.4. Ambities, doelen en beoogde maatschappelijke effecten 12
2.5. Prioritaire deelprojecten 13

3. MULTIFUNCTIONELE (SPORT)ACCOMMODATIES 15

3.1. Inleiding 15
3.2. Sportpark Enschede-Zuid / MFSA Zuid 16
3.3. MFSA Oost / Glanerbrug 18
3.4. Herontwikkeling Diekman-Oost 19
3.5. Duurzame sportaccommodaties 20

4. BEOOGD GEBRUIK EN SAMENWERKING OP MFSA ZUID 21

4.1. Beoogde gebruik MFSA Zuid 21
4.2. Veldbehoefte en efficiënt veldgebruik 21
4.3. Kleedkamers MFSA Zuid 22
4.4. Kantinedelen MFSA Zuid 23
4.5. (Culturele) overeenkomsten en verschillen 24
4.6. Vormen van samenwerking 25

5. BEOOGD GEBRUIK EN SAMENWERKING OP DIEKMAN-OOST 27

5.1. Beoogde gebruik Diekman-Oost 27
5.2. Veldbehoefte en efficiënt veldgebruik op Diekman-Oost 29
5.3. Kleedkamers op Diekman-Oost 31
5.4. Kantinedelen op Diekman-Oost 31
5.5. Vormen van samenwerking 33
5.6. Ruimtelijk invulling van de herontwikkeling van Diekman-Oost 33

6. RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL PROGRAMMA VAN DE MFSA ZUID 34

6.1. Huidige opstallen en ruimtebehoefte 34
6.2. Ruimtelijke synergie 34
6.3. Gezamenlijke ruimtelijke programma 36
6.4. Ligging op het sportpark en gewenste zichtrelaties 36
6.5. Indicatief vlekkenplan/indeling per verdieping 37

6.6. REFERENTIEPROJECTEN 38
6.7. AANVULLEND PROGRAMMA 40

7. FINANCIËLE ANALYSE 42

7.1. INVESTERINGSRAMING MFSA ZUID 42
7.2. EXPLOITATIERAMING MFSA ZUID 45
7.3. JAARLIJKSE EXPLOITATIEBIJDRAGE OF EENMALIGE INVESTERING? 46
7.4. DEKKINGSMOGELIJKHEDEN MFSA ZUID 47
7.5. INVESTERINGSRAMING HERONTWIKKELING DIEKMAN-OOST 47
7.6. EXPLOITATIERAMING DIEKMAN-OOST 50
7.7. BESPARINGSPOTENTIE TOTALE CLUSTERINGSOPGAVE SPORTPARKEN 51
7.8. NUL-SCENARIO 53
7.9. EXPLOITATIEMOGELIJKHEDEN VRIJKOMENDE GRONDEN 55

8. ONTWIKKEL- EN ORGANISATIESTRUCTUUR MFSA ZUID 56

8.1. ONTWIKKELSTRUCTUUR 56
8.2. FINANCIERING 56
8.3. EIGENDOM EN EXPLOITATIE 57

9. ONTWIKKEL- EN ORGANISATIESTRUCTUUR DIEKMAN-OOST 58

9.1. ONTWIKKELSTRUCTUUR 58
9.2. EIGENDOMSSTRUCTUUR 58
9.3. FINANCIERING 58

10. PROJECTPLANNING 60

10.1. ONTWIKKELING MFSA ZUID 60
10.2. ONTWIKKELING MFSA OOST/GLANERBRUG 60
10.3. HERONTWIKKELING SPORTCAMPUS DIEKMAN-OOST 61
10.4. TOTALE CLUSTERING VAN SPORTPARKEN 62

11. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 63

11.1. CONCLUSIES 63
11.2. AANBEVELINGEN EN VERVOLGSTAPPEN MFSA ZUID, CLUSTERING EN DIEKMAN-OOST 66

BIJLAGE 2 – GETEKENDE INTENTIEVERKLARING VERENIGINGEN MFSA ZUID 67

BIJLAGE 3 – GETEKENDE INTENTIEVERKLARING VERENIGINGEN DIEKMAN-OOST 68

BIJLAGE 4 – UITGEBREIDE BEREKENINGEN POTENTIËLE BESPARING CLUSTERING 69

BIJLAGE 5 – BRIEF AAN DE RAAD 70

BIJLAGE 6 – PLAN VAN AANPAK: HAALBAARHEIDSONDERZOEK NAAR 2 MFSA'S 71

Managementsamenvatting

Dit rapport omvat de uitkomsten het onderzoek naar de haalbaarheid van twee multifunctionele sportaccommodaties (MFSA's) in Enschede-Zuid en Enschede-Oost/Glanerbrug. Daarnaast wordt de link beschreven met de totale clusteringsopgave voor sportpark in Enschede. Onderdeel van dit rapport is tevens de haalbaarheid naar de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost voor de breedtesport, als eerste deelproject van de clustering.

De aanleiding voor dit onderzoek is enerzijds het besluit van de raad tot een structurele besparingsopgave van 300.000 euro op de exploitatiekosten van sportparken. Anderzijds draagt dit bij aan het Lokaal Sport-, Beweeg- en Leefstijlakkoord voor vitale (sport)aanbieders in toekomstbestendige en duurzame sportinfrastructuur.

De gemeenteraad heeft in 2019 gevraagd om een structurele besparingsopgave van 300.000 euro op de jaarlijkse exploitatie van sportparken en -velden te realiseren. Doelstelling is om de sportvelden en -accommodaties efficiënter te benutten en daarmee het aantal sportparken terug te brengen ('de clusteringsopgave'). Daarbij kunnen de exploitatiekosten op de vrijkomende sportparken deels komen te vervallen of kunnen als bijkomend voordeel efficiënter ingezet worden om de faciliteiten op andere sportparken te verbeteren.

MFSA Enschede-Zuid
De kleedkamers op Sportpark Enschede-Zuid zijn sterk verouderd en aan vervanging toe. Hetzelfde geldt voor de kantine van FC Aramea. Daarnaast heeft v.v. Victoria '28 behoefte aan een ruimere accommodatie voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Zowel Victoria '28, FC Aramea als FC Suryoye staan open om verdere samenwerking tussen de verenigingen in Zuid te onderzoeken. Deze positieve houding heeft ertoe geleid dat de MFSA in Zuid als pilotproject (prioritair deelproject) is aangewezen voor de totale clusteringsopgave. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met meerdere verenigingen, waaronder v.v. UDI die al in Enschede-Zuid speelt.

MFSA Enschede-Oost/Glanerbrug
Na een inventarisatie naar welke sportparken het meest in aanmerking komen voor clustering in de gemeente kwam ook Enschede-Oost in beeld. In september 2020 is gesproken met de drie verenigingen in Glanerbrug. Avanti-Wilskracht, GVV Eilermark en SV Sportlust gaven toen aan open te staan voor een gezamenlijke MFSA in Oost. Ook EVV Phenix en FC het Centrum waren aan de zijlijn meegenomen in deze gesprekken, maar zijn in deze fase nog niet meegenomen in de planvorming. Na het opstarten van het haalbaarheidsonderzoek naar een MFSA in Oost en enkele gesprekken met de drie besturen van de verenigingen uit Glanerbrug, bleek dat zij meer tijd nodig hadden om het eens te worden over de uitgangspunten voor dit project. Daarom is in overleg met de gemeente besloten om dit project met een jaar uit te stellen en het komende jaar te gebruiken om een werkgroep op te richten waarin alle drie de verenigingen zijn vertegenwoordigd. Hierbij is een goede afstemming benodigd met het project Noabersport.

Sportcampus Diekman
Parallel aan het haalbaarheidsonderzoek naar de deelprojecten in Zuid en Oost, loopt de herontwikkeling van Sportcampus Diekman. In het recent ontwikkelde masterplan is een topsport- en talentencampus beoogd op Diekman-West en een breedtesportcampus met in de toekomst een MFSA op Diekman-Oost. Recentelijk werd bekend dat de 1e selectie- en beloften van FC Twente en FC Twente Vrouwen alsmede diverse sportmedische marktpartijen in 2023 mogelijk al aansluiten bij deze ontwikkeling op Diekman-West. Daarom is ervoor gekozen om al in de zomer van 2022 de buitensportverenigingen op het westelijke gedeelte te verplaatsen naar het deels lege oostelijke deel.

Om dit te realiseren dienen het komende jaar de velden en accommodaties op Diekman-Oost speelklaar gemaakt te worden voor de komst van voetbalverenigingen EFC PW 1885 en Sportclub Enschede en (beach)volleybalvereniging Twente '05. Daarnaast zullen twee verenigingen, ERC '69 (rugby) en Enschede Broncos (American football) vanaf het Wethouder Horstmanpark naar Diekman-Oost verhuizen. Daarmee heeft dit project ook een belangrijke bijdrage aan de clusteringsopgave.

Totale clusteringsopgave
Op termijn wordt voor de totale clusteringsopgave gekeken naar de sportparken Wethouder Horstman, Sportpark Achilles, Sportpark Phenix, Sportpark het Centrum en Sportpark Bultserve. Sportpark Wesselerbrink-Midden en Diekman-West kunnen ook een rol spelen in de clustering, waarbij de functie sport behouden blijft. Het eventueel vrijkomen van het Wethouder Horstmanpark houdt direct verband met de ontwikkelingen in Zuid en op Diekman, doordat de verenigingen naar deze sportparken verhuizen. Er is ook een link met Sportpark Achilles als deze vereniging door de ontwikkelingen in Zuid een alternatieve locatie geboden kan worden. Daarnaast blijft de gemeente in overleg met alle verenigingen die in beeld zijn voor de totale clusteringsopgave. Daarbij worden de verenigingen op Sportpark Bultserve, Sportpark Phenix en Sportpark het Centrum gezien hun locatie in Oost meegenomen in het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek naar een MFSA in Glanerbrug.

Financiële haalbaarheid MFSA Zuid
Op basis van landelijke benchmarkgetallen komt de totale investeringsraming voor de MFSA Zuid uit op 4.200.000 euro. Dit gaat uit van een duurzaam, gasloos gebouw met eigen energiebronnen en is inclusief alle bijkomende kosten, bouwkostenstijging en onvoorziene kosten. Eventuele kosten en baten voor aanpassingen aan velden liggen bij Sportaal. Tevens is de getoetste aanname dat de btw volledig teruggevorderd of gecompenseerd kan worden. Indien Vastgoed- en Facilitairbedrijf Enschede (VFBE) ontwikkelaar en eigenaar wordt van de accommodatie wordt de kostprijsdekkende aanvangshuur geraamd op 235.000 euro per jaar. Om het risico te minimaliseren dat de verenigingen in de toekomst de huur niet meer kunnen betalen, is gekeken wat hun huisvestingkosten zijn. Daarnaast is gekeken naar de toekomstige exploitatiekosten in de nieuwe MFSA. Rekening houdend met een lichte stijging in kosten van circa 10% zou de huurprijs die de (vier) verenigingen samen kunnen opbrengen uitkomen op 138.000 euro per jaar. Zij geven aan dit te kunnen opbrengen als zij ook hun kantines kunnen onderverhuren voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Het te overbruggen gat komt daarmee uit op 97.000 euro (vaste huur van 235.000 euro minus 138.000 euro).

Bijdrage gemeente MFSA Zuid
De gemeente zou kunnen besluiten het bedrag van 97.000 euro als jaarlijkse exploitatiebijdrage in te brengen. Het alternatief en tevens het advies van het projectteam is een incidentele investeringsbijdrage van 1.850.000 euro in de financiering van de MFSA Zuid. Daarmee kan de investering met hetzelfde bedrag structureel omlaag worden gebracht, waardoor vanuit VFBE een kostprijsdekkende huur kan worden gerekend die 97.000 euro lager uitvalt. Met deze ontwikkeling kan een belangrijke stap gezet worden in het clusteren van sportparken.

In de vervolgfase zullen de dekkingsmogelijkheden nader onderzocht worden. Omdat VFBE de voorkeur heeft om zowel het eigendom als technisch beheer volledig bij zichzelf te houden, ligt op dit moment een externe financiering niet voor de hand. Wel spelen er op dit moment andere grote ontwikkelingen in de wijk die mogelijk voor synergie kunnen zorgen. Echter blijkt het in deze fase het nog te vroeg deze te betrekken bij de MFSA Zuid.

Voortgang MFSA Zuid
In eerste instantie is gekozen om met Victoria ’28, FC Aramea en FC Suryoye de haalbaarheid van een MFSA in Zuid te onderzoeken. Dit vanwege de onzekerheid over wie de vierde vereniging kan worden. De gesprekken tussen deze verenigingen verlopen voorspoedig en constructief. Er wordt zelfs al gesproken over een gezamenlijke jeugdopleiding. Begin mei hebben de drie verenigingen een intentieverklaring ondertekend voor het verder uitwerken van de plannen, de samenwerkingsvorm en de zoektocht naar een vierde vereniging.

Na een analyse naar de individuele ruimtebehoeftes is al snel overeenstemming gevonden over de gezamenlijke behoeftes en de ruimtelijke en programmatische synergie die hiermee te behalen valt. Dit resulteert in een behoefte van 1.750 m^2 (bvo). Hierbij is rekening gehouden met een accommodatie voor maximaal 1.500 leden. Op basis van het huidige ledenaantallen zou er een vierde vereniging van circa 200-300 leden benodigd zijn.

Voortgang Diekman-Oost
Afgelopen jaar zijn gesprekken gevoerd met de beoogde nieuwe verenigingen op Diekman-Oost, waarbij de Tubanters (voetbal) als huidige bespeler van het sportpark ook betrokken was. Ook zijn dit jaar naast de gesprekken met EFC PW 1885 en Twente ’05 de gesprekken met Sportclub Enschede (voetbal) opgepakt als bespeler op Diekman-West, evenals de reeds op Diekman-Oost aanwezige EHC ’95 (handbal) en Disc Devils (ultimate frisbee). Op basis van de benodigde aanpassingen aan velden en accommodaties is een eenmalige investering benodigd van 1.200.000 euro voor de herontwikkeling van Diekman-Oost.

De drie reeds aanwezige verenigingen op Diekman-Oost zijn onlangs onder leiding van de Tubanters een samenwerking aangegaan. Zij hebben daarbij aangegeven ook bepaalde wensen te hebben in de herontwikkelingsplannen op Diekman-Oost om hun groeipotentie te kunnen behouden. Door deze voorwaarden dient er opnieuw in gezamenlijkheid gekeken te worden hoe de budgetten ingezet kunnen worden om aan ieders wensen te kunnen voldoen. De beoogde acht verenigingen op Diekman-Oost hebben met elkaar een intentieverklaring ondertekend dat zij de achter de plannen staan, deze samen met de gemeente en Sportaal verder willen uitwerken en deze plannen binnen de gestelde ruimtelijke en financiële kaders te gaan realiseren.

Wat levert de clustering op en wat is de investering?
Het uitgangspunt van de prioritaire deelprojecten binnen de clustering is dat er eerst geïnvesteerd wordt in sportparken om verenigingen gebruik te laten maken van gezamenlijke accommodaties, waarmee uiteindelijk wordt bijgedragen aan de totale clusteringsopgave. Door de besparing die daarmee gerealiseerd wordt kan de gemeente de investeringen op deze specifieke sportparken verantwoorden. Daarmee richt de gemeente zich op toekomstbestendige samenwerkingsverbanden en in mindere mate op individuele verzoeken van verenigingen.

Indien de komende jaren de beoogde verhuizingen en daarmee de gefaseerde clustering van sportparken gerealiseerd kunnen worden, komen de eerdergenoemde vijf sportparken vrij. Dit zou een structurele besparing kunnen opleveren van ruim 200.000 euro op jaarbasis vanaf 2025. Daartegenover staat een (eveneens gefaseerde) investering van 1.066.000 euro voor incidentele kosten voor het afstoten van de betreffende sportparken. Daarnaast is de eenmalige bijdrage voor de herontwikkeling van Diekman-Oost benodigd van 1.200.000 euro. Daarnaast is er de eerdergenoemde eenmalige investering benodigd van 1.850.000 euro voor de MFSA Zuid.

Risico's
Een risico voor het realiseren van de totale clusteringsopgave is dat verenigingen, de gemeente en Sportaal het niet eens kunnen worden over de beoogde verhuizingen. Daartegenover bestaat de kans dat een aantal verenigingen zonder nieuwe faciliteiten het niet zal redden op hun huidige locatie. Het is onzeker op welke termijn dat zal zijn. Het ongecontroleerd omvallen van verenigingen kan ook zorgen voor onwenselijke situaties voor de gemeente, zoals het moeten overnemen van openstaande schulden of slecht onderhouden clubgebouwen.

Conclusie
De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat de bouw van een MFSA in Enschede-Zuid en de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost organisatorisch en technisch haalbaar is. Voor de financiële haalbaarheid voor beide deelprojecten zijn eenmalige bijdragen benodigd vanuit de gemeente. Hiermee kan in beide gevallen een sluitende exploitatie gerealiseerd worden.

Beide projecten zijn noodzakelijk om de clustering van sportparken te kunnen realiseren. De totale besparingsopgave op de exploitatie van sportparken en -velden van structureel 300.000 euro per jaar is door de eerder geïdentificeerde clusteringsmogelijkheden niet volledig haalbaar onder de huidige omstandigheden en uitgangspunten. Wel is het mogelijk om gefaseerd in 5 jaar tijd een structurele besparing van 200.000 euro per jaar te realiseren, mits de beoogde verschuivingen in overleg met de verenigingen plaatsvinden (of een alternatief voor wordt gevonden). Hiervoor is een eenmalige bijdrage benodigd van 1.066.000 euro voor sloop, compensatie en/of afboeken van huidige opstallen en activa door VFBE op de vrijkomende sportparken.

Daarnaast kunnen door deze beweging gronden vrijkomen. Potentiële winsten uit grondexploitatie zijn in de business case op nul gezet op verzoek van de gemeente. Echter bieden de vrijkomende gronden wel mogelijkheden om bepaalde gemeentelijke beleidsprioriteiten te kunnen realiseren, zoals energietransitie of op (lange) termijn woningbouw.

Vervolgstappen
Na de zomer moeten een aantal belangrijke punten samen met de verenigingen verder worden uitgewerkt. Dit geldt zowel voor de MFSA Zuid, Diekman-Oost als de totale clustering. Hoe gaat de samenwerkingsvorm van de verenigingen in de MFSA Zuid er precies uit zien, wat wordt de vierde vereniging en hoeveel kunstgrasvelden zijn er nodig? De reeds gevoerde gesprekken zullen verder opgepakt worden.

In samenspraak met de acht verenigingen op Diekman-Oost zullen de gemeente en Sportaal de herontwikkeling van Diekman-Oost concreet moeten invullen. Wat wordt de veldverdeling en met name de verdeling van de uren op kunstgras, hoeveel (extra) kleedkamers zijn er nodig en op welke wijze kan er voldoende kantineruimte gerealiseerd worden voor zowel EFC PW, Sportclub als ERC? Dit moet resulteren in een gedegen Programma van Eisen. Het project moet eind van het jaar worden aanbesteed en vervolgens richting de zomer van 2022 worden uitgevoerd. Ook zullen begin 2022 de velden op Diekman-Oost speelklaar worden gemaakt, inclusief de vervanging van de toplaag van een afgekeurde kunstgrasveld.

Indien de gemeenteraad deze zomer de aanvragen voor de MFSA Zuid en de totale clusteringsopgave inclusief Diekman-Oost goedkeuren, kunnen ook de gesprekken met de verenigingen elders in de stad concreter worden. Er dient dan op korte termijn een definitieve oplossing te komen voor SVV ’91 en TVV die nu nog op het Weth. Horstmanpark spelen. De benodigde stappen voor de voorgenomen verhuizingen zullen de komende jaren gezet moeten worden om de totale clusteringsopgave richting 2025 daadwerkelijk te kunnen realiseren.

1. Inleiding

1.1. Haalbaarheidsonderzoek MFSA Zuid

Dit document betreft het eindrapport van het haalbaarheidsonderzoek naar een multifunctionele sportaccommodatie (MFSA) in Enschede-Zuid, uitgevoerd door The Stadium Consultancy en in opdracht van de gemeente Enschede. De ontwikkeling van de 'MFSA Zuid' wordt beschouwd als pilotproject voor de totale clusteringsopgave van sportparken binnen de gemeente.

In januari 2021 is gestart met dit haalbaarheidsonderzoek naar een MFSA in Zuid. Hierin zullen v.v. Victoria '28, FC Aramea, FC Suryoye-Mediterraneo en een nader te bepalen vierde vereniging nauw met elkaar gaan samenwerken op hetzelfde sportpark en met een gezamenlijke toekomstbestendige accommodatie.

Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is om antwoord te geven op de vraag of en op welke wijze het mogelijk is om een MFSA voor meerdere verenigingen te kunnen realiseren in Enschede-Zuid

Enerzijds wordt met het clusteren van sportverenigingen beoogd het aantal sportparken in de gemeente terug te brengen en daarmee bij te dragen aan de besparingsopgave van 300.000 euro op de exploitatie van sportparken en -velden. Anderzijds wordt samenwerking tussen verenigingen op deze wijze gestimuleerd en kan op een efficiënte wijze gericht geïnvesteerd worden in een specifiek aantal sportparken waarbij meerdere verenigingen tegelijk van kunnen profiteren. Deze punten dragen bij aan de ambities en doelen uit het Lokaal Sport-, Beweeg- en Leefstijlakkoord: vitale (sport)aanbieders in toekomstbestendige en duurzame sport- en beweeginfrastructuur.

1.2. Haalbaarheidsonderzoek MFSA Oost/Glanerbrug

Gelijktijdig met de MFSA Zuid is eveneens een start gemaakt met het haalbaarheidsonderzoek voor een MFSA in Enschede-Oost/Glanerbrug. Begin maart bleek echter dat het proces rondom de samenwerking van de (voetbal)verenigingen meer tijd nodig heeft. Hierover meer in paragraaf 3.3.

1.3. Herontwikkeling Sportcampus Diekman-Oost

Parallel aan deze clustering loopt de herontwikkeling van Sportcampus Diekman. In het recent ontwikkelde masterplan is naast een topsport- en talentencampus op Diekman-West voor de toekomst eveneens een MFSA beoogd voor de breedtesport op Diekman-Oost. Recentelijk werd bekend dat de 1e selectie en beloften van FC Twente en sportmedische partijen in 2023 mogelijk al aansluiten op Diekman-West. Daarom is ervoor gekozen om al in de zomer van 2022 de buitensportverenigingen op het westelijke gedeelte te laten landen op het deels lege oostelijke gedeelte. Hiervoor is een separaat onderzoek uitgevoerd, om in de zomer van 2022 al voldoende ruimte en accommodaties te kunnen bieden op Diekman-Oost voor de verenigingen vanaf Diekman-West en vanaf het Wethouder Horstmanpark. Daarmee draagt ook dit project bij aan de totale clusteringsopgave.

1.4. Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 betreft de inleiding van de drie prioritaire deelprojecten van de clusteringsopgave van sportparken in de gemeente Enschede;
- Hoofdstuk 2 gaat in op de aanleiding, achtergrond en het voortraject. Hierin worden de ambities, doelen, maatschappelijke effecten en uitgangspunten beschreven van het totale clusteringsproject en specifiek voor het deelprojecten MFSA Zuid en de herontwikkeling van Diekman-Oost;
- In hoofdstuk 3 wordt het begrip multifunctionele sportaccommodatie (MFSA) toegelicht;
- Hoofdstuk 4 beschrijft het beoogde gebruik en de gebruikers van de MFSA Zuid;
- Hoofdstuk 5 beschrijft het beoogde gebruik en de gebruikers van Sportcampus Diekman-Oost;

- In hoofdstuk 6 is op de visie, ambities, doelen en uitgangspunten van gebruikers van de MFSA Zuid vertaald in een overzicht van functionele eisen en een bijbehorend ruimtelijk programma;
- Hoofdstuk 7 bevat de financiële analyse van de haalbaarheid van de MFSA Zuid, de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost en de totale clustering van sportparken. Onderdeel van deze analyse is een investerings- en exploitatieraming voor zowel de MFSA Zuid als voor de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost. Hierbij wordt de relatie met de totale clusteringsopgave gemaakt en eveneens een indicatie gegeven van de gevolgen van het scenario waarin clustering geen doorgang zal vinden (het zogenaamde 'nul-scenario');
- Hoofdstuk 8 beschrijft de beoogde ontwikkel-, financierings-, eigendoms- en organisatiestructuur van de MFSA Zuid;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de beoogde ontwikkel- en organisatiestructuur van de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost;
- Hoofdstuk 10 betreft de beoogde uitvoeringsplanning voor zowel de MFSA Zuid, de herontwikkeling van Diekman-Oost als de totale clustering van sportparken;
- Hoofdstuk 11 beschrijft tot slot de conclusies en aanbevelingen voor de vervolgstappen naar de ontwikkeling van een MFSA in Zuid, de herontwikkeling van Diekman-Oost en de relatie met de totale clusteringsopgave.

1.5. Plan van Aanpak

Het Plan van Aanpak voor het haalbaarheidsonderzoek naar de - in eerste instantie - twee MFSA's in de gemeente Enschede en is opgenomen in bijlage 1.

1.6. Afbakening van het onderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek richt zich in eerste instantie op de ontwikkeling van een MFSA in Enschede-Zuid en een MFSA in Enschede-Oost. Beide projecten houden sterk verband met de totale clusteringsopgave. De clusteringsmogelijkheden elders in de gemeente worden integraal meegenomen in het onderzoek.

De totale clusteringsopgave richt zich op alle buitensportverenigingen. Kijkend naar het aantal voetbalvelden en voetbalverenigingen in Enschede ligt bij deze sport de meeste ruimte om te clusteren. Tevens is voetbal de sport waar de meeste subsidies - direct en indirect - vanuit gemeentelijk sportbeleid heengaan. In het geval sportparken geclusterd kunnen worden waar ook andere buitensporten plaatsvinden, zullen ook de mogelijkheden voor samenwerking en verbinding met deze sporten meegenomen worden in het onderzoek.

De geïdentificeerde clusteringsmogelijkheden die voort zijn gekomen uit het recente clusteringsonderzoek zijn besproken met de betreffende verenigingen. Hieruit blijkt dat de clustering in Enschede-Zuid en Enschede-Oost op korte termijn het meest haalbaar lijken en daarmee in deze fase de hoogste prioriteit krijgen.

Daarnaast loopt de ontwikkeling van Sportcampus Diekman parallel aan deze opgave als separaat project dat eveneens sterk verband houdt met de totale clusteringsopgave. Tijdens het lopende haalbaarheidsonderzoek naar 2 MFSA's is ook de haalbaarheid van de herontwikkeling van Diekman-Oost meegenomen het in proces en uiteindelijk opgenomen in dit rapport.

1.7. Terminologieën en afkortingen

In onderstaande tabellen een toelichting op de in dit rapport gebruikte afkortingen en terminologieën.

BOSA	(Subsidieregeling Stimulering) Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties
Btw	Belasting over de toegevoegde waarde (omzetbelasting)
DDT	(Ultimate Frisbee Vereniging) Disc Devils Twente
EFC	Enschedese Football Club (Prinses Wilhelmina 1885)
EHC	Enschedese Handbal Club (’95)
EV & AC	Enschedese Voetbal & Atletiek Club (De Tubanters 1897)
EVV	Enschedese Voetbalvereniging (Phenix)
FC	Football Club (Aramea/Suryoye/het Centrum/Twente/etc.)
GVV	Glanerbrugse Voetbalvereniging (Eilermark)
GKV	Glanerbrugse Korfbalvereniging (Ons Clubje)
KNVB	Koninklijke Nederlandse Voetbalbond
MF(S)A	Multifunctionele (Sport)accommodatie
PW	(Enschedese Football Club) Prinses Wilhelmina (1885)
SC	Sportclub (Enschede)
SPUK	(Regeling) Specifieke uitkering (stimulering sport)
SV	Sportvereniging (Sportlust Glanerbrug)
SVV	Surinaamse Voetbalvereniging (’91)
TOP	Training Opleiding Plezier (Sportcampus Diekman)
TVG	Tennisvereniging Glanerbrug
TVV	Turkse Voetbalvereniging
VFBE	Vastgoed- en Facilitair Bedrijf van de gemeente Enschede
VV	Voetbalvereniging
UDI	Uitspanning Door Inspanning (voetbalvereniging)

Figuur 1.1 Overzicht met in dit rapport toegepaste afkortingen en hun betekenis

Aanvangshuurprijs	De huurprijs die geldt in het eerste jaar van de exploitatie en die daarna jaarlijks geïndexeerd wordt.
Clusteringsopgave	De opgave volgend uit het besluit van de gemeenteraad in 2016 tot een taakstellende structurele bezuiniging van 100.000 op de exploitatiekosten van sportvelden en accommodaties. In de zomernota van 2019 is deze taakstelling verhoogd met op termijn 200.000 voor de gemeente vanuit sportbeleid.
Kostprijsdekkende huur	De huurprijs (die VFBE hanteert) voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed, waarmee de eigenaarskosten (zoals vervangingsonderhoud, technisch beheer en rente/aflossing) gedekt zijn, maar geen winstmarge wordt gerekend aan de huurder(s).
MFSA Oost	Een beoogde nieuwe gezamenlijke sportaccommodatie, vooralsnog beoogd op het gezamenlijke Sportpark Het Zoutendijk en Sportpark De Ekersdijk.
MFSA Zuid	Een beoogde nieuwe gezamenlijke sportaccommodatie beoogd op Sportpark Enschede-Zuid c.q. Sportpark Wesselerbrink-Zuid.
Sportpark Enschede-Zuid	Het sportpark in Enschede-Zuid bestaat uit drie delen: bij Sportaal en VFBE staan deze in de boeken als: ‘Sportpark Wesselerbrink-Noord’ (TEZ/tennis, EHV/hockey en DOS WK/korfbal) ‘Sportpark Wesselerbrink-Midden’ (vv UDI, FC Suryoye/beiden voetbal en AC TION/atletiek) en ‘Sportpark Wesselerbrink-Zuid’ (vv Victoria ’28 en FC Aramea/beiden voetbal).
TOP Sportcampus Diekman	Voorheen sportpark ‘Het Diekman’. Nu officieel omgedoopt tot TOP Sportcampus Diekman. Deze bestaat uit twee delen: Diekman-Oost (m.n. sportvelden en buitensportaccommodaties) en Diekman-West (naast buitensport ook een zwembad en Diekmanhal). Beide delen zijn fysiek gescheiden door een ruime parkeerstrook met bebouwing aan beide zijden.
Diekman-Oost	Het gedeelde van Sportcampus Diekman ten oosten van de centrale boulevard.
Diekman-West	Het gedeelde van Sportcampus Diekman ten westen van de centrale boulevard.

Figuur 1.2 Overzicht met in dit rapport gebruikte termen en bijbehorende uitleg

2. Clustering van sportparken

2.1. Aanleiding

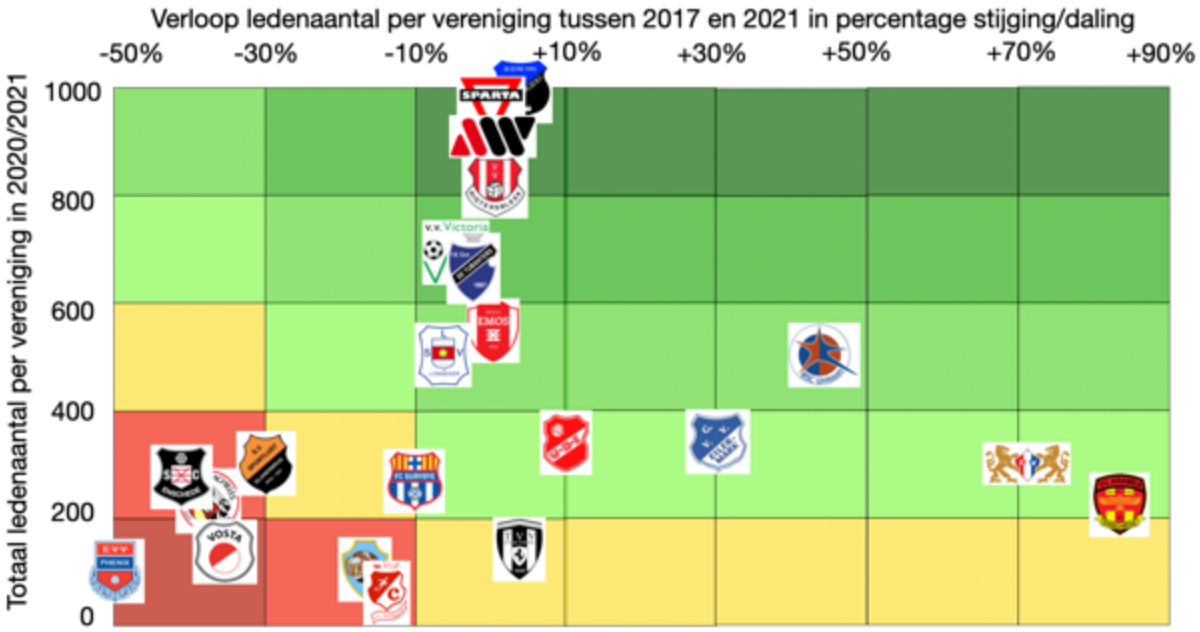
De gemeente Enschede heeft met 23 (amateur)voetbalverenigingen, verdeeld over 16 sportparken, een grote diversiteit aan voetbalaanbod. De gemeente wil het sportbudget efficiënter besteden door dit aantal terug te brengen. Dit kan bereikt worden door verhuizingen en een hogere mate van samenwerking of mogelijke fusies, met als doel een toekomstbestendig sportklimaat te creëren. Het clusteren van sportparken en sportverenigingen is een ontwikkeling die de laatste jaren in veel gemeentes is ingezet of al in uitvoering is gebracht.



Figuur 2.1 Kaart van de gemeente Enschede met de verenigingen per sportpark (met voetbalvelden)

De inhoudelijke aanleiding van de clustering van sportparken bestaat uit de volgende punten:

- Een aantal (buitensport)accommodaties en kleedgebouwen zijn sterk verouderd en aan renovatie of vervanging toe. Verenigingen hebben hier vaak zelf het geld niet voor, terwijl ze hiervoor in de huidige constructie wel verantwoordelijk zijn voor (het veilig gebruik van) hun kantine en in sommige gevallen de kleedkamers;
- Ledenaantallen van voetbal- en andere buitensportverenigingen lopen de laatste jaren terug, met name bij jeugdelftallen (het aantal spelende leden dat aangesloten is bij een voetbalvereniging in Enschede is sinds 2017 met 10% gedaald, van 8.200 naar 7.400 leden);
- Veel verenigingen hebben te maken met een teruglopend vrijwilligerskader en een verslechterde financiële situatie (die recentelijk is verergerd door de corona-crisis);
- Hierdoor is de kans groot dat de sportinhoudelijke kwaliteit van het voetbal bij verenigingen afneemt. Door krachten te bundelen kunnen verenigingen meer kwaliteit en een stabieler sportaanbod bieden;
- Verenigingen worden kleiner, wat een negatief effect heeft op hun vitaliteit en op de mogelijkheid om de huur te betalen voor velden en kleedkamers;
- Minder vitale verenigingen zijn doorgaans minder goed in staat om hun sociaal-maatschappelijke activiteiten uit te voeren, o.a. vanwege het beperkte vrijwilligerskader;
- Er ontstaat steeds meer voorkeur voor ongeorganiseerd sporten boven een vast lidmaatschap bij één vereniging of één type sport. Dit komt o.a. door een stijgende behoefte aan flexibiliteit. Men is steeds meer geneigd om gevarieerd te sporten, waarbij men minder afhankelijk is van de sportlocaties, specifieke tijden of het type sport;
- De bezettingsgraden van velden en sportaccommodaties loopt terug of staan zelfs leeg met als gevolg dat het sportbudget niet optimaal wordt benut;
- De verduurzaming van (kunstgras)velden kan mogelijk gecombineerd worden met de clustering;
- Om sturing te houden en faillissementen te voorkomen kocht de gemeente vaak accommodaties op of worden leningen kwijtgescholden. Om dit in de toekomst te voorkomen dient er een structurele oplossing te komen in de vorm van een nieuw accommodatiebeleid.



Figuur 2.2 Verloop in ledenaantallen per vereniging vanaf 2016/'17 tot begin seizoen 2020/'21 o.b.v. KNVB-cijfers

De politieke aanleiding voor de hoge prioriteit van deze clusteringsopgave is het besluit van de gemeenteraad uit 2016 tot een taakstellende structurele bezuiniging voor Sportaal van 100.000 op de exploitatiekosten van sportvelden en accommodaties. In de zomernota van 2019 is deze taakstelling verhoogd met op termijn 200.000 voor de gemeente vanuit sportbeleid. Daarmee komt de totale besparingsopgave voor sportvelden en -accommodaties op 300.000 euro per jaar. Deze besparing kan alleen gerealiseerd worden door clustering van verenigingen en sportparken, waarvoor ook incidentele investeringen benodigd zijn.

2.2. Voortraject

Het traject naar de clustering van sportparken is enkele jaren geleden ingezet. Destijds heeft de gemeente in eerste instantie de vraag en verantwoordelijkheid bij de FEV en de verenigingen zelf neergelegd. Dit heeft echter niet of nauwelijks geleid tot de gewenste samenwerking tussen verenigingen. Desondanks zijn de verenigingen toe aan meer duidelijkheid over hun toekomst als het gaat om mogelijke verhuizingen of samenwerkingen.

Daarom heeft het College in december 2018 de bestuurlijke opdracht gegeven om een integraal accommodatieplan op te stellen voor het efficiënter gebruik van de sportparken. In het voorjaar van 2020 is adviesbureau The Stadium Consultancy gevraagd om concrete en realistische clusteringsmogelijkheden in kaart te brengen en deze te bespreken met de verenigingen. Deze inventarisatie is begin september 2020 afgerond inclusief een onderzoeksrapport. Dit betrof een verkenning en actualisatie van de clusteringsmogelijkheden.

2.3. Herontwikkeling Sportcampus Diekman en de link met de clustering

Sportcampus Diekman heeft in totaal 15 voetbalvelden, waarvan er 4 tot 5 leeg staan of minimaal benut worden. Daarnaast staat de voormalige accommodatie van s.v. Zuid-Eschmarke met 6 kleedkamers leeg sinds de vereniging in de zomer van 2020 is gestopt en veel van de leden zijn overgegaan naar EFC PW 1885. Daarmee biedt het sportpark een potentiële nieuwe locatie voor verenigingen van andere sportparken.

Daarnaast is een gedeelte van de faciliteiten op het sportpark (sterk) verouderd en aan vervanging toe. In de huidige situatie zijn ook de meer recente sportfaciliteiten op Sportcampus Diekman fungeren momenteel als losse elementen naast elkaar. Deze huidige situatie en indeling van het sportpark zorgt ervoor dat er weinig samenwerking plaatsvindt tussen de verschillende verenigingen. Ook heeft het een negatief effect op de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de accommodaties op het sportpark.

De behoefte om het sportpark grondig aan te pakken werd nog eens versterkt door de komst van FC Twente Vrouwen naar 'Diekman-West' in 2019, waar eerder al de jeugd onder-16 van FC Twente trainde. De onwenselijk situatie samen met de mogelijk komst van topsport- en sportmedische partijen zorgde ervoor dat Sportaal is gevraagd door de gemeente hier een masterplan voor op te stellen. Hierbij dienen de recente ontwikkelingen rondom Sportcampus Diekman zodanig te worden ingepast dat deze herontwikkeling aansluit bij de wensen uit de buurt en de ambitie voor een kwalitatief en toekomstbestendig sportpark. Daarbij dienen de lokale en regionale sociaal-maatschappelijke belangen op gebied van sport meegenomen te worden in het project.

Daarop is in 2020 door Sportaal in samenwerking met The Stadium Consultancy een masterplan ontwikkeld voor de herontwikkeling van Sportcampus Diekman. In de basis bestaat dit plan uit een talentencampus op 'Diekman-West' en moderne accommodaties voor de breedtesport op 'Diekman-Oost'. Op deze wijze willen Sportaal en de gemeente Enschede de wisselwerking en synergie tussen sport, talentontwikkeling, onderwijs en gezondheid op het sportpark verbeteren en optimaliseren. Belangrijk is hierbij dat er een duurzaam sportklimaat wordt gerealiseerd met een toekomstbestendige exploitatie voor alle faciliteiten en sportverenigingen.

Door een verhuizing van de breedtesportverenigingen op de westkant van de sportcampus naar de oostkant, komen de verenigingen dichter bij elkaar te zitten. Hiermee wordt enerzijds de leegstand en het verval van de faciliteiten op dit gedeeld van het sportpark opgelost, maar wordt ook de samenwerking tussen verenigingen en het gedeeld gebruik van velden en accommodaties gestimuleerd. Dat draagt bij aan het creëren van een levendig en aantrekkelijk sportpark.

2.4. Ambities, doelen en beoogde maatschappelijke effecten

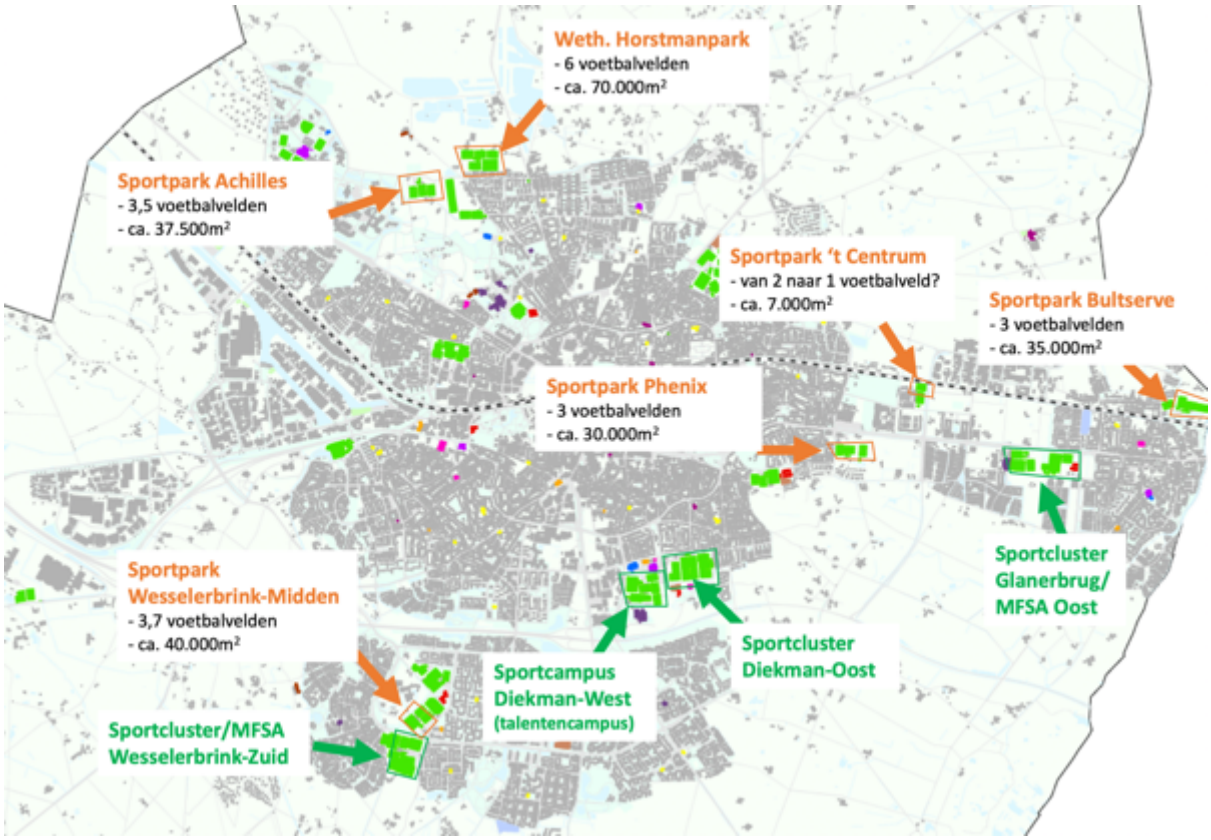
Met de ontwikkeling van moderne en multifunctionele accommodaties kunnen grote stappen worden gezet om een kwalitatief beter en toekomstbestendig sportklimaat in Enschede te realiseren. Dit draagt bij aan het bereiken van onderstaande doelen, die aansluiten bij het Lokaal Sport-, Beweeg en Leefstijlakkoord:

- De bezettingsgraad van velden en accommodaties wordt geoptimaliseerd;
- De gemeente kan gericht investeren in bepaalde sportparken;
- Het realiseren van moderne en duurzame sportaccommodaties;
- Flexibiliteit in het gebruik van de velden en accommodaties, door gezamenlijk gebruik van een (multifunctionele) accommodatie;
- Het creëren van een aantrekkelijkere sportomgeving voor alle leeftijdscategorieën en daarmee het aantrekken van nieuwe (jeugd)leden;
- Verenigingen opereren gezamenlijk als een vitale sportaanbieder op hetzelfde sportpark;
- Een centrale organisatie, met verenigings- en parkmanagement, waarmee de druk op het vrijwilligerskader afneemt en het beheer van de sportparken op een professionele en duurzame wijze wordt gewaarborgd;
- Het ontwikkelen en uitvoeren van een toekomstbestendig en eenduidig (sport)accommodatiebeleid.

Daarnaast levert dit een bijdrage aan de noodzakelijke besparingsopgave op sportparken en -velden. Door de verhuizing van verenigingen op sportparken waar nu een onderbezetting is, kunnen deze sportparken worden afgestoten of herontwikkeld voor andere doeleinden. Sportparken die tijdens eerdere en recente inventarisaties naar voren zijn gekomen zijn:

- Wethouder Horstmanpark (Noord)
- Sportpark Achilles (Noord)
- Sportpark Bultserve (Oost)
- Sportpark Phenix (Oost)
- Sportpark Het Centrum (Oost)
- Sportpark Wesselerbrink-Midden (Zuid)

In hoeverre en wanneer het haalbaar is om deze sportparken daadwerkelijk af te stoten wordt verderop in het rapport op ingegaan. Sportaal en de gemeente hebben in een eerder stadium aangegeven dat Sportpark Wesselerbrink-Midden niet voor de hand ligt om af te stoten, aangezien dit sportpark onderdeel uitmaakt van een groter sportcomplex samen met de sportparken Wesselerbrink-Zuid en Wesselerbrink-Noord.



Figuur 2.3 Overzicht van de sportparken die in deze fase zijn meegenomen in de totale clusteringsopgave

Het vrijkomen van de westelijke gedeelte van Sportcampus Diekman is deels een onderdeel van de clustering, maar biedt ook kansen om Diekman-West te kunnen herontwikkelen voor een topsport- en talentencampus met mogelijk het trainingscomplex van de 1e selectie en beloften van FC Twente en FC Twente Vrouwen.

2.5. Prioritaire deelprojecten

Het uitgangspunt van de prioritaire deelprojecten is dat in eerste instantie geïnvesteerd wordt in sportparken waar verenigingen gebruik gaan maken van gezamenlijke accommodaties, zodat daarmee wordt bijgedragen aan de totale clusteringsopgave. Door de besparing die daarmee gerealiseerd wordt kan de gemeente op termijn de investeringen op deze specifieke sportparken verantwoorden. Daarmee richt de gemeente zich op toekomstbestendige samenwerkingsverbanden en in mindere mate op individuele verzoeken van verenigingen. Dit draagt bij het aan streven naar een stabiel en eenduidig accommodatiebeleid voor sport.

2.5.1. Enschede-Zuid

Tijdens dit voortraject is gebleken dat minimaal drie van de vier verenigingen in Enschede-Zuid concrete interesse hebben om mee te werken aan een gezamenlijk sportcluster. Omdat de accommodaties op Sportpark Enschede-Zuid (op beide delen) sterk aan vervanging toe zijn is ervoor gekozen om deze locatie als pilotproject te bestempelen. Een geslaagde ontwikkeling kan mogelijk als pilot dienen voor meerdere sportclusters in de toekomst.

2.5.2. Enschede-Oost / Glanerbrug

In het najaar van 2020 is tevens gesproken met de besturen van meerdere voetbalverenigingen in Enschede-Oost, waaronder SV Sportclub Glanerbrug, vv Avanti-Wilskracht en GVV Eilermark. Parallel daaraan is ook met

EVV Phenix en FC het Centrum gesproken. Deze gesprekken werden ook als positief en constructief ervaren en gaven voldoende reden voor de gemeente om in Enschede-Oost het tweede prioritaire deelproject te realiseren van de totale clusteringsopgave. Dit project is uitgesteld tot 2022 omdat het proces van clustering te snel bleek te gaan voor de betrokken verenigingen.

2.5.3. Sportcampus Diekman

Daarnaast loopt zoals aangegeven de ontwikkeling van Sportcampus Diekman parallel aan deze opgave als separaat (prioritair) project dat ook sterk verband houdt met de totale clusteringsopgave.

In 2018 is de volgende bestuurlijke opdracht vanuit gemeente Enschede gegeven aan Sportaal:

> ***"Breng de huidige wensen, opgaven, ontwikkelingen en scenario's vanuit sport en fysiek in beeld en verwerk deze tot één integrale toekomstvisie voor het Diekmanterrein."***

De genomen stappen sindsdien zijn:

- In 2018/19 is een eenduidige visie ontwikkeld voor Sportcampus Diekman;
- In 2019/20 zijn meerdere masterplan scenario's ontwikkeld ('fase 1');
- Sportaal en het kernteam vanuit de gemeente Enschede hebben gekozen voor één voorkeursscenario;
- In 2020 is dit masterplan uitgewerkt tot een initieel haalbaarheidsonderzoek ('fase 2');
- Begin 2021 is begonnen met de eerste stappen richting realisatie van het masterplan.

Deze ontwikkeling is begin dit jaar in een stroomversnelling gekomen door de gezamenlijke intentieverklaring van FC Twente, gemeente en Sportaal om de eerste selectie van de profclub naar Sportcampus Diekman-West te verhuizen. Voor de uitvoering van de intentieverklaring c.q. het haalbaarheidsonderzoek is een apart kernteam opgezet. De ambitie is om vanaf 2023 op Diekman te kunnen trainen. Daarmee is het wenselijk om vanaf 2022 te kunnen beginnen met de ontwikkeling. Dit houdt in dat de verenigingen EFC PW 1885, Sportclub Enschede (beiden voetbal) en Twente '05 (beachvolleybal) onderdak zullen moeten vinden op Diekman-Oost.



Figuur 2.4 Indeling van Sportcampus Diekman, bestaande uit de delen Diekman-West (links) en Diekman-Oost.

3. Multifunctionele (sport)accommodaties

3.1. Inleiding

Met het clusteren van meerdere verenigingen op een sportpark dient eerst gekeken te worden naar de veldbezetting en aanwezigheid van voldoende accommodaties en kleedkamers. Het doel hiervan is om de lege (voetbal)velden te benutten en het gezamenlijk gebruik van velden te stimuleren. Ook het gezamenlijk gebruik van kleedkamers draagt bij aan de clustering. Het inhuizen van meerdere verenigingen in een bestaande kantine op het sportpark is doorgaans een stuk complexer. Mocht dit qua beschikbare ruimte al passen, levert dit vaak de nodige bezwaren en uitdagingen op over verschil in cultuur, behoud van eigen identiteit en/of kantine-inkomsten. Een vereniging zal een dergelijke situatie niet zomaar accepteren.

Om deze reden gaat het samenbrengen van verenigingen doorgaans gepaard met een renovatie, uitbreiding of ontwikkeling van een geheel nieuwe accommodatie. Het vooruitzicht van een nieuwe moderne of grotere accommodatie heeft enerzijds een stimulerende werking voor verenigingen om mee te werken aan een dergelijke ontwikkeling. Anderzijds kan met een nieuwe accommodatie ook optimaal worden ingespeeld op het gezamenlijke gebruik van het clubgebouw, waar een bestaande accommodatie vaak niet op is berekend. Verenigingen hebben ook in een gezamenlijke accommodatie doorgaans de behoefte aan een eigen bestuurskamer, opslagruimte en kantinedeel.

Het realiseren van een extra accommodatie voor de verhuizende vereniging, naast de bestaande accommodatie van een andere vereniging is niet de meest efficiënte optie. Veel ruimtes worden hiermee (onnodig) dubbel gebouwd en het kan daarnaast scheve gezichten opleveren vanuit de reeds aanwezige vereniging. Vanwege de vele verouderde sportaccommodaties in Enschede zal op termijn de bestaande accommodatie mogelijk alsnog aan vervanging toe zijn.

Door een volledig nieuwe (multifunctionele) sportaccommodatie te bouwen kunnen alle voorzieningen op het sportpark in één keer worden aangepakt en verduurzaamd. Naast het realiseren van gasloze en energiezuinige accommodaties, is een belangrijk voordeel hiervan de mogelijkheid tot ruimtelijke én organisatorische samenwerking en verbinding. Naast het delen van facilitaire ruimtes, zoals een entree, garderobe, keuken, toiletten, werkruimtes en andere voorzieningen, zal dit ook de samenwerking tussen de verenigingen op andere gebieden stimuleren. Gedacht kan worden aan een gezamenlijk vrijwilligerskader, administratie, sponsoracquisitie, inkoop of zelfs een gezamenlijke jeugdopleiding.



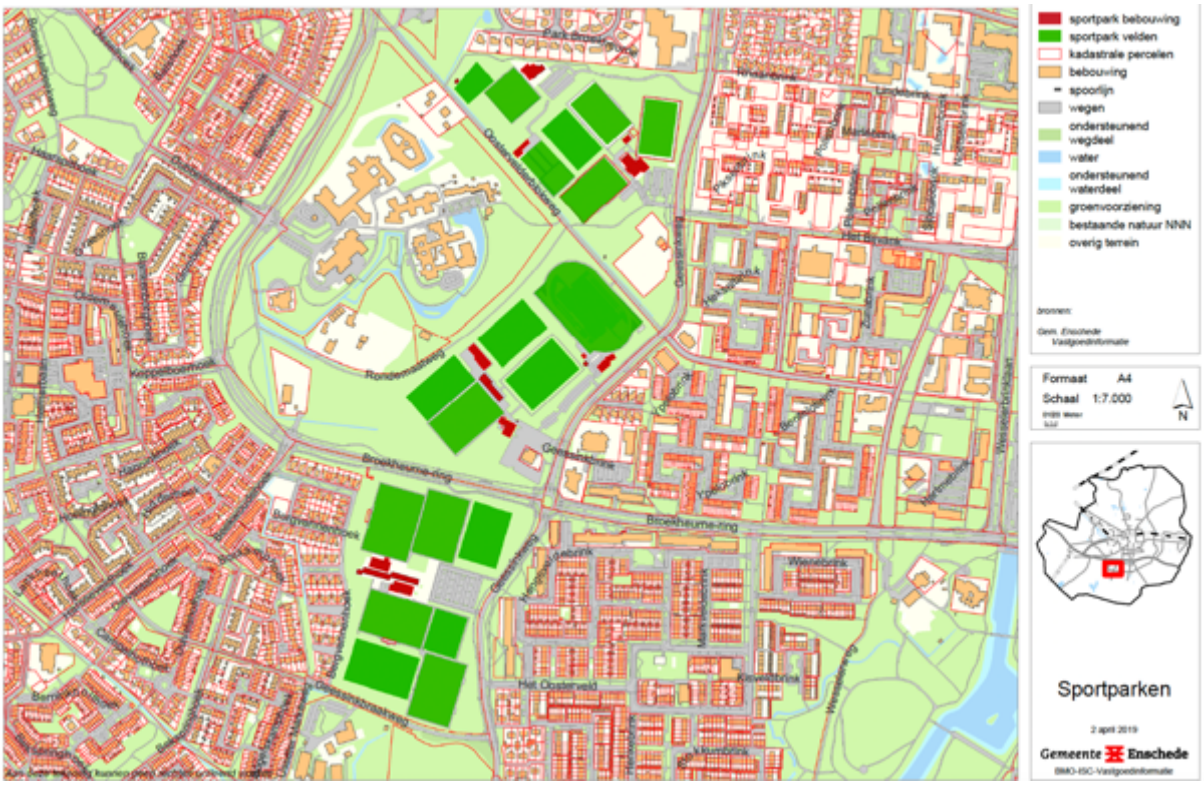
Figuur 3.1 Voorbeeld van een MFSA met meerdere vleugels, centraal gepositioneerd op het sportpark.

Tot slot kan bij een nieuwe MFSA in het ontwerp al rekening gehouden worden met een toekomstige fusie, mochten de verenigingen meer naar elkaar toegroeien en overtuigd raken van de voordelen van een samensmelting. Dit zal uiteindelijk zorgen voor grotere en gezondere verenigingen in moderne en duurzame accommodaties, die tevens een aantrekkende werking zal hebben op nieuwe leden.

3.2. Sportpark Enschede-Zuid / MFSA Zuid

De MFSA Zuid is beoogde op Sportpark Enschede-Zuid. Officieel wordt het ook wel Sportpark Wesselerbrink genoemd, al ligt het tussen de zuidwijken Helmerhoek en Wesselerbrink. Het sportpark bestaat uit drie delen:

- Sportpark Wesselerbrink-Noord, met de bespelers:
  - DOS WK (korfbal)
  - EHV (hockey)
  - TEZ (tennis)
  - TKV (hondenschool)
  - EWV Het Oosten (wielrennen en mountainbike)
- Sportpark Wesselerbrink-Midden, met de bespelers:
  - AC TION (atletiek)
  - v.v. UDI (voetbal)
  - FC Suryoye-Mediterraneo (voetbal)
- Sportpark Wesselerbrink-Zuid, met de bespelers:
  - v.v. Victoria ’28 (voetbal)
  - FC Aramea (voetbal)
  - Voorheen tevens de locatie van de Enschedese Boys (opgeheven in 2017)



Figuur 3.2 Locatie en veldindeling van Sportpark Enschede-Zuid c.q. Sportpark Wesselerbrink (Noord/Midden/Zuid)

Vanwege de huidige slechte staat van de accommodaties op Sportpark Enschede-Zuid is het zeer wenselijk en noodzakelijk dat de kleedkamergebouwen en de voormalige kantine van de Enschede Boys (nu gehuurd door FC Aramea) grondig gerenoveerd of vervangen worden. Daarom is beoogd om met de realisatie van een gezamenlijke MFSA gericht te kunnen investeren waarmee meerdere verenigingen tegelijkertijd zijn geholpen.

Omdat de vier voetbalverenigingen in Zuid nu verdeeld zijn over twee delen van het sportpark ('Wesselerbrink-Zuid' en 'Wesselerbrink-Midden') zou dat betekenen dat gekozen moet worden voor één van de twee parken als locatie voor de nieuwe accommodatie. Gezien het aantal aanwezige voetbalvelden op het zuidelijke deel is dat de meest voor de hand liggende locatie voor de nieuwe MFSA. Daarnaast zijn op dat deel van het sportpark de accommodaties het meest aan vervanging toe en spelen twee van de drie geïnteresseerde verenigingen nu al op het zuidelijke gedeelte. Qua beschikbare vrije ruimte ontlopen beide parken elkaar weinig.



Figuur 3.3 Huidige indeling van Sportpark Wesselerbrink-Zuid met accommodaties van vv Victoria '28 en FC Aramea

De drie geïnteresseerde voetbalverenigingen om een samenwerking in een MFSA nader te onderzoeken zijn:

3.2.1. FC Aramea

- Opgericht op 22 juni 2010 door leden van de Aramese gemeenschap.
- Telt circa 215 leden, verdeeld over 5 seniorenteams (vr/za/zo) en 6 jeugdteams (za).
- Is gevestigd in de voormalige kantine van de Enschedese Boys en huurt deze van de gemeente.
- Maakt momenteel gebruik van 1 kunstgrasveld en 10 kleedkamers.

3.2.2. FC Suryoye/Mediterraneo

- Opgericht op 1 mei 1965 als SV Mediterraneo door leden van de Italiaanse gemeenschap en lager omgedoopt door FC Suryoye-Mediterraneo door leden van de Syrische gemeenschap, zowel de Aramese als Assyrische.
- Telt circa 275 leden, nagenoeg allemaal spelende leden, verdeeld over 6 seniorenteams (zo), 2 vrouwenteams (za) en 7 jeugdteams (za). Het eerste seniorenteam speelt 3e Klasse B.
- Is gevestigd in een eigen gekochte semi-permanente accommodatie op Wesselerbrink-Midden.
- Maakt momenteel gebruik van 0,5 kunstgrasveld, 1,5 natuurgrasveld en 9 kleedkamers (50/50 gedeeld met UDI).

3.2.3. v.v. Victoria '28

- Opgericht op 3 april 1928 als fusie tussen Pathmos Boys en Victoria.
- Heeft circa 700 leden, verdeeld over 8 seniorenteams (vr/za/zo), 1 vrouwenteams (vr) en 30 jeugdteams (za). Het eerste seniorenteam speelt 4e Klasse D.
- Is gevestigd in de voormalige kantine van de Enschedese Boys en huurt deze van de gemeente.
- Maakt momenteel gebruik van 2 kunstgrasvelden, 1,5 natuurveld en 12 kleedkamers.

3.3. MFSA Oost / Glanerbrug

In januari is een vervolg gegeven aan de gesprekken met de drie (voetbal)verenigingen uit Glanerbrug, als eerste verkenning richting één gezamenlijk sportpark het dorp. In maart dit jaar is echter in gezamenlijkheid door de betreffende verenigingen, de gemeente en Sportaal vastgesteld dat het proces van clustering in Enschede-Oost c.q. Glanerbrug meer tijd vergt. Het bleek niet mogelijk om voor de zomer alle verenigingen op één lijn te krijgen en samen te brengen op hetzelfde sportpark.



Figuur 3.4 Kaart van Glanerbrug, met centraal het dubbele sportpark Het Zoutendijk en De Ekersdijk, rechts Sportpark Bultserve en links (in Enschede-Oost) Sportpark Phenix en Sportpark Het Centrum.

Er is een 'quick scan' uitgevoerd of het gezamenlijke sportpark kon landen op (het kleinere) Sportpark Bultserve, de huidige locatie van SV Sportlust Glanerbrug. Hieruit bleek dat deze optie niet haalbaar is qua ruimtebehoefte en het aantal (mogelijk te realiseren) velden. Daarna is met de drie betrokken verenigingen gesproken over twee scenario's voor een gezamenlijke MFSA op de aan-elkaar-grenzende sportparken Het Zoutendijk en De Ekersdijk van Avanti-Wilskracht en GVV Eilermark. Deze twee scenario's betroffen:

1. Verhuizing van SV Sportlust naar een gezamenlijke accommodatie en de samenwerking met Avanti-Wilskracht en Eilermark opstarten, met intentie tot uiteindelijke fusie door in de nieuwe MFSA Oost op termijn naar elkaar toe te groeien;
2. Verhuizing van SV Sportlust naar een gezamenlijke accommodatie met het uitgangspunt om vanaf het begin als een fusieclub de nieuwe MFSA te betrekken.

Scenario 1 heeft de voorkeur van Avanti-Wilskracht en Eilermark; scenario 2 de uitdrukkelijke voorkeur van SV Sportlust. Uiteindelijk is gebleken dat de verenigingen het hierover op korte termijn niet eens konden worden en er daarmee op dit moment onvoldoende draagvlak is voor beide scenario's. Hieruit is geconcludeerd dat overeenstemming over de clustering in Glanerbrug op korte termijn niet haalbaar lijkt. In overeenstemming met de betreffende drie verenigingen is vervolgens besloten is om dit proces meer tijd te gunnen.

Dat betekent dat het proces na de zomer van 2021 weer opgestart zal worden met de intentie om volgend jaar zomer overeenstemming over een clustering te bereiken met de drie verenigingen en mogelijk met toevoeging van een vierde vereniging uit Enschede-Oost.

Parallel aan de clustering van (voetbal)verenigingen in Glanerbrug loopt al langer het project Noabersport op de sportparken Het Zoutendijk en De Ekersdijk. Hieraan nemen naast de omnisportvereniging Avanti-Wilskracht (inclusief voetbalafdeling) en GVV Eilermark (voetbal), ook korfbalvereniging GKV Ons Clubje en tennisvereniging TVG aan deel. Deze voorgenomen samenwerkingen en ontwikkelingen blijven onverminderd doorlopen en worden niet belemmerd door de (uitgestelde) clustering.

3.4. Herontwikkeling Diekman-Oost

In een eerdere fase is er ook gesproken over een multifunctionele sportaccommodatie voor de recreatieve buitensport- c.q. breedtesportverenigingen op Sportcampus Diekman. Het in 2020 ontwikkelde masterplan voor de totale herontwikkeling van de sportcampus voorziet in faciliteiten voor de breedtesport op de oostzijde van het sportpark (Diekman-Oost).

In dit masterplan is uitgegaan van een verhuizing van een aantal sportverenigingen en een gevarieerd sportaanbod. Naast drie voetbalverenigingen, komen er ook verenigingen voor rugby (ERC ’69), American Football (Enschede Broncos), (beach)volleybal en de reeds aanwezige handbalvereniging (EHC ’95) en ultimate frisbee vereniging (Disc Devils). Om al deze verenigingen te laten landen en te huisvesten op deze zijde van het sportpark is ook rekening gehouden met op termijn de ontwikkeling van een MFSA op Diekman-Oost.

Enschede Broncos *American football* Sinds: 2003 Leden: 25-75	**Disc Devils Twente** *Ultimate freebee* Sinds: 1990 Leden: 25-75	**EHC ‘95** *Handbal (beach/buiten)* Sinds: 1995 Leden: 25-75	**ERC ‘69** *Rugby* Sinds: 1969 Leden: 75-150
EFC PW 1885 *Voetbal* Sinds: 1885 Leden: 250-300	**Sportclub Enschede** *Voetbal* Sinds: 1910 Leden: 150-250	**EV&AC De Tubanters 1897** *Voetbal* Sinds: 1897 Leden: 600-800	**Twente ‘05** *Volleybal (beach)* Sinds: 2005 Leden: 25-75

Figuur 3.5 Introductie van de acht beoogde sportverenigingen op Diekman-Oost. De teams van Zuid-Eschmarke zijn deels verhuisd naar PW en opgegaan in een Stichting Vrienden Van Zuid-Eschmarke

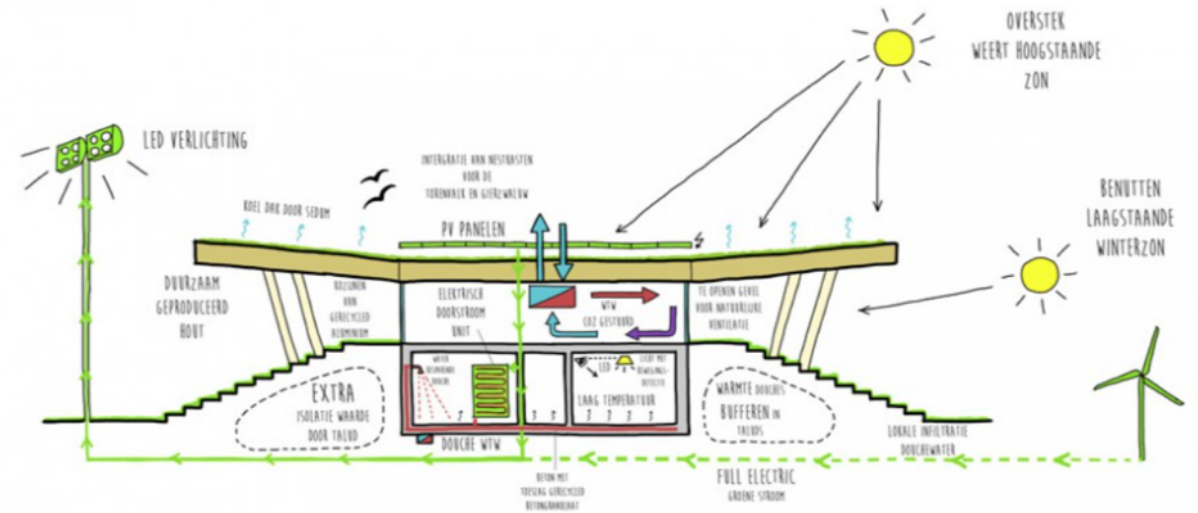
Uit een eerste analyse kwam naar voren dat een MFSA op korte termijn (nog) niet aan de orde is. Wel bestaat de wens om de huidige opstallen op te knappen of uit te breiden om zo de verhuizende verenigingen onderdak te kunnen bieden. Daarmee is in deze fase van de herontwikkeling de bouw van een MFSA op Diekman nog niet aan de orde.

De behoefte blijft bestaan om op korte termijn wel de eerste stappen te kunnen zetten in de herontwikkeling van de breedtesport faciliteiten op Sportcampus Diekman. Deze urgentie is extra kracht bijgezet door het voornemen van FC Twente, samen met Sportaal en gemeente Enschede, om vanaf 2023 het trainingscomplex van de FC gerealiseerd te hebben op Diekman-West. Daarmee zijn de gesprekken met de verenigingen in een stroomversnelling gekomen om de huidige faciliteiten op Diekman-Oost speelklaar te maken of uit te breiden. Hierbij hoort eveneens het vervangen en duurzaam afvoeren van de afgekeurde toplaag van het kunstgrasveld.

In de zomer van 2022 zou daarmee ruimte ontstaan voor de komst van EFC PW 1885, Sportclub Enschede (beiden voetbal) en Twente ’05 (volleybal) vanaf Diekman-West en ERC ’69 (rugby) en Enschede Broncos (American football) vanaf het Wethouder Horstmanpark.

3.5. Duurzame sportaccommodaties

De nieuwe sportaccommodaties in zowel Enschede-Zuid als op Sportcampus Diekman zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen voor toekomstbestendig bouwen. Een deel van de wijk Helmerhoek is rond 1990 al gasloos ontwikkeld, een vooruitstrevend concept voor die tijd. Maar de nieuwe sportaccommodaties worden ook voorzien van duurzame installaties als een warmtepomp, hernieuwbare energieopwekking en hoogwaardige isolatie. Het uitgangspunt is dat de energiekosten en de CO_2 uitstoot in de nieuwe MFSA met meer dan de helft wordt teruggebracht.



Figuur 3.6 Schematische weergave/doorsnede van een moderne, open en duurzame sportaccommodatie

3.5.1. Bijdrage verenigingen op gebied van duurzaamheid

Victoria ’28 heeft momenteel circa 100 zonnepanelen op hun accommodatie liggen die zij mee willen nemen naar de nieuwe MFSA. Dit komt nog boven op de duurzame voorzieningen die al zijn opgenomen in de investeringsraming. Alle verenigingen van zowel de MFSA Zuid als op Diekman-Oost onderstrepen het belang van duurzame en energiezuinige accommodaties en nemen dit mee in de verdere uitwerking van de plannen.

Ook EFC PW 1885 wil bij het opknappen van hun beoogde nieuwe accommodatie op Diekman-Oost, de voormalige kantine van Zuid-Eschmarke, een eigen bijdrage doen in de vorm van duurzame installaties. Hiervoor heeft de vereniging zich al uitgebreid verdiept in de mogelijke subsidieregelingen, zoals De Groene Club. Dit initiatief gaat uit van het volgende stappenplan:

1. Energiescan (nulmeting op locatie en toelichting op het energiepotentieel en maatregelen en ondersteuning bij het vinden van subsidiemogelijkheden en fiscale voordelen)
2. Opstellen van een Plan van Aanpak (keuzes voor maatregelen en goedkeuring vanuit de vereniging)
3. Best-value-maatregelen (begeleiding bij het opvragen (lokale) offertes)
4. Financieel advies (ondersteuning bij aanvragen lening en borgstelling Stichting Waarborgfonds Sport)
5. Realisatie (ondersteuning bij het implementeren van energiebesparende maatregelen)

4. Beoogd gebruik en samenwerking op MFSA Zuid

4.1. Beoogde gebruik MFSA Zuid

Door een nieuwe accommodatie te realiseren voor mogelijk vier verenigingen is het van belang dat het gebouw aan ieders wensen voldoet, waarbij het ontwerp in zijn totaliteit ook blijft functioneren. Hierin moet een balans gevonden worden tussen het voldoende ruimte bieden aan iedere verenigingen om hun eigen dagelijkse activiteiten onbelemmerd te laten plaatsvinden en het voorkomen van onnodig veel ruimtes creëren die het merendeel van de tijd leeg zullen staan. Tot slot is het van belang dat mocht een vereniging wegvallen of opgaan in een andere vereniging, het gebouw nog steeds dezelfde functionaliteit behoud met minder maar grotere verenigingen. Dit geldt zelfs als er in de toekomst één grote vereniging gebruik van gaan maken.

4.1.1. Locatie van de MFSA

Voor verenigingen is het van groot belang dat hun kantine grenst aan hun eigen hoofdveld, zodat publiek bij slecht weer beschut kan staan, maar voornamelijk omdat de kantine rondom wedstrijden intensief gebruikt wordt. Een grote afstand tussen het hoofdveld en de kantine zou kunnen resulteren in een daling in kantine-inkomsten. Wanneer er een gezamenlijke accommodatie wordt gerealiseerd voor meerdere hoofdvelden is het van belang dat de locatie van deze accommodatie centraal op het sportpark komt te liggen, grenzend aan meerdere hoofdvelden. De huidige accommodaties van Victoria ’28 en FC Aramea staan nagenoeg rug-tegen-rug tussen hun twee hoofdvelden. Dit is dan ook een logische plek voor de nieuwe MFSA.

4.1.2. Geldende bestemmingsplannen

Volgens het huidige bestemmingsplan van Sportpark Enschede-Zuid geldt voor het gehele sportpark de bestemming sport. Kijkend naar de activiteiten op andere parken in de gemeente met dezelfde bestemming is het hierin ook mogelijk om te voorzien in andere sociaal-maatschappelijke activiteiten, gerelateerd aan sport, recreatie, vrijetijds- en dagbesteding of buitenschoolse-/kinderopvang. Vooralsnog ziet de gemeente geen belemmeringen om deze gerelateerde activiteiten ook in de toekomst mogelijk te maken op het sportpark.

4.1.3. Mobiliteitsvraagstukken

Het uitgangspunt is dat een MFSA op Sportpark Enschede-Zuid met enkel voor voetbalverenigingen, en bijbehorende dagbestedingen, de huidige toegangswegen en parkeerplaatsen op het sportpark voldoende zijn. Het aantal velden blijft namelijk gelijk, en daarmee naar verwachting ook de verkeersdruk op het sportpark.

4.2. Veldbehoefte en efficiënt veldgebruik

Voetballen in verenigingsverband vindt om te beginnen plaats op het voetbalveld, dus is het bovenal van belang dat er voldoende velden aanwezig zijn. Op Sportpark Wesselerbrink-Zuid zijn momenteel 4 kunstgrasvelden en 2,5 natuurgrasvelden. Sportaal hanteert het uitgangspunt dat een natuurgrasveld als wedstrijdveld óf trainingsveld gebruikt kan worden, om de onderhoudsstaat te kunnen waarborgen, en een kunstgrasveld als wedstrijdveld én trainingsveld. In feite kan een kunstgrasveld dus als 2 equivalenten van een natuurgrasveld gezien worden. Dit resulteert in een effectieve aanwezigheid van 5 wedstrijdvelden (4 kunst plus 1 natuur) en 5,5 trainingsveld (4 kunst en 1,5 natuur).

In de huidige situatie huren verenigingen hele velden als trainingsveld, wedstrijdveld of beiden (in het geval van kunstgras). Dit zorgt ervoor dat als vereniging A een totale veldbehoefte heeft van 1,5 velden en vereniging B aan 3,4 velden, zij in dat geval 2 velden plus 4 velden huren van Sportaal. Hierdoor worden enerzijds de aanwezige velden niet optimaal benut en betalen verenigingen onnodig veel huur. Door met elkaar een totaal aantal velden te huren (wat in dit voorbeeld leidt tot 4,9 velden) hebben zij samen voldoende aan 5 velden. Dit vergt echter wel een goede afstemming over de trainings- en wedstrijden tijden. Hiermee heeft Sportaal goede ervaring opgedaan op Sportpark Diekman-West, welke werkwijze ook voor Sportpark Enschede-Zuid toegepast kan worden.

4.2.1. Aantal kunstgrasvelden of een (groener) alternatief

Momenteel zijn er 4 kunstgrasvelden aanwezig op het sportpark, waarvan 2 de komende jaren aan vervanging toe zijn. Met de verenigingen zal bekeken worden op deze ook daadwerkelijk vervangen moeten worden voor een nieuwe kunstgras toplaag, of dat een (groener) alternatief ook mogelijk is. Gedacht kan worden aan een type natuurgrasveld zoals Draintalent (of een soort gelijkt type). Dit type veld zorgt voor een betere waterhuishouding van het gras, zowel bij een overschot als een tekort aan water. Hierdoor wordt de bespeelbaarheid in de bijvoorbeeld winter sterk verbeterd. Echter, mocht blijken dat er juist behoefte is aan meer kunstgrascapaciteit, zal hier serieus met Sportaal en de verenigingen naar gekeken worden.

4.2.2. Aantal hoofdvelden

In de huidige situatie hebben verenigingen allemaal hun eigen hoofdveld, met eigen reclame borden van hun eigen sponsoren en/of andere invulling rondom de velden dat verwijst naar hun eigen identiteit. In de nieuwe situatie wordt beoogd om één of maximaal twee hoofdvelden te realiseren. Dit kan in eerste instantie met vier verenigingen zo worden ingericht dat ieder een eigen L-vorm aan reclameborden aangewezen krijgt op een veld.

4.3. Kleedkamers MFSA Zuid

Naast het aantal velden is het aantal kleedkamers van groot belang voor het functioneren van een sportpark met meerdere verenigingen. Ook dient de locatie van de kleedkamers zorgvuldig gekozen te worden. Deze moeten niet te ver weg van velden staan. Niet alleen voor de lange loopafstanden van spelers, maar ook voor het geval met name de jongere jeugdspelen naar het toilet moeten tijdens een wedstrijd of training. In de huidige situatie op Sportpark Wesselerbrink-Zuid zijn de kleedkamers geclusterd centraal op het sportpark, wat nu geen problemen oplevert. Daarom is het een logische keuze om zowel de kantinedelen als de kleedkamers in de nieuwe situatie in één gebouw op deze zelfde centrale locatie op het sportpark te realiseren.

Wat voor de velden geldt, geldt ook voor de kleedkamers. Als deze in gezamenlijkheid worden gehuurd kunnen de verenigingen door goede onderlinge afstemming uit met in totaal minder kleedkamers, wat de kosten voor de MFSA significant omlaag kunnen brengen. Het is hierbij van belang dat de piekbehoefte van de verenigingen niet precies op hetzelfde moment valt. Dit is ook een belangrijke afweging bij de zoektocht naar een geschikte vierde vereniging. Bij voorkeur is het een zondag vereniging en/of een vereniging met geen of weinig jeugd, die doorgaans ook op zaterdag spelen.

4.3.1. Gebruik van teamlockers

Om op piekmoment niet in de knoei te komen met het aantal kleedkamers kan gebruik worden gemaakt van zogenaamde ‘teamlockers’. Hierbij kunnen spelers hun spullen tijdens een wedstrijd of training opslaan in persoonlijke kluisjes/lockers, waardoor de kleedkamer niet op slot hoeft en deze daarmee gebruikt kan worden door een ander team.

In Enschede wordt nu nog niet of nauwelijks gebruik gemaakt van teamlockers, maar dit biedt volgens de KNVB wel kansen. Bijkomend voordeel is dat teamlockers effectief zijn tegen diefstal.

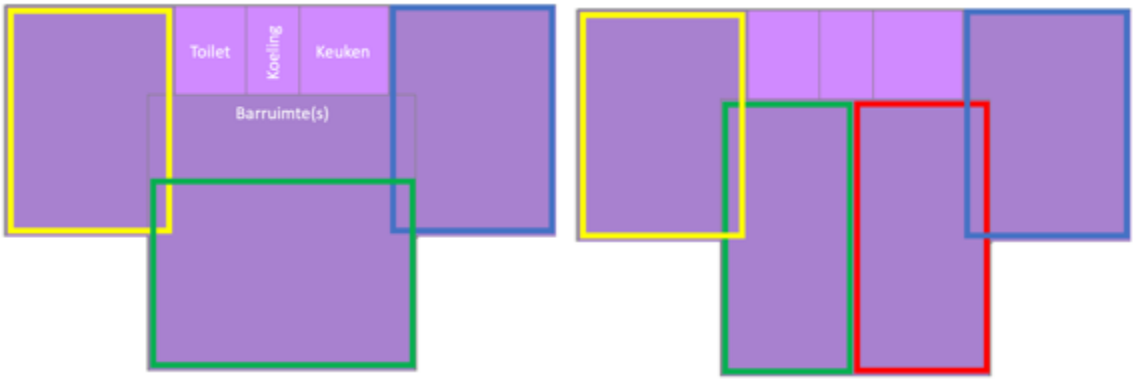
KNVB: *“Het toepassen van teamlockers is in de kern heel eenvoudig. Spelers van een team kleden zich om in een kleedkamer en bergen hun kleding en andere spullen op in hun sporttas. Deze plaatsen zij vervolgens in een afsluitbare kast, ofwel de teamlocker. De kleedkamer blijft leeg achter, vrij voor weer een volgend team, dat op dezelfde manier de tassen met kleding opbergt. Enzovoort. Zo kan een kleedkamer gedurende een wedstrijd dienstdoen voor meerdere teams. Dit heeft veel voordelen. Zonder teamlockers zijn er per veld al gauw ongeveer vier kleedkamers nodig in plaats van twee. Zelfs bij een overall ‘besparing’ van twee kleedruimten maakt dit het opstellen van het wedstrijdschema beduidend makkelijker, blijkt uit de praktijk.”*

4.4. Kantinedelen MFSA Zuid

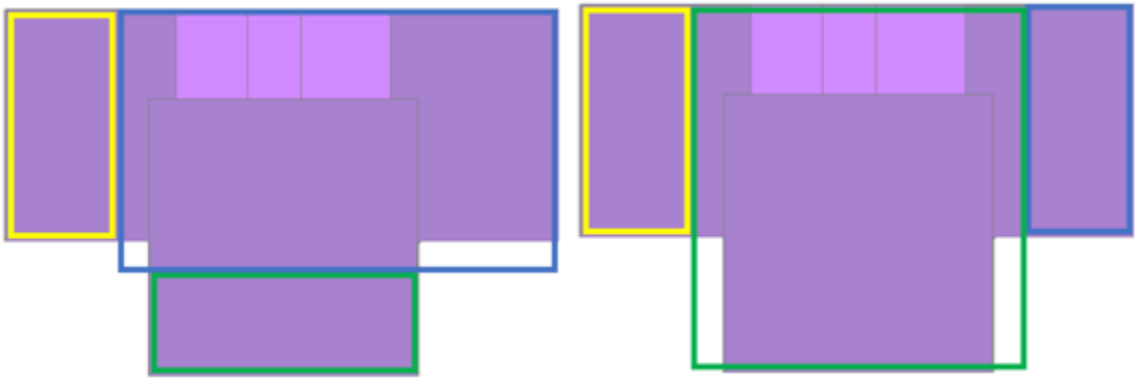
De kantineruimte is doorgaans dé plek waar leden zich kunnen identificeren met hun vereniging. Hier ontmoet je andere leden, sta je samen aan de bar of zit je met elkaar aan tafel de week door te nemen of de wedstrijd of training na te bespreken. Dit gevoel van identiteit en een eigen plek is in veel gevallen een lastige drempel voor leden en verenigingen om een gezamenlijke accommodatie te betrekken.

Echter zijn de drie verenigingen zich er bewust van dat het niet realistisch is om een nieuw complex te realiseren met drie of vier losse kantinedelen, die allemaal groot genoeg zijn om de piekmomenten in ruimtebehoefte op te vangen. Daarom staan zij open om een kantine te ontwikkelen die met bepaalde ontwerpoplossingen zo kan worden ingericht dat elke vereniging hun eigen hoek of vleugel heeft, waar hun leden zich thuis voelen.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de kantinedelen samen als één geheel gebruik kunnen worden, maar dat deze ook mogelijk afsluitbaar zijn om toch die eigenheid van een kantine voor een vereniging te behouden. Er zijn in het proces meerdere schetsen gepresenteerd aan de verenigingen waarin twee, drie of vier kantinedelen in hetzelfde gebouw en op dezelfde verdieping gerealiseerd kunnen worden. Zie hieronder.



Figuur 4.1+4.2 Concept indelingen van een kantineruimte met drie of vier vleugels per vereniging, met flexibele wanden.



Figuur 4.3+4.4 Indicatieve uitbreidingsmogelijkheden van de kantinedelen als één vereniging een grote wedstrijd heeft, maar ook de andere verenigingen gebruik blijven maken van hun kantinedelen.

Ook is het denkbaar dat de vier verenigingen gebruik gaan maken van twee grote kantinedelen. Hierin is het uitgangspunt dat de vier verenigingen in twee duo's nauwer met elkaar gaan samenwerken.

Zolang er (nog) geen sprake is van een fusie tussen de verenigingen die samen een kantinedeel delen, dienen de culturele overeenkomsten en verschillen tussen de betreffende verenigingen goed te worden afgewogen.

4.5. (Culturele) overeenkomsten en verschillen

De besturen van de verenigingen hebben veel en doorgaans positief onderling contact. Hieronder wordt per duo ingegaan hun de onderlinge overeenkomsten en verschillen.

4.5.1. Victoria ’28 en FC Aramea

Victoria ’28 en FC Aramea spelen op hetzelfde sportpark en komen elkaar daar vaak tegen. Het gedeeld gebruik van voorzieningen tussen beide verengingen is echter beperkt, omdat beiden hun eigen velden, kleedkamers en kantines hebben. Victoria ’28 is een vereniging met een grote variatie aan leden. FC Aramea is een multiculturele vereniging die met name gericht is op de Syrisch-Aramese gemeenschap. De leden van beide verenigingen gaan elk hun eigen gang en er is geen sprake van onderlinge spanningen. De sfeer tussen beide verenigingen is doorgaans positief.

4.5.2. Victoria ’28 en FC Suryoye

De besturen van Victoria ’28 en FC Suryoye kennen elkaar goed en hebben een positief onderling contact. Zij krijgen op wekelijkse basis weinig met elkaar te maken. Toch hebben beide besturen hetzelfde doel voor ogen: meer gebruik maken van de samenwerking tussen de verenigingen op Zuid om zo van elkaar te kunnen profiteren en mogelijk op termijn meer naar elkaar toe te groeien. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor FC Aramea.

4.5.3. FC Suryoye en FC Aramea

De grootste overeenkomsten én tegelijkertijd de grootste verschillen zitten tussen FC Suryoye en FC Aramea. FC Suryoye-Mediterraneo was oorspronkelijk een vereniging met voornamelijk Italiaanse leden. Doordat er steeds meer Syriërs in met name de zuidwijken van Enschede kwamen wonen, nam het ledenaantal vanuit deze bevolkingsgroep sterk toe. Daarop is in 2011 besloten om de oude naam SV Mediterraneo aan te passen naar FC Suryoye. Deze naam is gekozen om een neutrale positie in te nemen naar de twee voornaamste stromingen binnen de Syrisch-Orthodoxe gemeenschap, de Aramese en de Assyrische stroming.

Een jaar eerder, in 2010, is elders in de stad een nieuwe voetbalvereniging opgericht met eveneens voornamelijk Syrische leden. Omdat door de overwegend Syrische leden van destijds nog SV Mediterraneo geen duidelijk keuze werd gemaakt tussen beide stromingen, was de behoefte vanuit de Aramese gemeenschap om een vereniging met een duidelijk identiteit op te richten.

Sinds beide verenigingen in 2018 samen op Sportpark Enschede-Zuid spelen, zij het op twee verschillende delen, zijn al eerder gesprekken gevoerd voor een nauwere samenwerking of mogelijk zelfs fusie. Ook in de jaren daarvoor hebben deze verkennende gesprekken al eens plaatsgevonden, maar deze liepen destijds op niets uit. Ondanks dat bij FC Suryoye ook veel Aramese leden spelen, heeft deze vereniging het principe om geen duidelijke positie in te nemen binnen de vereniging of bijvoorbeeld in de kantine. FC Aramea heeft daar wel duidelijk behoefte naar.

De gemeente is voornemen te investeren in nieuwe sportaccommodaties in Zuid. Het uitgangspunt is daarbij dat de gemeente geen extra kosten maakt voor de bouw van meerdere clubhuizen/kantines op hetzelfde sportpark, puur omdat verenigingen en leden hun eigen identiteit willen behouden. Ook de besturen van beide verenigingen geven aan open te staan voor nauwere samenwerking, gedeeld gebruik van een kantineruimte of zelfs fusie. Dit proces vraagt echter tijd voor de leden om langzaam naar elkaar toe te groeien. Het is in deze fase van het haalbaarheidsonderzoek nog te vroeg om hier een definitief besluit over te nemen. Daarom zal er vanaf deze zomer werkgroep opgericht worden vanuit beide verenigingen die deze samenwerking nader uit zal werken inclusief de voorwaarden hiervoor van beide kanten.

4.5.4. De relatie met de mogelijke vierde vereniging

Voorwaarde voor het bouwen van een MFSA in Zuid is dat een vierde vereniging gaat aansluiten bij de plannen. Daarover zijn met verschillende voetbalverenigingen verkennende gesprekken gevoerd en gekeken welke vereniging het baste zou passen bij deze ontwikkeling. FC Suryoye deelt momenteel al de velden en kleedkamers

met vv UDI. Qua cultuur ziet vv UDI zichzelf meer als een unieke (arbeiders) vereniging die niet eenvoudig in een kantine met een andere vereniging in te passen valt, al heeft dat niet specifiek met de andere drie verenigingen te maken.

Om de piekbelasting op zaterdagen zoveel mogelijk te vermijden, is er een voorkeur voor een zondagvereniging of een vereniging met weinig of geen jeugdteams. Ongeacht of deze opties op dit moment realistisch zijn, staan de drie verenigingen in principe open voor de komst van verenigingen met rond de 200-300 leden, zoals vv UDI, CVV Achilles, EFC PW 1885 of Sportclub Enschede, maar zoals gezegd ook andere verenigingen zijn ter sprake gekomen zoals SVV '91.

4.6. Vormen van samenwerking

De drie verenigingen staan zoals aangegeven open voor een nauwe samenwerking. Door alleen een gezamenlijke accommodatie te betrekken, maar geen verdere organisatorische samenwerking en verbinding te zoeken, zou een gemiste kans zijn. De synergie zit met name in het gezamenlijk oppakken van taken en activiteiten. Gedacht kan worden aan gezamenlijke activiteiten als inkoop (schaalvoordeel), sponsorwerving, commissies, vrijwilligerskader, administratie of zelfs een gezamenlijke jeugdopleiding. Al deze opties hebben in de gesprekken van de afgelopen maanden de revue gepasseerd en worden hieronder nader toegelicht.

4.6.1. Gezamenlijke commissies

Bij gezamenlijke commissies of een (deels) gezamenlijk vrijwilligerskader wordt efficiënter omgegaan met de tijd en energie van de leden en vrijwilligers. Het vrijwilligerskader loopt in het hele land al jaren terug, doordat de traditionele vrijwilliger die al generaties verbonden is aan de vereniging langzaam verdwijnt. Alle verenigingen hebben hier in meer of mindere mate mee te maken, waardoor het ook voor de verenigingen in Zuid een aantrekkelijke optie kan zijn om de krachten op dit gebied te bundelen. Tevens kan de inzet van een gezamenlijke betaalde verenigingsmanager professionele ondersteuning bieden in het parkmanagement.

Door taken te verdelen wordt er geen dubbel werk verricht en kan ieder zich richting op de zaken waar hij/zij goed in is. Dit kan een gezamenlijke barcommissie zijn, een gezamenlijke activiteitencommissie, een gezamenlijke ledenadministratie en wedstrijdsecretariaat en zelfs jeugdactiviteiten samen oppakken.

4.6.2. Financiële samenwerking

In eerste instantie zullen de verenigingen in de MFSA nog hun eigen boekhoudingen kasstromen behouden. Mogelijk kan al wel nagedacht worden over het gezamenlijk benaderen van sponsoren of andere partners. De branding van één grote krachtige sportaanbieder in Zuid kan mogelijk vele malen sterker zijn dan drie of vier losse verenigingen. Daarbij dienen uiteraard wel duidelijk afspraken met elkaar gemaakt te worden welke verdeling van de inkomsten eerlijk is, zodat alle verenigingen er in de nieuwe situatie op vooruit gaan.

Ook valt er een schaalvoordeel te behalen door gezamenlijke inkoop van bijvoorbeeld energie of eten/drinken. Het wegvallen van meerdere vaste afsluitkosten of bijvoorbeeld een hogere hectoliterkorting vanuit de brouwerij kan al snel grote financiële voordelen voor alle partijen opleveren. Ook hiervoor geldt dat er een goede verdeelsleutel aan ten grondslag dient te liggen. Voor kantine-inkomsten is een mogelijke oplossing om met een digitaal kassasysteem te werken met ledenpassen, zodat eenvoudig is na te gaan welke vereniging voor welk deel van de omzet zorgt. Victoria '28 maakt al gebruik van een dergelijk systeem.

4.6.3. Bestuurlijke samenwerking

Bestuurlijke samenwerking is de volgende stap, maar wellicht meer iets voor de toekomst. De verenigingen vrezen op dit moment dat de afstemming tussen vier besturen van vier verschillende verenigingen een zeer complexe situatie kan opleveren. Als deze vier verenigingen op termijn door bestuurlijke samenwerking of zelfs fusie kan worden teruggebracht naar drie of op termijn twee of zelfs één bestuur zou dat qua organisatie het gebruik van de MFSA een stuk eenvoudiger maken. Ook wordt het dan eenvoudiger om ook in de toekomst een krachtig bestuur op de been te blijven brengen.

De verenigingen hebben aangegeven deze vorm van samenwerking niet te willen uitsluiten, maar dat dit iets is wat op termijn moet groeien als de verenigingen en leden met elkaar in dezelfde accommodatie zitten. Mogelijk dat dan al snel meerdere verenigingen tot de conclusie komen dat een bestuurlijke samenwerking of fusie een logische volgende stap is.

4.6.4. Overkoepelende exploitatiestichting

Wel ligt het voor de hand dat er een overkoepelende entiteit in het leven wordt geroepen die verantwoordelijk wordt voor de huur en exploitatie van de MFSA. Mogelijk kan dit in de vorm van een onafhankelijke stichting of met een overkoepelend bestuur waarin in ieder geval één lid van elke vereniging is vertegenwoordigd. Deze partij zal in dat geval de MFSA huren van de eigenaar (mogelijk de gemeente, hierover meer in hoofdstuk 8). Bij MFA De Zweede in Boekelo is een dergelijke stichting in het leven geroepen. Deze functioneel als exploitatiestichting, waarmee veel werk uit handen wordt genomen van de gebruikers/verenigingen.

4.6.5. Samenwerkende Jeugd Organisatie (SJO)

Er is door de drie besturen zelf al gesproken over de mogelijkheid tot een gezamenlijke jeugdopleiding (door de KNVB een 'SJO' genoemd, Samenwerkende Jeugd Organisatie). Jeugdleden en hun ouders hechten over het algemeen minder belang aan de identiteit van een specifieke vereniging als senioren of leden die al decennia bij de vereniging betrokken zijn. Door de seniorenteams hun eigen ruimte en identiteit te laten behouden in de vorm van clubkleuren, logo, shirt en andere uitingen, kan een gezamenlijke jeugdopleiding hier een verbindende factor in worden. Dit zorgt niet alleen voor eenvoudigere organisatie van jeugdtrainingen en -wedstrijden of het niet compleet krijgen van een bepaald jeugdteam, maar ook voor meer samenhorigheid tussen de verenigingen. Gedacht kan worden aan een SJO (Samenwerking Jeugdopleiding, volgens de KNVB termen) met een neutraal wit shirt en drie of vier gekleurde diagonale lijnen erop, met het logo van FC Zuid, om maar wat te noemen. Ook sportief gezien draagt dit bij aan het versterken van de kwaliteit van de jeugdteams. Tevens biedt dit een doorgaande lijn binnen de vereniging, waardoor leden eerder behouden blijven.



Figuur 4.5 SJO Krijtland, voorbeeld van een samenwerking tussen de jeugdafdeling van RKVVM, FC Gulpen en SV Sibbe

5. Beoogd gebruik en samenwerking op Diekman-Oost

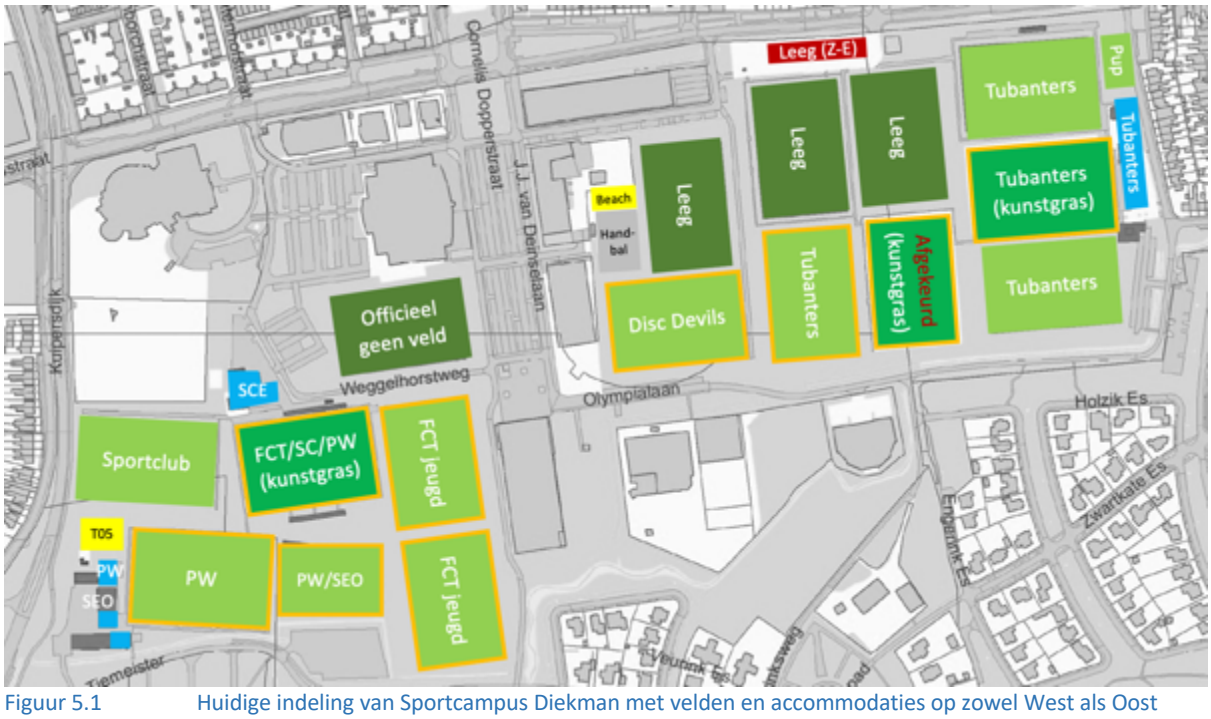
5.1. Beoogde gebruik Diekman-Oost

Op Sportcampus Diekman-Oost zijn momenteel de volgende buitensportfaciliteiten aanwezig:

- Een asfalt veld en beachveld voor handbal (EHC ’95)
- 7 natuurgrasvelden en 2 kunstgrasvelden (voetbalvelden/-afmetingen)
    - Waarvan de toplaag van één kunstgrasveld afgekeurd voor officiële wedstrijden;
    - Eén natuurgrasveld wordt gebruikt door de Disc Devils Twente, de ultimate frisbee vereniging;
    - Vijf velden, inclusief beide kunstgrasvelden zijn in gebruik door de Tubanters;
    - De overige 3 natuurgrasvelden staan volledig leeg en worden ook niet onderhouden.
- Het clubgebouw van de Tubanters met ruimte en recent gerenoveerde kantine en een 11 kleedkamers;
- Het voormalige clubgebouw van Zuid-Eschmarke met kantine en 6 kleedkamers (staat grotendeels leeg)
    - Een ruimte in het kleedgebouw wordt momenteel gebruikt door de wijkraad.

Met de komst van ERC ’69 (rugby), Broncos (American football), Twente ’05 (beachvolleybal), Sportclub Enschede en EFC PW 1885 (beiden voetbal) worden de leegstaande velden en accommodaties weer optimaal benut. Door de geïntensiveerde bezetting op Diekman-Oost wordt de aftakeling van het lege gedeelte van het sportpark tegengegaan, maar wordt er ook bijgedragen aan meer verbinding tussen verenigingen en leden en gedeeld gebruik van ruimtes en velden. Verenigingen komen dichter bij elkaar te zitten, of zelfs in hetzelfde gebouw. Hierdoor kunnen gebouwen efficiënter worden benut, met als gevolg lagere huisvestinglasten voor de verenigingen. Ook kan hierdoor het teruglopende vrijwilligerskader in algemene zin bij verenigingen deels opgevangen worden door ook organisatorisch meer activiteiten samen op te pakken.

Waar de huidige gebouwen niet voldoende blijken, dient gekeken te worden naar nieuwe accommodaties of het uitbreiden van bestaande clubgebouwen en kleedkamers. Met het oog op de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele sportaccommodatie (MFSA) op Diekman-Oost in de toekomst, ligt het voor de hand dat de nieuwe voorzieningen op de korte termijn worden gerealiseerd als semi-permanente of modulaire gebouwen. Dit scheelt in kosten en kan er ook voor zorgen dat deze gebouwen mogelijk in de toekomst op een ander sportpark terug kunnen komen. Ook kan gekeken worden of er al geschikte voorzieningen aanwezig zijn op het sportpark of elders in de regio, die voldoen aan de wensen voor de extra (nieuwe) accommodatie.



Figuur 5.1 Huidige indeling van Sportcampus Diekman met velden en accommodaties op zowel West als Oost (Velden met een gele rand beschikken over veldverlichting en kunnen dienen als trainingsveld)

5.1.1. Locatie van de accommodaties

De accommodatie van de Tubanters bevindt zich aan de uiterste oostzijde van het sportpark. Deze grenst direct aan drie velden. De voormalige accommodatie van Zuid-Eschmarke, en de beoogde accommodatie van EFC PW en Sportclub Enschede bevindt zich aan de noordzijde van het sportpark en grenst direct aan 2 velden.

De nog te bouwen accommodatie voor ERC ’69 is beoogd aan de westzijde van Diekman-Oost, achter Vakschool Het Diekman en Ballorig/Glow golf. Deze accommodatie grenst aan het beoogde rugbyveld en ligt dichtbij het beoogde American football-veld. Indien het beachcluster voor (beach)volleybal en mogelijk (beach)handbal op deze plek kan worden gerealiseerd, zal de accommodatie van ERC mogelijk ook kunnen voorzien in bepaalde behoeftes vanuit de beachsporten, waaronder Twente ’05 en EHC ‘95. Mogelijk dat er voor Twente ’05 rondom het beachcluster een bescheiden accommodatie kan worden gerealiseerd, mogelijk in een ‘beach look’.

Voor alle verenigingen is het belangrijk dat hun hoofdveld grenst aan hun eigen kantine. Dit geldt voor ERC, PW en de Tubanters. Sportclub Enschede heeft de voorkeur voor een kunstgras hoofdveld. Indien het te vervangen kunstgrasveld hun hoofdveld wordt, zal hun kantine (de voormalige accommodatie van Zuid-Eschmarke) daar niet direct aan grenzen. Mogelijk dat met een eenvoudige voorziening er naar het kunstgrasveld toch een aantal overdekte zitplekken gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld voor de oudere leden.

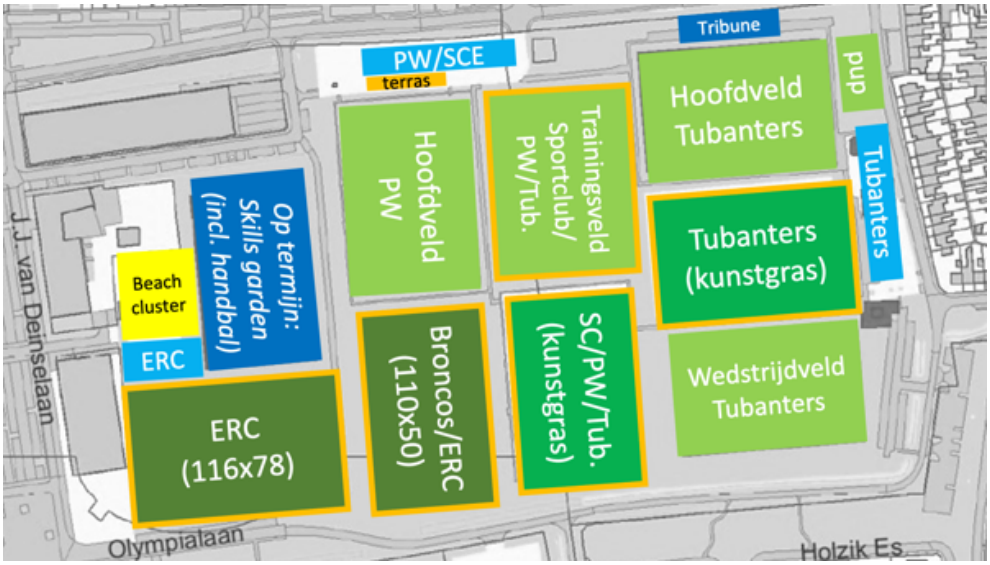
De verenigingen zonder eigen accommodatie, Broncos, Disk Devils en EHC ’95, hebben de mogelijkheid om gebruik te maken van de kleedkamers, toiletten en kantineruimtes in een van de drie beoogde clubgebouwen. Disk Devils en EHC ’95 hebben hiervoor al een intentieverklaring getekend met de Tubanters. Net als de Broncos hebben de verenigingen de mogelijkheid om te bepalen wat uiteindelijk de beste optie is, ook in relatie tot de beoogde locatie van hun velden.

5.1.2. ASM Skills garden

Binnen het ontwikkelde masterplan voor heel Sportcampus Diekman is in de toekomst een ‘ASM Skills Garden’ opgenomen. Dit is een verzameling van openbare en gecombineerde sportvoorzieningen en sportveldjes, die gevarieerd gebruikt kan worden voor alle leeftijdsgroepen. Deze kunnen gebruikt worden voor zowel georganiseerd (verenigingen en trainers) als ongeorganiseerd (individueel) sporten. Het concept van ASM (Athletic Skills Model) komt overeen met de totale visie van de gemeente en Sportaal om gevarieerd sporten voor alle doelgroepen te stimuleren. Deze voorziening is echter niet opgenomen in de eerste ontwikkelstappen.



Figuur 5.2 Verschillende ideeën voor de fysieke inrichting van Diekman-Oost volgens het Athletic Skills Model



Figuur 5.2 Het initiële basisscenario voor de indeling van Diekman-Oost, waarop de investeringsraming is gebaseerd

5.1.3. Geldende bestemmingsplannen

Volgens het huidige bestemmingsplan van Sportcampus Diekman geldt voor het gehele sportpark de bestemming sport. Dit biedt ook ruimte voor andere sociaal-maatschappelijke activiteiten, gerelateerd aan sport, recreatie, vrijetijds- en dagbesteding, buurtactiviteiten of buitenschoolse-/kinderopvang. Het beoogde gebruik na de herontwikkeling van Diekman-Oost is in lijn met het geldende bestemmingsplan.

Ook de nieuwe accommodatie van ERC ’69 past, mogelijk met een verkorte (kruimel)procedure, binnen het geldende bestemmingsplan, zowel in tijdelijke als permanente uitvoering.

5.1.4. Mobiliteitsvraagstukken

Aan de west-, noord- en oostzijde van Diekman-Oost, dicht bij de drie sportaccommodaties, is een ruim aanbod aan parkeerplaatsen met goede bereikbaarheid voor auto’s en fietsen. Indien er meer verenigingen bij komen zal met de gemeente afgestemd worden of de verwachte parkeerdruk (met name op zaterdag) toeneemt en wat de invloed is op het benodigde aantal parkeerplaatsen.

5.1.5. Reeds aanwezige verenigingen

Begin 2021 is een investeringsraming opgesteld om de verhuizing naar Diekman-Oost mogelijk te maken voor de verenigingen PW, Sportclub, Twente ’05, ERC en Broncos. Kort daarna gaven de reeds aanwezige verenigingen op Diekman-Oost (De Tubanters, EHC ’95 en Disc Devils) aan dat ook zij behoefte hebben aan bepaalde aanpassingen om hun ambities op Diekman-Oost te kunnen blijven waarmaken. Afgezien van de vervanging van het oude kunstgrasveld, hebben deze behoeftes geen direct verband met de verhuisbewegingen van de andere vijf verenigingen. Deze vraag houdt verband met de vrees dat er enkel investeringen worden gedaan in de voorzieningen van de nieuwe verenigingen, waardoor potentiële toekomstige aanvragen vanuit de drie aanwezige verenigingen in de toekomst minder kansrijk worden. Per slot van rekening is er in dat geval recentelijk al geïnvesteerd in hun sportpark. Om die reden is hun verzoek om ook hun behoeftes mee te nemen in de plannen voor een herontwikkeling van Diekman-Oost richting de zomer van 2022.

5.2. Veldbehoefte en efficiënt veldgebruik op Diekman-Oost

In de nieuwe situatie zullen, net als nu het geval is op Diekman-West, ook op het oostelijke deel de velden niet per vereniging verhuurd worden maar per gebruikstijden en behoeftes. Zo wordt voorkomen dat velden maar half gebruikt worden en de totale veldbehoefte daarmee wordt geoptimaliseerd.

Net als voor de MFSA in Enschede-Zuid geldt voor Diekman-Oost het uitgangspunt vanuit Sportaal dat een kunstgrasveld als wedstrijdveld én trainingsveld gebruikt kan worden en een natuurgrasveld alleen als wedstrijdveld óf als trainingsveld. Dit om de onderhoudsstaat te kunnen waarborgen. Voor rugby en American football geldt een ander uitgangspunt. Het gebruik van deze velden is niet alleen intensiever dan bij voetbal of andere sporten, maar qua aantal verenigingen en teams is het ook niet haalbaar om aparte wedstrijd- en trainingsvelden te realiseren voor beide sporten.

Ervan uitgaande dat alle velden in de zomer van 2022 volledig bespeelbaar zijn, bevinden zich op Diekman-Oost in totaal 2 kunstgras- en 7 natuurgrasvelden. Samen met het uitgangspunten van Sportaal over het gebruik van de velden resulteert dit in een effectieve aanwezigheid van 5 wedstrijdvelden (2 kunstgras plus 3 natuurgras) en 4 trainingsvelden (2 kunstgras en 2 natuurgras) voor voetbal. Voor rugby en American football zijn 2 natuurvelden voorzien. Disk Devils wenst gebruik te maken van een van de verlichte natuurgrasvelden.

Om de twee momenteel leegstaande natuurvelden als trainingsvelden te kunnen gebruiken dient er tweemaal extra veldverlichting aangebracht te worden, omdat trainingen doorgaans in de avond plaatsvinden. In een uiterst geval kan met de toevoeging van nog een extra veldverlichting ook gekozen worden voor 4 wedstrijdvelden en 5 trainingsvelden, mocht hier meer behoefte aan zijn.

Uitgaande van de huidige en te verwachte trainingsbehoeftes en tijden zou het mogelijk moeten zijn om het deze aantallen velden uit te komen. Wel dient er goed gekeken te worden naar de totale belastbaarheid per veld, dat voor natuurgras niet boven de 400-500 uur zou moeten uitkomen om een goede kwaliteit te kunnen waarborgen het hele jaar door. De Tubanters voorzien voor komend seizoen echter een explosieve groei aan trainingsuren. Dit is deels een groei in spelende leden en teams van circa 25%, maar ook een verlenging van de trainingstijden en het (al langer bestaande uitgangspunt) dat er zo min mogelijk op vrijdagavond getraind wordt. Hierdoor zal bij aanvang van komend seizoen gekeken moeten worden hoe de trainingsschema's zich precies ontwikkelen en welk effect dat heeft op de veldbezetting.

ERC '69 heeft behoefte aan een eigen rugbyveld en op bepaalde momenten het gebruik van twee velden. Enschede Broncos heeft behoefte aan een eigen American football veld, waarop zij ook kunnen trainen. Omdat de Broncos hun veld niet volledig benutten kan deze ook gebruikt worden voor de extra trainingsbehoefte vanuit rugby. Vanuit de KNVB eisen voor de kwaliteit van een wedstrijdveld kunnen beide velden naar alle waarschijnlijkheid niet als voetbalvelden gebruikt worden. Wel zouden deze velden mogelijk voor voetbaltrainingen gebruikt kunnen worden, al zijn de resterende bespeelbare uren op deze velden zoals het er nu naar uitziet beperkt.

5.2.1. Vervanging van het afgekeurde kunstgrasveld

Het kunstgrasveld tegenover de squash citadel heeft een verouderde toplaag. Deze is afgekeurd voor officiële KNVB-wedstrijden, maar wordt door de Tubanters nog wel gebruikt voor een beperkt aantal trainingsuren. De grond is van de gemeente (VFBE) en de basis c.q. onderlaag van het kunstgrasveld is van Sportaal. De onderlaag is nog in goede staat. De te vervangen toplaag is in eigendom van de Tubanters. Deze toplaag dient duurzaam afgevoerd te worden en te vervangen voor een nieuwe toplaag. De gemeente en Sportaal hebben op dit moment de voorkeur voor een kurk-infill, als duurzamer alternatief voor de als vervuilend bestempelde SBR-infill.

Deze rubber korrels hebben in het recente verleden gezorgd voor bodemvervuiling rondom de kunstgrasvelden, wat Sportaal zelfs op een boete is komen te staan. Doordat het huidige kunstgrasveld geen kantplanken heeft, liggen er rondom het veld nu ook de nodige korrels. De eigenaren van het veld hebben een zorgplicht om de oude toplaag duurzaam af te voeren en de omliggende gronden te saneren. De Tubanters als eigenaar van de toplaag, zal met Sportaal en de gemeente moeten bekijken hoe deze zorgplicht ingevuld kan worden.

Los van deze zorgplicht is er met de komst van EFC PW 1885 en Sportclub Enschede behoefte aan meer kunstgras. Ook bekeken vanuit het gebruik van de Tubanters is het wenselijk dat de toplaag wordt vervangen, omdat deze nu verre van optimaal te gebruiken is en op termijn helemaal niet meer. Hier ligt een gezamenlijk belang.

5.2.2. Aantal hoofdvelden

In de huidige situatie hebben verenigingen allemaal hun eigen hoofdveld, met eigen reclame borden van hun eigen sponsoren. In de nieuwe situatie zal ‘veld 1’ van de Tubanters hun hoofdveld blijven, waar zich ook een tribune bevindt. EFC PW wens het natuurgrasveld direct voor de voormalige kantine van Zuid-Eschmarke als hoofdveld te gebruiken. Sportclub Enschede heeft het te vervangen kunstgrasveld voor ogen als hoofdveld voor wedstrijden van hun eerste team. Voor ERC en de Broncos spreekt voor zich dat respectievelijk het rugby en American football veld hun hoofdvelden worden.



Figuur 5.3 De velden van Sportcampus Diekman-Oost, gezien vanaf de kant van de Tubanters (oostzijde)

5.3. Kleedkamers op Diekman-Oost

Indien een nieuwe accommodatie met kleedkamers aan de westzijde van Diekman-Oost wordt gerealiseerd zijn er aan drie zijdes van het sportpark kleedkamers en toiletten beschikbaar. De Tubanters hebben 11 kleedkamers in eigendom en zijn bereid deze te delen op momenten dat zij ze zelf niet gebruiken. In de voormalige accommodatie van Zuid-Eschmarke zitten 6 kleedkamers. Deze zijn in eerste instantie beoogd voor PW en Sportclub, maar vallen onder het gezamenlijke gebruik. In de nog te realiseren accommodatie van ERC zullen 2 grote (of indien benodigde meer) kleedkamers gerealiseerd worden, zodat de grotere rugby en American football teams ook voorzien worden in hun behoefte. Op basis van de uiteindelijke trainings- en wedstrijdschema’s dient bepaald te worden of aan het beoogde aantal van circa 20 kleedkamers voldoende is voor alle acht de verenigingen. Hierbij is het uitgangspunt dat Disc Devils, EHC ’95 en Twente ’05 slechts sporadisch gebruik maken van de kleedkamer en met name de toiletvoorzieningen gebruiken. Voor het beachcluster wordt gekeken naar mogelijk aparte ‘kleedhokjes’, zoals Twente ’05 dit voor ogen heeft.

Ook voor Diekman-Oost geldt dat het gebruik van teamlockers de vraag tijdens piekmomenten kan opvangen zonder het hoeven te bouwen van een groot aantal extra kleedkamers.

5.4. Kantinedelen op Diekman-Oost

5.4.1. Huidige accommodaties

Het huidige clubgebouw met kleedkamers van de Tubanters is en blijft van de vereniging. Het voormalige kantine- en kleedkamergebouw van Zuid-Eschmarke is de beoogde nieuwe locatie voor EFC PW, Sportclub en mogelijk Broncos. In een eerdere fase van het haalbaarheidsonderzoek is gekeken of ERC ’69 kon landen op deze

locatie. Echter was door de versnelde herontwikkeling van Diekman-West het langer blijven van PW en Sportclub op hun huidige accommodatie niet mogelijk, waardoor gekeken moest worden naar een alternatief. Kantineruimte creëren voor zowel PW, Sportclub én ERC in het bestaande gebouw bleek al snel onhaalbaar.

5.4.2. Nieuwe accommodatie voor ERC

Om dit reden is gekozen om een losse accommodatie te bouwen voor ERC, bij voorkeur dichter bij het rugbyveld. Met het oog op een toekomstige MFSA op Diekman-Oost is het wenselijk om deze investering zo laag mogelijk te houden. Daarom zal gekeken worden naar een semi-permanente of modulaire accommodatie. Wel is het van belang dat bij het niet doorgaan van de MFSA deze accommodatie minimaal de komende 10 jaar of langer kan blijven voorzien in de behoeftes van ERC en de gewenste uitstraling die daarbij hoort.

5.4.3. Gedeelde accommodatie PW en Sportclub

Het voormalige clubgebouw van Zuid-Eschmarke is zeer ruimte en biedt een grotere kantineruimte dan Sportclub en met name PW nu hebben. Toch is uitgesproken dat het gezamenlijk gebruik van dezelfde kantineruimte op dit moment nog te vroeg is. De verenigingen moet de tijd gegund worden om naar elkaar toe te groeien. Omdat PW qua ledenaantal in de lift zit en Sportclub al jaren een sterke daling vertoond in (spelende) ledenaantallen, is het voorstel om PW te laten landen in de bestaande kantineruimte.

Voor Sportclub dient in dat geval een aparte kantineruimte gecreëerd te worden in de bestaande accommodatie. Mocht dit niet passen binnen de huidige indeling van het gebouw, zal er gekeken moeten worden naar een herinrichting of zelfs uitbreiding van de aanwezige ruimtes. Met het oog op een toekomstig gezamenlijk gebruik van de kantineruimte is het echter wenselijk om deze aanpassingen zo beperkt mogelijk te houden. Wel dient in eerste instantie voorzien te de worden in de primaire wensen vanuit Sportclub. Hoe de benodigde aanpassingen er uiteindelijk uit gaan zien, rekening houdend met de ruimtelijke en financiële mogelijkheden, dient nader met de verschillende partijen afgestemd te worden.



Figuur 5.4 Voormalige kantine van Zuid-Eschmarke, de beoogde nieuwe locatie voor EFC PW 1885 en SC Enschede

5.4.4. Secundair gebruik van accommodaties

Op dit moment maakt de wijkraad gebruik van een ruimte in het verder leegstaande kleedgebouw op Diekman-Oost. Voor hen dient gekeken te worden op welke wijze hun ruimtebehoefte zoals opslag en vergaderruimte voorzien kunnen blijven worden in het aangepaste clubgebouw.

Voor Broncos, EHC ’95 en Disc Devils geldt dat zij gebruik wensen te maken van de aanwezige clubgebouwen, rekening houdend met de afstand tot hun velden. Twente ’05 heeft behoefte aan een (kleine) buitenaccommodatie waar zij met name in de zomer terecht kunnen, maar dat kunnen ook tijdelijke voorzieningen zijn, al dan niet in combinatie met de drie clubgebouwen op het sportpark.

5.5. Vormen van samenwerking

Door de beoogde acht verenigingen samen te brengen op Diekman-Oost zullen naast het (deels) gezamenlijke gebruik van velden, kleedkamers, vergader- en kantineruimtes ook op organisatorisch vlak meer samenwerkingsmogelijkheden ontstaan. De precieze invulling hiervan zal in de komende fase nader uitgewerkt worden met alle partijen. In de eerste fase zullen de verenigingen wel hun eigen identiteit blijven behouden.

5.5.1. Sportclub en PW

Door het gezamenlijk betrekken van een accommodatie op Diekman-Oost zullen PW en Sportclub bepaalde ruimtes gezamenlijk gebruiken. Dit kan een centrale toiletgroep zijn, vergaderruimtes, facilitaire ruimtes en keukenvoorzieningen. Wel wensen de verenigingen een eigen bar en vergaderruimtes te behouden. Door de relatief nieuwe plannen moeten de meest organisatorische aspecten van deze samenwerking nog nader uitgewerkt worden. Dit geldt ook voor de wijze waarop Broncos gebruik kan maken van de aanwezige faciliteiten, al is het ook denkbaar dat zij gebruik maken van de accommodaties van ERC of de Tubanters.

5.5.2. Parkmanagement

Zoals ook voor de MFSA geldt is het mogelijk dat er gezamenlijke commissies of een (deels) gezamenlijk vrijwilligerskader ontstaat tussen meerdere verenigingen op Diekman-Oost, waarbij efficiënter wordt omgegaan met de tijd en energie van de leden en vrijwilligers. Hierbij kan gekeken worden naar een centraal wedstrijdsecretariaat en zelfs het gezamenlijk oppakken van (jeugd)activiteiten.

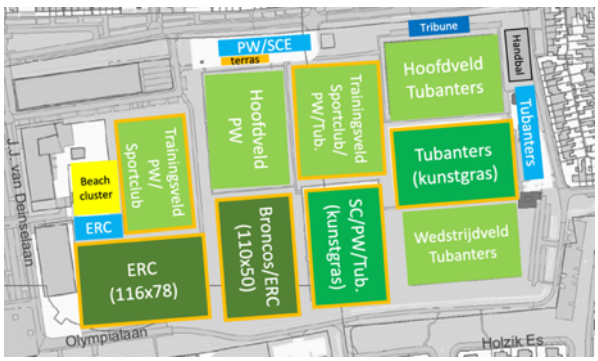
Tevens kan de inzet van een gezamenlijke betaalde verenigingsmanager professionele ondersteuning bieden in het parkmanagement. Door taken te verdelen wordt er geen dubbel werk verricht en kan ieder zich richting op de zaken waar hij/zij goed in is. Dit kan op gebied van gezamenlijke onderhoudswerkzaamheden aan kleedkamers en velden of het centraal uitbesteden van een deel van de boekhouding of ledenadministratie.

5.6. Ruimtelijk invulling van de herontwikkeling van Diekman-Oost

Er zijn meerdere scenario's besproken met de acht verenigingen voor de herontwikkeling van Diekman-Oost. Twee reële scenario's zijn weergegeven in figuur 5.3 en 5.4. Andere scenario's zijn ook mogelijk en zullen in samenspraak met de verenigingen de komende maanden nader uitgewerkt worden.

Hier bij zijn een aantal overwegingen van belang:

- De verhouding tussen het aantal benodigde trainings- en wedstrijdvelden;
- De uiteindelijke locatie van het beachcluster (op of buiten Diekman-Oost en de handbalvelden;
- De uiteindelijke locatie voor de accommodatie van ERC '69 en de extra benodigde kleedkamers;
- De nader te bepalen locatie en hoeveelheid opslagruimtes voor alle verenigingen.





Figuur 5.3 Alternatief scenario 2 waarin een extra trainingsveld is voorzien plus een handbalveld naast de Tubanters
Figuur 5.4 En alternatief scenario 3 waarin handbal behouden blijft op de huidige locatie en waarin gezocht dient te worden naar een alternatieve locatie voor het beachcluster voor o.a. volleybal (bijv. Diekman-West)

6. Ruimtelijk en functioneel programma van de MFSA Zuid

Het ruimtelijk programma, het aantal vierkante meters per functie in de MFSA, bepaalt in de basis de mogelijkheden en capaciteit van het complex. Vervolgens zal door goede samenwerking en afstemming tussen de verenigingen en andere gebruikers gezocht moeten worden naar een zo optimaal mogelijk functioneel gebruik van de aanwezig ruimtes.

In de huidige situatie hebben alle verenigingen hun eigen accommodatie, waarbij alleen de kleedkamers in sommige gevallen met elkaar worden gedeeld. Door het gebruik maken van elkaars ruimtes en het afstemmen van de gebruikstijden en piekmomenten per ruimte, kan een efficiëntieslag behaald worden binnen de totale ruimtebehoefte. Daarmee zullen zowel de bouwkosten als jaarlijkse exploitatiekosten afnemen.

6.1. Huidige opstallen en ruimtebehoefte

Gedacht vanuit de verenigingen is het uitgangspunt om te kijken naar de huidige opstallen en ruimtes waar de individuele verenigingen nu gebruik van maken. Dit is naast elkaar gezet in onderstaande overzichten per vereniging. Voor de nog nader te bepalen vierde vereniging is een aanname gemaakt. In dit overzicht is ook aangegeven of verenigingen op dit moment een te kort of juist overschot aan ruimte ervaren.

6.1.1. Victoria ‘28

Victoria ’28 is in de huidige situatie eigenaar van hun kantine en clubgebouw. Zij hebben het economisch eigendom van hun gedeelte van de kleedgebouwen een aantal jaren terug overgenomen van de gemeente. Dit houdt in dat zij verantwoordelijk zijn voor alle gebruikers- en eigenaarslasten van de kleedkamers, maar dat zijn deze niet het juridisch eigendom hebben en hier ook geen eigendomsrechten aan kunnen ontlenen.

6.1.2. FC Aramea

FC Aramea is in de huidige situatie huurder van hun kantine en clubgebouw, samen met een aanzienlijke bijdrage vanuit Sportbeleid. Wel hebben zij momenteel een voorstel in beraad vanuit VFBE om de kantine ‘om niet’ over te nemen, inclusief alle gebruikers- en eigenaarslasten. In dit voorstel is opgenomen dat het oude gebouw zal wijken voor de ontwikkeling van de nieuwe MFSA. Daarnaast heeft FC Aramea het economisch eigendom van hun gedeelte van de kleedgebouwen enkele jaren geleden overgenomen van de gemeente. Dit houdt eveneens in dat zij verantwoordelijk zijn voor alle gebruikers- en eigenaarslasten van de kleedkamers, maar dat zijn deze niet het juridisch eigendom hebben en hier ook geen eigendomsrechten aan kunnen ontlenen.

6.1.3. FC Suryoye-Mediterraneo

FC Suryoye is in de huidige situatie eigenaar van hun kantine/clubgebouw. Dit betreft een demontabele accommodatie bestaande uit geschakelde units, die zij ongeveer 6 jaar terug volledig met eigen middelen hebben laten neerzetten en bekostigd. Zij huren het kleedgebouw van Sportaal samen met vv UDI.

6.1.4. Vierde vereniging

Omdat de benodigde vierde vereniging om het project compleet te maken nog niet bekend is, is er ook geen concrete ruimtebehoefte vanuit deze vereniging bekend. Uitgangspunt is dat zij rond de 200-300 leden hebben, waarbij pro rata naar de ruimtebehoefte van de andere drie verenigingen is gekeken.

6.2. Ruimtelijke synergie

Om te voorkomen dat alle ruimtebehoeftes van elke vereniging bij elkaar worden opgeteld, is gekeken naar het beoogde gebruik van elk type ruimte en de mogelijkheid om deze in gezamenlijkheid te gebruiken. Op basis van deze ruimtelijke synergie is in paragraaf 6.3 een gezamenlijk ruimtelijk programma opgesteld.

6.2.1. Kantine & keuken

Waar de huidige kantineruimte van de drie verenigingen verschillen van 150 tot 250 m^2 zullen de aparte kantinedelen van een kleinere omvang zijn. De kantines zijn nu berekend op maximale bezetting dan een aantal keer per jaar zal voorkomen. In het dagelijkse of wekelijks gebruik zal een ruimte van circa 100 m^2 per vereniging voldoende kunnen zijn. Door deze ruimtes met elkaar te verbinden, bijvoorbeeld door het gebruik van een flexibele wand, hebben verenigingen nog altijd de mogelijkheid om in overleg met elkaar bij grote wedstrijden of evenementen de kantinedelen uit te breiden. Dit kan zelfs tot een totale grootte van 1,5 tot 2 keer de huidige kantines (400-500 m^2).

6.2.2. Facilitaire ruimtes

In het ontwerp van de MFSA zullen geen aparte entrees voor alle verenigingen komen. Een gezamenlijke garderobe (mogelijk afsluitbaar per vereniging), een centrale toiletgroep en andere secundaire voorzieningen in het clubgebouw worden als gezamenlijke ruimtes gerealiseerd.

Wel kan de hoofdingang van de MFSA of de entreepoort van het sportpark voorzien worden van de logo's en namen van iedere vereniging, zodat ook van buitenaf en voor bezoekers duidelijk is dat de betreffende verenigingen zijn gevestigd in deze accommodatie.

Ook andere ondersteunende functies zoals installatieruimtes, containerruimte, werkplaats voor de terreinmedewerker(s) en schoonmaakkasten kunnen in gezamenlijkheid gebruikt worden.

6.2.3. Bestuurskamer & vergaderruimtes

De verenigingen hebben op bepaalde momenten behoefte aan meerdere vergaderruimtes, inclusief een bestuurskamer. In de praktijk zal het niet voorkomen dat alle verenigingen tegelijk zoveel vergaderruimtes nodig hebben. Daarom is in de huidige plannen opgenomen dat iedere vereniging in principe hun eigen bestuurskamer behoud, maar in overleg verenigingen ook voor vergaderingen gebruik kunnen maken van de bestuurskamers van de andere verenigingen. Ook kunnen deze ruimtes dienen als wedstrijdsecretariaat, instructieruimte of presentatieruimte. Hoe dit precies in te vullen qua vertrouwelijke documenten of kostbare elementen in de bestuurskamers dient in de verdere uitwerking nader met elkaar afgestemd te worden.

6.2.4. Kleedkamers

Per wedstrijd zijn er kleedkamers benodigd voor een thuisteam en een bezoekend team. Met circa 4 wedstrijdvelden en een overlap van twee wedstrijden zouden er op piekmomenten voor wedstrijden 16 kleedkamers beschikbaar moeten zijn (twee maal twee maal vier). Op trainingsdagen zal die zal die piek soms hoger zijn omdat velden dubbel of vierdubbel gebruik worden. Er dient gekeken te worden in hoeverre het gebruik van teamlockers hier uitkomst in kan bieden. In totaal zijn nu 18 kleedkamers (8 grote en 10 kleine) voorzien in het integrale ruimteprogramma, ook rekening houdend met dames/meisjes kleedkamers. Ook wordt er voorzien in 3 scheidsrechter kleedkamers.

6.2.5. Tribunes en overdekte terrassen

De gemeente hanteert het principe dat zij niet investeren in tribunes of andere niet-noodzakelijke voorzieningen die puur dienen als comfort, betere uitstraling of extra inkomstenbron voor de verenigingen. Dat oudere leden of ouders comfortabel een wedstrijd of training kunnen bijwonen is een voordeel van een (overdekte) tribune. Dit kan ook op een overdekt terras of dakterras grenzend aan de kantinedelen, mocht de kantine op een verhoogde verdieping van de MFSA komen.

In hoeverre dit laatste past binnen het beschikbare budget zal in de ontwerpfase nader uitgewerkt worden. In de basis zit hier ruimte voor in de investeringsraming, maar in welke mate zal nog moeten uitwijzen. Voor de verenigingen bestaat tijdens de ontwerpfase nog alle ruimte om hun prioriteiten te stellen welke ruimtes of voorzieningen binnen het beschikbare budget gerealiseerd kunnen worden. Als dan ruimte blijft voor een tribune is dat ook bespreekbaar. Vooralsnog wordt uitgegaan van behoud van de huidige tribunes.

6.3. Gezamenlijke ruimtelijke programma

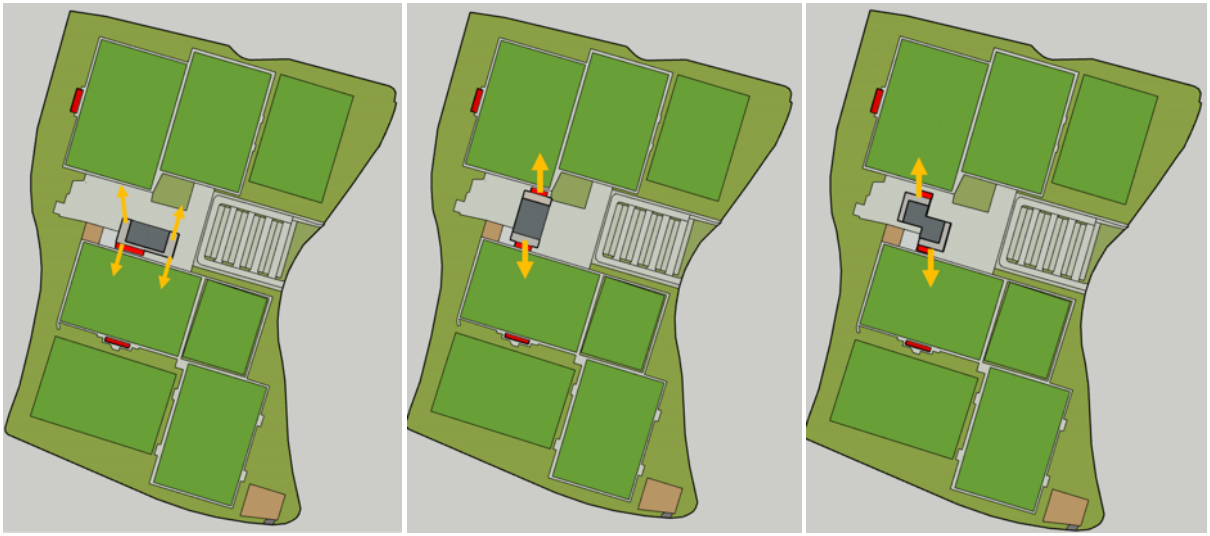
Alle genoemde behoeftes, afwegingen en mogelijkheden zijn samengebracht in onderstaand gezamenlijke ruimtelijke programma voor de MFSA, waar de drie verenigingen het in de basis over eens zijn. Uiteraard kan in het ontwerptraject nog geschoven worden met vierkante meters per functie, het toevoegen of weglaten van ruimtes of zelfs (bijvoorbeeld door een efficiënter of goedkoper ontwerp) het toevoegen van extra meters.

Ruimte	Aantal	m^2 fno	Vormfactor	m^2 bvo
Kleedkamers groot	8	24	1,3	**250**
Doucheruimtes	8	12	1,3	**125**
Kleedkamers klein	10	15	1,3	**195**
Doucheruimtes	10	8	1,3	**104**
Scheidsrechter kleedkamers	3	12	1,3	**47**
Wasruimte incl. kledinguitgifte	1	38	1,3	**49**
Fysio-/behandelruimte	1	16	1,3	**21**
Kantineruimte	1	400	1,1	**440**
Extra ruimte voor dagbesteding	1	70	1,1	**77**
Toiletgroep kantine + miva	1	15	1,3	**20**
Toiletgroep kleedkamers + miva	1	15	1,3	**20**
Keuken	1	30	1,3	**39**
Koeling	1	25	1,3	**33**
Opslag keuken	1	20	1,3	**26**
Bestuurskamers/vergaderruimtes	4	20	1,3	**104**
Wedstrijdsecretariaat/instructieruimte/presentatieruimte (*zie bestuurskamers)*				**-**
Archief	4	4	1,3	**21**
Opslag materialen	4	25	1,1	**110**
Containerruimte	1	12	1,1	**13**
Werkkasten	4	1	1,3	**5**
Entree + garderobe	1	20	1,3	**26**
Beheerdersruimte + werkplaats	1	20	1,3	**26**
Totale programma MFSA Zuid				**1.750**

Tabel 6.1 Gezamenlijk ruimteprogramma o.b.v. vier verenigingen met in totaal maximaal 1.500 leden (afhankelijk van het percentage spelende leden) waar de investeringsraming van de MFSA Zuid op is gebaseerd.

6.4. Ligging op het sportpark en gewenste zichtrelaties

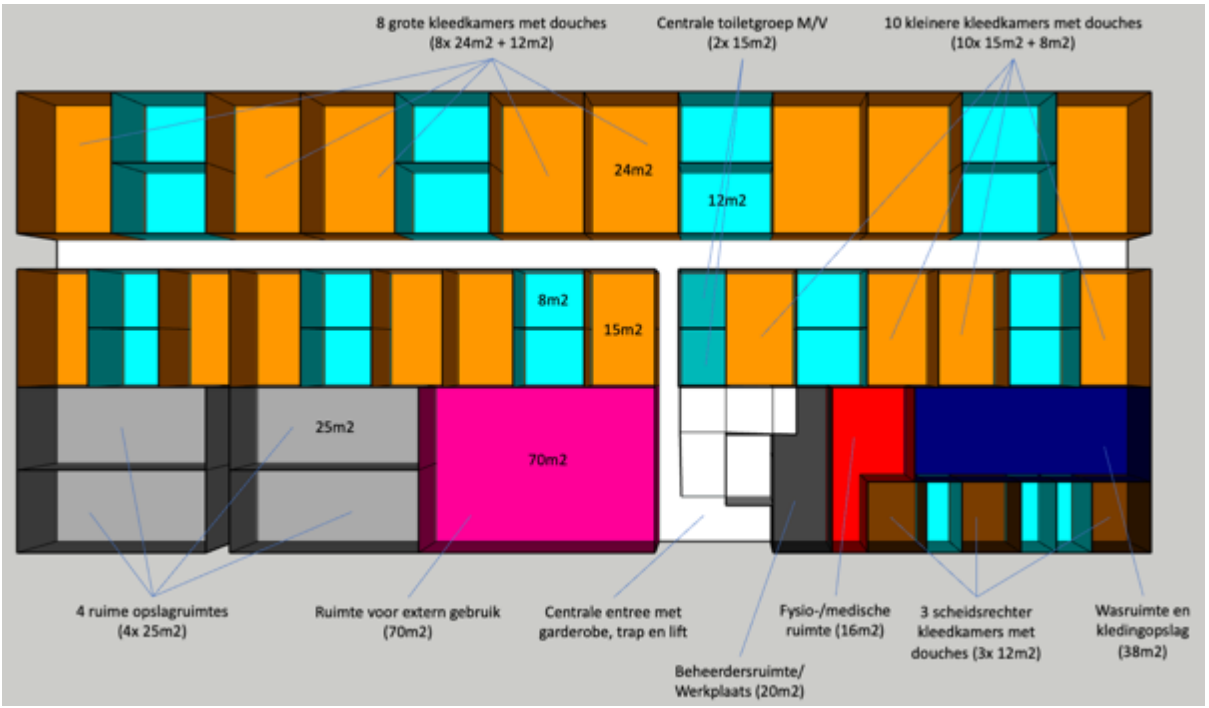
De precieze locatie van de MFSA Zuid dient nader onderzocht te worden tijdens de ontwerpfase. Gezien de beschikbare ruimte en positionering t.o.v. de wedstrijdvelden is een locatie op de huidige opstallen aannemelijk.



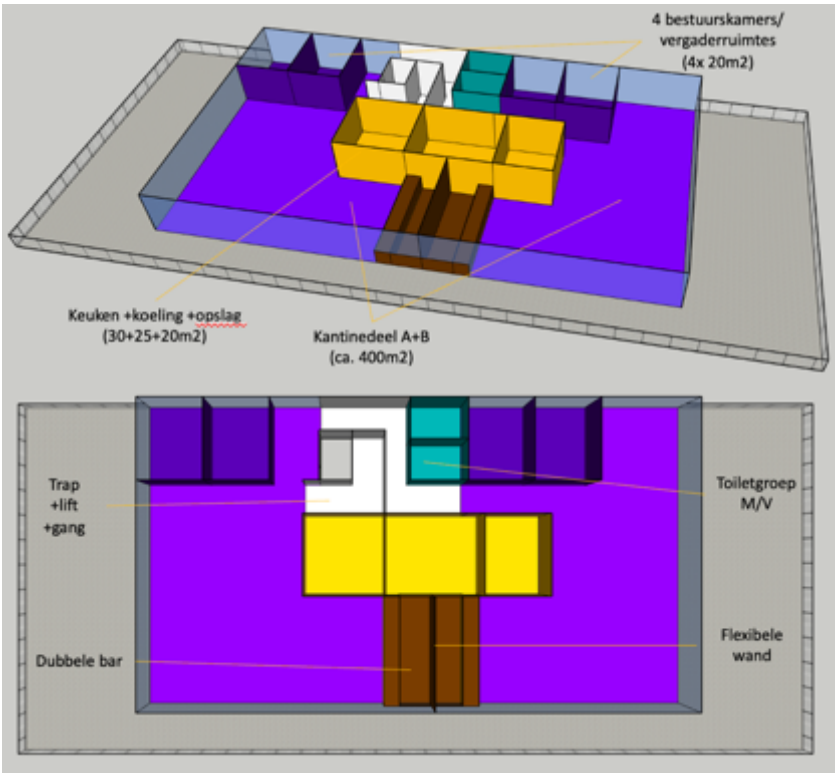
Figuur 6.2 Enkele indicatieve voorbeelden van de ligging van de MFSA op het sportpark met zichtrelaties

6.5. Indicatief vlekkenplan/indeling per verdieping

Op basis van dit gezamenlijke ruimtelijke programma zijn een aantal vlekkenplannen opgesteld om indicatief weer te geven hoe deze ruimte mogelijk ten opzichte van elkaar gepositioneerd kunnen worden. In de ontwerpfase zal uiteindelijk duidelijk worden hoe dit er precies uit zal gaan zien, waarbij de verenigingen nauw betrokken zullen worden om hun wensen en behoeftes op de juiste manier in te passen in het gebouw.

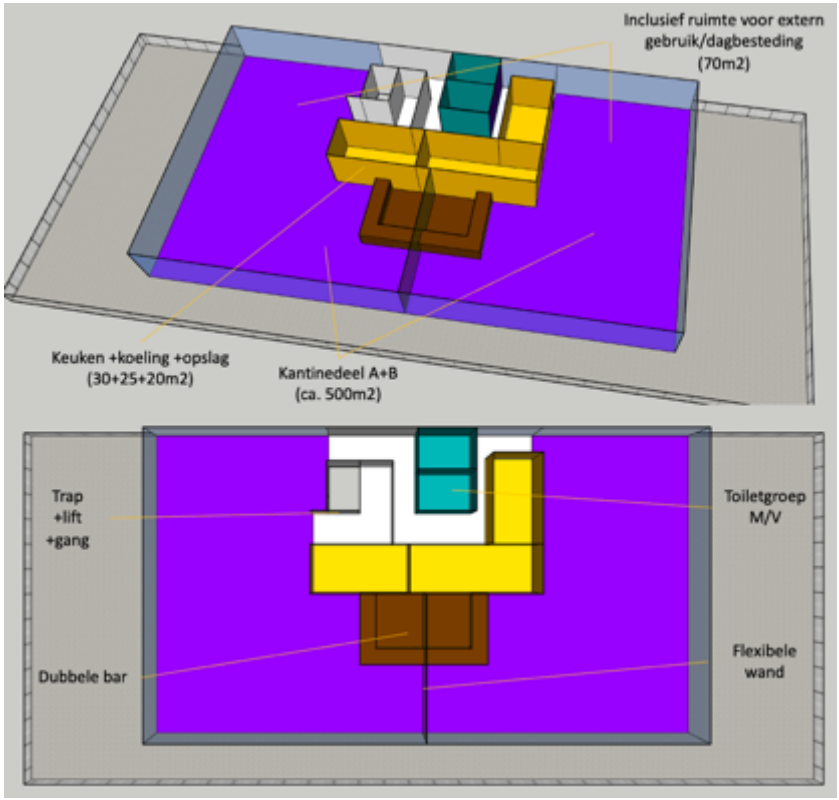


Figuur 6.3 Indicatieve mogelijke indeling van de begane grond met kleedkamers en ondersteunende ruimtes



Figuur 6.4 Indicatieve mogelijke indeling van de verdieping met kantineruimtes met keukenvoorzieningen en bestuurskamers grenzend aan de kantinedelen.

Een alternatief is om de ruimte (voor bijvoorbeeld dagbesteding) voor extern gebruik te koppelen aan het kantinedeel. Hiermee nemen de ruimtelijke mogelijkheden voor de kantine toe.



Figuur 6.5 Indicatieve alternatieve indeling van de verdieping met kantineruimtes met keukenvoorzieningen en de ruimte voor externe gebruik geïntegreerd met de kantinedelen.

6.6. Referentieprojecten

In de rest van Nederland zijn er voldoende voorbeelden van nieuwe gezamenlijke multifunctionele (sport)accommodaties die verouderde accommodaties vervangen van één of meerdere verenigingen. Naast referenties op gebied van investerings- en exploitatieraming dienen deze projecten ook als referentie voor het gebruik en uitstraling van het complex. Hieronder worden een aantal projecten getoond die qua uitstraling en grootte in lijn liggen met de beoogde MFSA in Zuid. Ook worden hierin projecten aangehaald die qua ontwerp of grootte (ver) boven het beschikbare budget uitkomen, maar wel kunnen dienen als input of inspiratie tijdens de komende ontwerpfase. Het voornemen is om met de betreffende verenigingsbesturen enkele van deze projecten bezoeken en zo verdere kennis en ideeën op te doen.



Figuur 6.6 Foto's van het nieuwe multifunctionele Noaberhoes in Delden van o.a. voetbalclub Rood-Zwart.



Figuur 6.7 Foto's van de nieuwe accommodatie van omnisportvereniging TOGB uit Berkel en Rodenrijs.



Figuur 6.8 Foto's van de nieuwe accommodatie van CVV Zwervers in Capelle a/d IJssel als referentie voor een verhoogde en open kantine met uitzicht op de velden.

6.6.1. Indicatieve 3D schetsen van de MFSA Zuid

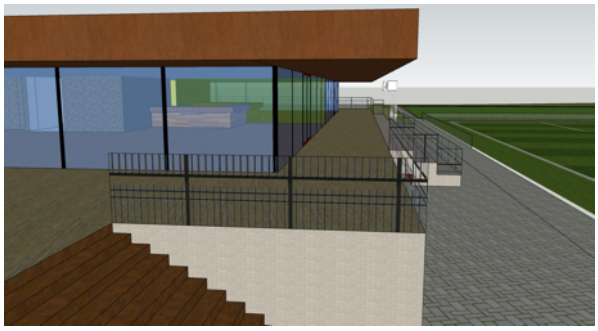
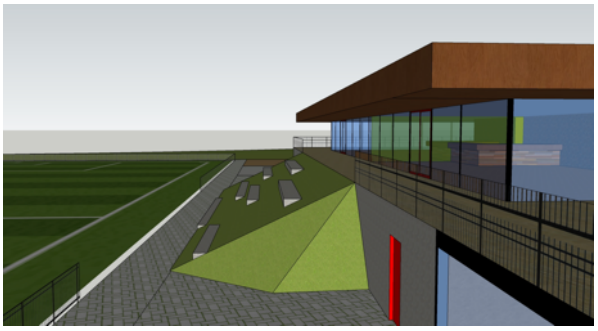
Tevens zijn er enkele schetsen opgesteld om in impressie te geven van hoe de MFSA Zuid er mogelijk uit kan gaan zien. Deze zijn opgesteld op basis van de totale ruimtebehoefte waarin binnen dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan. De toevoeging van een tribune is indicatief en zit niet opgenomen in de huidige kostenraming. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat er nog geen ontwerp ligt en dat alle opties nog open staan.



Figuur 6.9 Indicatieve 3D schetsen van de MFSA Zuid, gebaseerd op de totale ruimtebehoefte




Figuur 6.10 Indicatieve 3D schetsen van de MFSA Zuid, gebaseerd op de totale ruimtebehoefte

Figuur 6.11+6.12 Indicatieve 3D schetsen van de MFSA Zuid, gebaseerd op de totale ruimtebehoefte

6.7. Aanvullend programma

Sport is doorgaans een voorziening in de gemeente die niet kostendekkend is, zeker als het om nieuwe accommodaties gaat. Het toevoegen van aanvullend programma kunnen zorgen voor extra budgetten om de onrendabele top van de benodigde investering te kunnen bekostigen.

6.7.1. Commerciële ontwikkeling

Commerciële ontwikkeling is in veel gevallen op financieel vlak het meest aantrekkelijk. Door winstgevende activiteiten te koppelen aan maatschappelijk vastgoed zoals een sportpark heeft een commerciële partij het voordeel van een levendige locatie of andere gunstige voorwaarden. In ruil daarvoor zou deze partij ruimtes kunnen ontwikkelen voor de maatschappelijke activiteiten op hetzelfde sportpark. Hierdoor is er minder of geen financiële bijdrage nodig vanuit publieke middelen.

Echter brengt dit mogelijk ook nadelen met zich mee. In het geval van Sportpark Wesselerbrink-Zuid is de bestemming ‘sport’ van het hele gebied. De commerciële activiteiten moeten wel aansluiten bij het beoogde gebruik van het sportpark, de verkeers- en parkeerdruk niet significant verhogen en niet zorgen voor leegstand elders in de stad. Allemaal zaken om rekening mee te houden bij het toevoegen van commerciële activiteiten op het sportpark. Daarom is in deze fase ervoor gekozen om de ontwikkeling op het sportpark nog puur vanuit sociaal-maatschappelijke activiteiten in te steken.

6.7.2. Wijkcentrum De Helmer

Een van deze sociaal-maatschappelijke activiteiten is de functie van wijkcentrum. Het wijkcentrum De Helmer ligt in het hart van de wijk de Helmerhoek. Het gebouw is een aantal jaar terug door corporatie De Woonplaats herontwikkeld tot gezondheidscentrum. Op de begane grond bevinden zich enkele zorgpartijen zoals huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten en een praktijk voor logopedie. Op de eerste verdieping worden diverse wijkactiviteiten georganiseerd door wijkcentrum De Helmer, zoals de buurt Huiskamer, ‘ouderensoos’ en het mantelzorgcafé.

Deze locatie op de 1e verdieping wordt door ouderen als een drempel ervaren. De wijkraad heeft ook behoefte aan o.a. een presentatieruimte en extra materiaalopslag. Dit soort zaken hebben ertoe geleid dat er nagedacht wordt over een verhuizing naar en bestaande of mogelijk nieuwe locatie.

Tot 2020 ontving de stichting c.q. het bewonersinitiatief een jaarlijkse subsidie van de gemeente. Op dit moment is er vanuit de gemeente een beheerder aangewezen voor het wijkcentrum. Sinds oktober 2020 is een deel van de functies uit het wijkcentrum, waaronder het Repaircafé van Stichting Noaberschap Helmerhoek, verhuisd naar het clubgebouw van Victoria ’28 op Sportpark Enschede-Zuid. Hier kunnen buurtbewoners goedkoop spullen laten repareren door vrijwilligers. Dit is niet alleen een goed doel om financieel minder bedeelden te helpen, maar wordt ook duurzaam omgegaan met materialen en wordt ontmoeting in de wijk gestimuleerd.

Mogelijk dat met de verhuizing van de totale functie van het wijkcentrum naar het sportpark een optie is. De kantines in de nieuw te ontwikkelen MFSA staan overdag vaak leeg, waardoor deze deels gebruikt kunnen worden voor verschillende burgerinitiatieven. Er hoeft dan niet een geheel nieuw wijkcentrum gebouwd hoeft te worden. Ook kan dit voordelen opleveren in bouwkosten en exploitatiekosten om de haalbaarheid van beide ontwikkelingen te bevorderen. Hierbij zit de synergie niet zozeer in de huurprijs maar meer in de buurtinitiatieven en de sportactiviteiten die elkaar kunnen versterken. Het huurcontract van de stichting met De Woonplaats loopt nog tot 2024. Dit is ongeveer in lijn met de verwachte ontwikkeling van de nieuwe MFSA.

Er wordt komend jaar een visie ontwikkeld vanuit Sociaal Domein voor de toekomst van het wijkcentrum. Hierbij wordt ook gekeken om naast een ontmoetingsfunctie in het gebouw ook professionals te faciliteren. Gedacht kan worden aan kantoren, flex-werkplekken of de reeds aanwezige zorgfuncties. De visie is nog niet gereed en daarom is het in deze haalbaarheidsfase van de MFSA nog te vroeg is om de komst van een nieuw wijkcentrum mee te nemen in de business case voor het sportpark. Deze mogelijke gezamenlijke ontwikkeling zal na de zomer van 2021 verder onderzocht moeten worden.

6.7.3. Dubbele sportzaal en/of onderwijshuisvesting

Er is een dubbele sportzaal aanwezig in het centrum van de Helmerhoek. Deze is op korte termijn aan vervanging toe. Het is een uitgelezen kans om de nieuwe sportzalen te combineren met de (sport)voorzieningen in de MFSA. Dit biedt niet alleen synergie in boekkosten, maar ook in beheer en exploitatiekosten door de overdag aanwezige verenigingsmanager(s) op het sportpark.

De planvorming voor de komst van de nieuwe dubbele sportzaal of zelfs sporthal is nog niet zover om in deze fase te betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek naar de MFSA Zuid. Ook is er binnen de gemeente nog geen overeenstemming over de locatie van de nieuwe dubbele sportzaal. Dit heeft enerzijds te maken met de loopafstand tot basisschool De Wielerbaan (die wordt dan net iets meer dan de maximale 1000 meter) en anderzijds dat deze nu dicht bij de andere drie basisscholen in de Helmerhoek is gevestigd.

Voor deze drie basisscholen wordt momenteel ook gekeken naar herhuisvesting. Een verhuizing naar het sportpark voor deze scholen is nu eveneens nog niet aan de orde. Er wordt momenteel een afwegingskader nader uitgewerkt, waarin bepaalde voordelen en nadelen voor een verhuizing zijn opgenomen. Voordelen voor een gezamenlijke ontwikkeling op het sportpark is een betere ontsluiting, ontwikkelpotentie voor de vrijkomende gronden midden in de wijk en de genoemde synergie in bouwkosten en exploitatie. Een nadeel is dat de scholen in dat geval uit het hart van de wijk worden weggehaald, wat kan resulteren in extra ongewenste verkeersbewegingen.

Met de ontwikkelmanagers van Zuid is besproken dat na de zomer van 2021 mogelijk een werkgroep opgericht wordt vanuit de gemeente waar op een integrale wijze gekeken zal worden naar de vier grote ontwikkelprojecten die momenteel spelen in de Helmerhoek: het wijkcentrum, de dubbele sportzaal, de drie basisscholen en het sportpark. Op dit moment is een geïntegreerde ontwikkeling niet aan de orde, maar het zou een gemiste kans zijn om de gezamenlijke doelen tussen deze vier projecten niet nader te onderzoeken.

7. Financiële analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van een MFSA in Zuid, de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost en vervolgens de totale clustering van sportparken in Enschede. Beide deelprojecten houden namelijk sterk verband met het realiseren van de besparingsopgave.

7.1. Investeringsraming MFSA Zuid

7.1.1. Integrale ruimtebehoefte MFSA Zuid

In de basis is de investeringsopgave voor de MFSA Zuid gebaseerd op de integrale ruimtebehoefte van de toekomstige gebruikers. Zoals beschreven in paragraaf 6.3 komt dit voor de MFSA Zuid uit op 1.750 m^2 (bvo) waarvan circa 75 m^2 voor bijkomende functies, zoals dagbesteding. De ruimtebehoefte voor het mogelijke aanvullende sociaal-maatschappelijke programma is niet meegenomen in dit overzicht en de daaropvolgende financiële analyse.

Gezamenlijke ruimtebehoefte beoogde gebruikers	m2 bvo
Voetbaldeel (Victoria, Suryoye, Aramea en vereniging X)	1.675
Dagbesteding/BSO/voorliggende voozieningen	75
Aanvullend programma (sociaal-maatschappelijke functies)	-
Totale ruimtebehoefte gebouw	**1.750**

Figuur 7.1 Totale ruimtebehoefte voor het gebouwdeel van de MFSA in Zuid

7.1.2. Bouwkosten

Omdat er in deze fase van het haalbaarheidsonderzoek nog geen ontwerp is, kan er ook nog geen gedetailleerde kostenraming worden opgesteld. Wel kan gekeken worden naar de investeringskosten van gelijksoortige en recent ontwikkelde sportaccommodaties, rekening houdend met regiofactoren.

Bouwkostenkompas.nl is een zeer uitgebreide database van bouwprojecten in Nederland en bijbehorende ontwikkelkosten. Zo kan per type gebouw, per regio, een indicatie gegeven worden van bouwkosten per vierkante meter (bvo). Er wordt onderscheid gemaakt in twee type kleedkamer- en kantinegebouwen voor buitensportverenigingen:

<u>Kleed- en kantineruimte</u>
(Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie)

"Kleinschalig rechthoekig gebouw van twee lagen. Begane grond met kleed- en doucheruimtes. Op de verdieping een kantine met bar en een kleine keuken. Radiatoren, mechanische afzuiging in doucheruimtes en keuken. ***Gasloos met warmtepomp."***





<u>Kantine voetbalvereniging</u>
(Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie)

"Eenvoudig enkellaags rechthoekig clubgebouw. Eenvoudige installaties (opbouw) en eenvoudige afwerkingen. Kleine keuken in het gebouw en kleedruimtes opgenomen in het gebouw. ***Gasloos met warmtepomp.*** *Incl. basisafwerking in de kantine en kleedruimten."*

Voor de provincie Overijssel komen de bouwkosten uit op respectievelijk 1.150 euro en 1.355 euro per vierkante meter (bvo, prijspeil 2021). Echter zijn er in de randstad recentelijk moderne sportaccommodaties gerealiseerd voor bouwkosten van rond de 1.700 euro per vierkante meter.

In deze fase is het verstandig om de kosten niet te optimistisch in te schatten, maar ook niet alleen te kijken naar (veel duurdere) referentieprojecten elders in het land. Daarom is uitgegaan van een gemiddelde van deze drie benchmarkgetallen, naar boven afgerond in honderdtallen. Dit kengetal van 1.500 euro aan bouwkosten per vierkante meter bvo is volgens VFBE een realistische aanname.

Benchmark bouwkosten	€/m2 bvo (excl. Btw)
Kengetal: Eenvoudig/enkellaags/duurzaam (Ov)	€ 1.150
Kengetal: Kleinschalig/kantine op verdieping/duurzaam (Ov)	€ 1.355
Kengetal: Modern/kantine op verdieping/duurzaam (NL)	€ 1.700
Uitgangspunt / afgerond gemiddelde van kengetallen	**€ 1.500**

Figuur 7.2 Benchmark getallen bouwkosten sportaccommodaties per m² bvo en aanname voor de MFSA Zuid

7.1.3. Duurzaamheid

Deze benchmarkgetallen zijn gebaseerd op moderne duurzame en gasloze gebouwen. Victoria ’28 heeft op hun huidige kantine al circa 100 zonnepanelen liggen, die zij graag willen inbrengen in het nieuwe gebouw. Dit biedt weer extra ruimte om het beschikbare budget in andere (duurzame) voorzieningen te investeren. Ondanks dat er nog geen concreet ontwerp ligt is het streven om een energieneutraal gebouw te realiseren.

7.1.4. Bijkomende kosten

Ook voor de bijkomende kosten heeft Bouwkostenkompas.nl een benchmark van gemiddelden per type gebouw per regio. Afhankelijk van welke kostenposten van toepassing zijn kwam deze in eerste instantie uit op 25%. Op advies van VFBE is deze verhoogd naar 29%, wat doorgaans wordt gehanteerd bij de gemeente.

Bijkomende kosten	% bouwkosten
Ontwerpkosten (o.b.v kantoren)	4,5%
Stedenbouw/mobiliteit	0,5%
Constructeur	1,2%
Installateur/duurzaamheid	2,2%
Projectmanagement	3,0%
Uitvoering/aansluiting/overig honoraria	5,3%
Heffingen/verzekeringen/notaris	7,5%
Overige interne/externe projectkosten	5,0%
Totale bijkomende kosten	**29,0%**

Figuur 7.3 Bijkomende kosten totaal en per onderdeel als percentage van de bouwkosten

7.1.5. Totale investeringskosten MFSA Zuid

Om tot een realistische raming te komen voor de totale investeringskosten (of stichtingskosten) dient er daarnaast rekening gehouden te worden met de volgende posten: inflatie, post onvoorzien en btw.

Voor de inflatie is rekening gehouden met 2,5% per jaar, wat doorgaans wordt gehanteerd door VFBE. Met de aanname dat er over 2,5 jaar kan worden begonnen met de bouw, komt dit uit op 6,3% aan inflatie op de bouwkosten.

Voor de post onvoorzien hanteert VFBE doorgaans in deze fase een percentage van 10%. Voor de volledigheid wordt dit percentage niet alleen berekend over de bouwkosten, maar ook over de bijkomende kosten en de inflatie. Voor de btw geldt een percentage van 21% voor de ontwikkeling van vastgoed.

Met deze percentages komt de totale investeringsraming, inclusief btw, voor alleen het gebouw van de MFSA Zuid uit op 4.789.000 euro. Hierbij zitten nagenoeg alle mogelijk projectkosten opgenomen, inclusief leges. De kosten voor de losse inrichting zijn hierin niet meegenomen, omdat deze voor rekening van de verenigingen zijn.

Naast de kosten voor de realisatie van de MFSA, moet ook rekening gehouden worden met aanpassen van de omliggende terreininrichting, de sloop van de huidige opstallen en eventuele compensatie voor de huidige boekwaarden van deze opstallen.

Indexering	% investering
Inflatie bouwkosten	6,3%

Onvoorziene kosten	% investering
Post onvoorzien	10%

Btw	% investering
Btw percentage bij ontwikkeling door gemeente/VFBE	21%

Totale investering (incl. Btw)	€ (incl. Btw)
Investering incl. bijkomend, onvoorzien, index en Btw	€ 4.789.000

Figuur 7.4 Opbouw van de totale investeringskosten voor de MFSA Zuid o.b.v. bouwkosten en bijkomende kosten

7.1.6. Overige investeringen

De inrichting van het totale sportpark inclusief velden ligt bij Sportaal en valt onder hun reguliere begroting en onderhoudsschema. Het wel of niet realiseren van de MFSA heeft daar in feite geen invloed op. Wel zal de bestrating inclusief eventuele buitenverlichting en groeninrichting direct rondom het gebouw opgepakt worden. Hiervoor is een bedrag in de investeringsraming opgenomen van 225.000 euro (incl. btw).

De sloopwerkzaamheden worden geraamd op 70.000 euro (o.b.v. 35 euro/m^2, bevestigd vanuit VFBE). Dit betreffen de kantine van Victoria ’28, de kantine van FC Aramea (voormalige kantine van de Enschedese Boys) en het gezamenlijke kleedkamergebouw van beide verenigingen, samen goed voor circa 2.000 m^2.

Het afboeken en compenseren van de huidige opstallen en eigendommen zijn in de investeringsraming op nul gezet. De kleedgebouwen en de voormalige kantine van de Enschedese Boys (nu gehuurd door FC Aramea) zijn nagenoeg volledig afgeboekt bij VFBE. Wel zit er nog een boekwaarde en hypotheek op de kantine van Victoria ’28 (naar verwachting 39.000 euro in 2023 bij start bouw). Bij een verhuizing van FC Suryoye naar de MFSA zal er ook gekeken moeten worden naar compensatie van huidige kantine/clubgebouw die zij in eigendom hebben, en volledig hebben afbetaald. Deze semi-permanente accommodatie is in 2015 aangekocht voor circa 150.000 euro.

Met beide verenigingen is de optie besproken dat deze kosten in dat geval bij de investeringskosten worden opgeteld, en daarmee de toekomstige (kostendekkende) huurprijs in de MFSA evenredig stijgen. Daarom is het uitgangspunt dat de verenigingen afzien van een directe compensatie voor hun huidige opstallen. Dit zal resulteren in een lagere investering voor de MFSA en daarmee een lagere huurprijs. Hoe deze compensatie precies vertaald zal worden in het ruimtegebruik en huurprijs voor de MFSA dient nader met de verenigingen afgestemd te worden.

De totale investering voor de ontwikkeling van een MFSA op Sportpark Enschede-Zuid komt daarmee uit op 5.084.000 euro inclusief btw en circa 4.200.000 exclusief btw.

Overige benodigde incidentele investeringen	€ (incl. Btw)	
Terreininrichting aanpassen (schatting)	€	225.000
Sloop bestaande opstallen	€	70.000
Afkopen opstallen Victoria / afboeken hypotheek gemeente	€	-
Afkopen opstallen Suryoye	€	-
Totale investering MFSA Zuid (incl. 21% Btw)	**€**	**5.084.000**
Totale investering MFSA Zuid (excl. 21% Btw)	**€**	**4.201.653**

Figuur 7.5 Totale investeringsraming voor de ontwikkeling van de MFSA Zuid, inclusief en exclusief btw

7.1.7. Compensatie btw / SPUK regeling

Het uitgangspunt is dat de MFSA btw-vrij ontwikkeld kan worden. Sinds enkele jaren is de ontwikkeling van gemeentelijke sportaccommodaties niet meer vrijgesteld van btw. Daarvoor in de plaats gekomen is de SPUK-regeling. Met deze specifieke uitkering voor sportstimulering kan de gemeente de btw op de investeringskosten compenseren. Of deze regeling ook de komende jaren blijft bestaan is onzeker, maar vanuit de subsidie-specialisten van de gemeente is het uitgangspunt dat hier in dat geval een vervangende regeling voor getroffen zal worden. Dit blijft echter een risico met cruciale gevolgen dat goed gemonitord dient te blijven worden.

Het kantinegedeelte valt mogelijk niet onder de SPUK-regeling, aangezien dit (commerciële) horeca betreft. Dit gedeelte van de bouwkosten komt volgens de btw-specialisten van de gemeente automatisch in aanmerking voor btw-teruggave. Daarmee is dit gedeelte geen risico het btw-vraagstuk.

Als alternatief voor deze regeling voor gemeentes bestaat de BOSA-regeling. Dit is een subsidieregeling voor bouw- en onderhoud van sportaccommodaties voor sportverenigingen. Deze is van toepassing als de verenigingen het gebouw zelf ontwikkelen en financieren. Het uitgangspunt is dat dit voor de MFSA Zuid niet het geval zal zijn, waarmee de BOSA-regeling in deze fase niet van toepassing is op dit project.

7.2. Exploitatieraming MFSA Zuid

Wat geldt voor de bouwkosten, geldt ook voor de exploitatiekosten: zolang er nog geen concreet ontwerp ligt moet voor de raming uitgegaan worden van kengetallen of benchmark projecten. In tabel 8.6 is een aanname gemaakt van de kosten voor de exploitatiekosten in de MFSA, o.b.v. een gebouw van 1.750 m^2 (bvo), het huidige aantal voetbalvelden (6+1 pupillenveld) en verenigingen met in totaal 1.500 leden. Deze bedragen zijn met de verenigingen en met de gemeente besproken en afgestemd.

Uitgaande van de totale investeringsraming van 4.200.000 euro zoals behandeld in paragraaf 7.1, geeft VFBE aan dat zij een kostprijsdekkende aanvangshuur verwachten van rond de 235.000 euro per jaar (prijspeil 2021 en per jaar te indexeren).

Om te kunnen bepalen of de verenigingen deze exploitatie met bijbehorende huurprijs kunnen opdragen, dient gekeken te worden naar de huidige huisvestinglasten van de verenigingen. Er kan daarnaast ook rekening gehouden worden met de toekomstige optimalisaties in kantine-inkoop en sponsorinkomsten of in kantineopbrengsten. Echter is dit een onzekere factor, waardoor het risicovol is om de business case van de MFSA op een te grote groei van inkomsten te berusten. Wel biedt dit uiteindelijk een optimalisatiemogelijkheid voor de toekomstige exploitatie.

In tabel 8.6 is te zien hoe de huidige huisvestingkosten zich verhouden tot de geraamde nieuwe kosten inclusief huurprijs. Hierbij is uitgegaan van de huidige huisvestinglasten van Victoria ’28, FC Aramea, FC Suryoye en een nog nader te bepalen vierde vereniging van circa 250-300 leden.

Post	Huidig situatie	Nieuwbouw MFSA	Stijging/daling
Kostendekkende huur MFSA (aan VFBE)	€ -	€ 235.000	€ 235.000
Overige huisvestinglasten verenigingen			
Huur velden (aan Sportaal)	€ 89.515	€ 64.125	€ (25.390)
Dagelijks onderhoud	€ 15.898	€ 10.000	€ (5.898)
Energie, water	€ 63.640	€ 30.000	€ (33.640)
Schoonmaak	€ 5.900	€ 5.000	€ (900)
Verzekeringen	€ 10.443	€ 5.000	€ (5.443)
OZB, heffingen	€ 13.380	€ 12.500	€ (880)
Overige	€ 7.299	€ 2.500	€ (4.799)
Storting groot onderhoud	€ 11.429	€ -	€ (11.429)
Rente	€ 6.000	€ -	€ (6.000)
Aflossing	€ 13.000	€ -	€ (13.000)
Totaal huisvestingslasten	€ 236.504	€ 364.125	€ 127.621
Stijging in huisvestinglasten t.o.v. huidige situatie			€ 127.621
Dekkingsmogelijkheden			
Dekking externe partijen (bijv. BSO/zorgpartijen)			€ (15.000)
Maximale stijging lasten 4 verenigingen samen			€ (15.480)
Restant tekort			€ 97.141

Figuur 7.6 Huisvestinglasten van de verenigingen in de MFSA Zuid en in de huidige situatie (o.b.v. 4 verenigingen)

7.2.1. Stijging huisvestinglasten en bijbehorende dekking

Hieruit volgt dat er een kostenstijging komt van 127.621 euro in het eerste exploitatiejaar. Wel is er extra ruimte opgenomen voor gebruik door externe partijen. Uitgaande van huidige huurinkomsten van verenigingen door dagbesteding, zorgpartijen of BSO, is er een extra huurbijdrage geraamd van 15.000 euro per jaar.

Daarnaast durven de verenigingen het aan om een (beperkte) stijging in contributie door te voeren naar hun leden, of een hoger percentage van de jaarbegroting aan huisvestinglasten uit te geven. Hierbij is het uitgangspunt dat voor alle leden een bedrag van 14 euro per maand naar huisvestinglasten mag gaan. Kijkend naar de huidige lasten van de verenigingen zou dit een extra dekking opleveren van 15.480 euro per jaar, uitgaande van in totaal 1.500 leden.

7.2.2. Exploitatietekort

Onderaan de streep komt de exploitatieraming voor de MFSA Zuid uit op een tekort van circa 97.000 euro per jaar. Dit bedrag is als jaarlijkse te indexeren exploitatiebijdrage benodigd om tot een sluitende exploitatie van de MFSA te kunnen komen.

7.3. Jaarlijkse exploitatiebijdrage of eenmalige investering?

Indien VFBE namens de gemeente de ontwikkeling, financiering en (kostprijsdekkende) verhuur van de MFSA Zuid op zich neemt, dient het exploitatietekort van circa 97.000 per jaar gedekt te worden. Dit kan door een jaarlijkse (te indexeren) exploitatiebijdrage vanuit de gemeente. Een alternatief is een eenmalige c.q. incidentele investering in de MFSA, om daarmee de financieringslasten voor VFBE met hetzelfde bedrag omlaag te brengen. VFBE heeft berekend dat hiervoor een bijdrage van 1.856.050 euro voor nodig is om tot een kostprijsdekkende huur van 138.000 euro te komen wat door de verenigingen gedragen kan worden.

Een eenmalige investering lijkt op dit moment de voorkeur te hebben. Enerzijds worden de totale kosten voor de gemeente voor de MFSA lager (30x 97.000 euro is aanzienlijk hoger) en anderzijds heeft de gemeente jaarlijks een structureel tekort op haar totale begroting, maar in bepaalde jaren wel een eenmalig overschot. Om deze ontwikkeling niet verder op de jaarlijkse begroting van de gemeente te drukken, is het wenselijk om dit tekort te dekken uit een eenmalige investering.

Betreffende kostenpost	Investering	Kostprijsdekkende huur
Totale investering MFSA Zuid (excl. 21% Btw)	**€ 4.201.653**	**€ 235.000**
Eenmalige investering voor lagere kostprijsdekkende huur	**€ (1.856.050)**	**€ (97.000)**
Totale investering MFSA Zuid na eenmalige bijdrage	**€ 2.345.603**	**€ 138.000**

Figuur 7.7 De kostprijsdekkende huur vanuit VFBE voor de MFSA Zuid o.b.v. de oorspronkelijke investeringsraming (excl. btw) en nieuwe huurprijs en investering na een eenmalige bijdrage vanuit de gemeente.

7.4. Dekkingsmogelijkheden MFSA Zuid

Er is gekeken op welke wijze een jaarlijkse exploitatiebijdrage of een eenmalige investering vanuit de gemeente voor de MFSA gedekt kan worden. Voor het gemak is in het basisscenario uitgegaan van jaarlijkse bijdragen van 97.000 euro vanuit de gemeente, zodat deze afgezet kan worden tegen jaarlijkse besparingen of optimalisaties.

Er zou een taakstellende besparing aan de architect en/of aannemer meegegeven kunnen worden tijdens de ontwerpfase van 5% op de bouwkosten. Dit zou een besparing van 11.750 euro op jaarbasis opleveren. Daarnaast worden de besparingen op sportparken die gerealiseerd kunnen worden door de ontwikkeling van een MFSA in Zuid geraamd op ruim 85.000 euro. Daarmee is het tekort van 97.000 euro op jaarbasis gedekt.

Bij een mogelijke integrale ontwikkeling van andere projecten en buurtinitiatieven die spelen in de Helmerhoek. Dit geldt niet alleen voor synergie in bouwkosten, maar ook in exploitatiekosten met de MFSA.

Tot slot is een hogere bijdrage vanuit de verenigingen een denkbare optie, indien meer duidelijk is over de optimalisatie in kantine-inkomsten of schaalvoordeel via gezamenlijke inkoop of sponsorwerving. Echter is vanuit risico-oogpunt deze optimalisatie nog niet meegenomen in het basisscenario voor de business case.

7.5. Investeringsraming herontwikkeling Diekman-Oost

7.5.1. Initiële investeringsraming

Voor de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost is een aparte investeringsraming opgesteld (zie figuur 8.9). Deze voorziet in de benodigde investeringen om de beoogde verhuizing van de verenigingen op Diekman-West (EFC PW 1885, Sportclub Enschede en Twente ’05) en op het Wethouder Horstmanpark (ERC ’69 en Enschede Broncos) naar Diekman-Oost te kunnen realiseren. Deze investeringsraming is gebaseerd op de aanwezige voorzieningen en aangegeven behoeftes van de betreffende vijf verenigingen, overeenkomstig de planvorming voor de herontwikkeling van Diekman-Oost zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Kostenpost	Investering
Vervangen toplaag afgekeurd kunstgrasveld (met duurzame kurk in-fill)	€ 300.000
Duurzaam afvoeren van oude toplaag	€ 50.000
Speelklaarmaken 2 natuurgrasvelden	€ 30.000
Speelklaarmaken 1 American Football veld + rugbyveld	€ 20.000
Aanschaf goals voor rugby en American Football	€ 5.000
Aanbrengen LED verlichting bij 1 trainingsveld	€ 45.000
Aanleggen beachcluster	€ 100.000
Aanleggen nieuw asfaltveld handbal	*in skills garden*
Sub-totaal velden	***€ 550.000***
Opknappen kantine Zuid-Eschmarke o.b.v. wettelijke normen	*budget bij VFBE*
Opknappen kantine Zuid-Eschmarke o.b.v. wensen gebruikers	€ 150.000
Inclusief evt. compensatie van huidige opstallen verenigingen	€ 250.000
Nieuwbouw/uitbreiding accommodatie (kantine + extra kleedkamers)	€ 350.000
Besparingsopgave nieuwbouw/uitbreiding accommodaties	€ (100.000)
Sub-totaal accommodaties	***€ 650.000***
Bijkomende kosten / post-onvoorzien	***€ 100.000***
Eigen bijdrage verenigingen inclusief beschikbare depotgelden	€ (100.000)
Sub-totaal eigen bijdrage verenigingen	***€ (100.000)***
Totale budget herontwikkeling Diekman-Oost	**€ 1.200.000**

Figuur 7.8 Initiële investeringsraming voor de herontwikkeling van Diekman-Oost richting de zomer van 2022

7.5.2. Grondsanering rondom het te vervangen kunstgrasveld

Na het opstellen en indienen van de initiële investeringsraming voor Diekman-Oost, heeft Sportaal een raming laten opstellen voor de grondsanering rondom het te vervangen kunstgrasveld. Deze komt, inclusief de benodigde onderzoeken, uit op circa 50.000 euro. Deze kosten zijn niet meegenomen in de initiële raming, aangezien de zorgplicht hiervoor niet eenduidig bij de gemeente of Sportaal ligt. De grond is van VFBE, de onderlaag is van Sportaal en de toplaag is eigendom van de Tubanters. De toplaag is hetgeen vervangen moet worden en wat de vervuiling rondom het veld veroorzaakt. Door het ontbreken van kantplanken rondom het veld komen er SBR-korrels buiten het veld te liggen. Samen met de Tubanters dient besproken te worden welke partij deze (mogelijk gedeelde) zorgplicht op zich moet en/of kan nemen. Vervolgens dient gekeken te worden op welke wijze deze kosten opgenomen dienen te worden in de investeringsraming voor Diekman-Oost.

7.5.3. Alternatieve scenario's

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 is na het opstellen van de investeringsraming het verzoek gekomen van de drie reeds aanwezige sportverenigingen op Diekman-Oost, dat ook hun behoeftes en ambities meegenomen moeten worden in de plannen. Een investering voor het mogelijk maken van de beoogde verhuisbewegingen zou mogelijk in de toekomst potentiële aanvragen voor investeringen in het sportpark minder kansrijk maken. Daarop is besloten op ook de investeringen van deze behoeftes inzichtelijk te maken. Hierbij blijft het uitgangspunt dat de aanvraag bij de gemeente voor een investering op Diekman-Oost hetzelfde zal blijven. Extra kosten zullen bekostigd moeten worden vanuit eigen middelen van de verenigingen of door meer synergie te zoeken in de beoogde voorzieningen in de initiële kostenraming.

In het eerste alternatief (scenario 2) is rekening gehouden met een extra trainingsveld. Dit betreft het veld dat mogelijk in de toekomst gebruikt kan worden voor het realiseren van een 'skills garden' volgens het Athletic Skills Model (ASM, zie hoofdstuk 5). Aangezien de skills garden in de eerste fase nog niet gerealiseerd zal worden, is het mogelijk om naar een alternatieve locatie te kijken op Sportcampus Diekman, waarmee dit veld vrijkomt als extra trainingsveld voor het voetbal. De kosten voor het speelklaar maken van het veld past in het reguliere onderhoudsbudget van Sportaal voor velden. Dit biedt ook iets meer ruimte om de al begrote natuurvelden op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Wel dient er een post opgenomen te worden voor extra veldverlichting (LED) á 45.000 euro.

Dit betekent dat het beachcluster niet meer op deze locatie gerealiseerd kan worden. Wanneer deze opschuift naar het huidige naastgelegen asfalt handbalveld, zal deze op een andere plek gerealiseerd moeten worden. Een globale raming hiervoor is 30.000 euro.

Er is ook een tweede alternatief (scenario 3), waarin het asfalt handbalveld op zijn huidige locatie behouden blijft en een alternatieve locatie gezocht moet worden voor de beachcluster. Dit kan binnen maar ook buiten Diekman-Oost liggen. Opties op bijvoorbeeld Diekman-West dienen nader onderzocht te worden.

In scenario 3 wordt een wedstrijdveld omgebouwd tot extra trainingsveld om te kunnen voldoen aan de grote stijging in trainingsuren in de nieuwe situatie. Hiervoor is een nog een bedrag benodigd van 45.000 euro voor extra (LED) veldverlichting.

Al deze investeringen en aanpassingen van beide scenario's resulteren in de volgende twee alternatieve investeringsramingen.

Kostenpost	Basisscenario	Scenario 2	Scenario 3
Vervangen toplaag afgekeurd kunstgrasveld (met duurzame kurk in-fill)	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
Duurzaam afvoeren van oude toplaag	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Grondsanering rondom oude kunstgrasveld	n.t.b.	€ 50.000	€ 50.000
Speelklaarmaken 2 natuurgrasvelden	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Speelklaarmaken extra natuurgrasveld bij 'skills garden' (plus correctie)	€ -	€ 50.000	€ 50.000
Extra budget Sportaal voor speelklaarmaken velden	€ -	€ (50.000)	€ (50.000)
Speelklaarmaken 1 American Football veld + rugbyveld	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Aanschaf goals voor rugby en American Football	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Aanbrengen LED verlichting bij 1 trainingsveld	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000
Aanbrengen 1x extra LED verlichting t.b.v. trainingsveld	€ -	€ 45.000	€ 45.000
Aanbrengen 2x extra LED verlichting t.b.v. trainingsveld	€ -	€ -	€ 45.000
Aanleggen beachcluster	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Aanleggen nieuw asfaltveld handbal	*in skills garden*	€ 30.000	*behouden*
Sub-totaal velden	***€ 550.000***	***€ 675.000***	***€ 690.000***
Opknappen kantine Zuid-Eschmarke o.b.v. wettelijke normen	*extern budget beschikbaar bij gemeente*		
Opknappen kantine Zuid-Eschmarke o.b.v. wensen gebruikers	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000
Inclusief evt. compensatie van huidige opstallen verenigingen			
Nieuwbouw/uitbreiding accommodatie (kantine + extra kleedkamers)	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000
Besparingsopgave nieuwbouw/uitbreiding accommodaties	€ (100.000)	€ (100.000)	€ (100.000)
Sub-totaal accommodaties	***€ 650.000***	***€ 650.000***	***€ 650.000***
Bijkomende kosten / post-onvoorzien	***€ 100.000***	***€ 100.000***	***€ 100.000***
Eigen bijdrage verenigingen	€ (100.000)	€ (100.000)	€ (100.000)
Eigen bijdrage EFC PW 1885/Sportclub Enschede			
Depotgelden Zuid-Eschmarke			
Bijdrage de Tubanters o.b.v. zorgplicht kunstgrasveld			
Sub-totaal eigen bijdrage verenigingen	***€ (100.000)***	***€ (100.000)***	***€ (100.000)***
Totale budget herontwikkeling Diekman-Oost	**€ 1.200.000**	**€ 1.325.000**	**€ 1.340.000**
Te dekken extra budget (of op te lossen binnen huidige budget)		*€ 125.000*	*€ 140.000*

Figuur 7.9 Investeringsramingen voor herontwikkeling van Diekman-Oost per scenario incl. nog te dekken bedrag

In scenario 2 betekent dit een te overbruggen gat van 125.000 euro en in scenario 3 een gat van 140.000 euro. Het dient in overleg met de betreffende verenigingen nader bekeken te worden of deze kosten (deels) opgevangen kunnen worden door extra bijdragen vanuit de verenigingen zelf, door het (deels) afzien van compensaties voor hun huidige eigendommen, door het efficiënter kunnen besteden van het beschikbare budget of door bepaalde wensen (deels) te laten vervallen.

7.6. Exploitatieraming Diekman-Oost

7.6.1. Huur en onderhoud velden

Als wordt gekeken naar de huurinkomsten per veld voor Sportaal en de onderhoudskosten die zij per veld hebben, zit daar een verschil tussen van 2.500 tot 7.500 euro per veld per jaar. Door de leegstaande velden op Diekman-Oost weer in gebruik te nemen zullen onderaan de streep deze kosten voor Sportaal toenemen. Hetzelfde geldt voor een extra kunstgrasveld, waarbij het verschil tussen inkomsten en kosten nog hoger ligt (circa 20.000 euro per jaar).

In de beoogde nieuwe situatie zullen er op Oost in de praktijk 3-4 natuurgrasvelden en 1 kunstgrasveld extra in gebruik zijn op Diekman-Oost. Daartegenover staat dat er 4,5 natuurgrasvelden en 1 kunstgrasveld op Diekman-West mogelijk worden afgestoten en daarmee niet meer begroot hoeven te worden voor de recreatieve buitensport. Daarmee is de aanname dat de onderhoudswerkzaamheden van Diekman-West bij benadering kostenneutraal kunnen worden verschoven naar Diekman-Oost. Daaronder vallen ook de velden voor rugby en American football, ondanks dat de huurprijzen voor deze velden veel lager liggen dan voor voetbal. Dit verschil in kosten heeft Sportaal in de huidige situatie immers ook op het Wethouder Horstmanpark.

Met dit uitgangspunt zal ook het afstoten van Diekman-West als sportpark voor de recreatieve buitensport bij benadering kostenneutraal zijn voor Sportaal. De stijging en/of daling in huurinkomsten voor alle velden door de verhuisbewegingen naar Diekman-Oost, evenals de eenmalige investeringen á 1.200.000 euro, zijn meegenomen in de berekeningen voor de totale clusteringsopgave (zie paragraaf 7.7).

Omdat Disc Devils en EHC ’95 qua ruimtebehoefte niets verandert zal ook qua exploitatie weinig voor hen veranderen. Het huidige asfaltveld is openbaar en betaalt EHC ’95 geen huur voor. Indien zij een nieuw exclusief handbalveld krijgen dient gekeken te worden in hoeverre het vragen van een huurprijs hiervoor reëel is, afgezet tegen de mogelijke onderhoudskosten voor Sportaal/gemeente. Voor Twente ’05 zal bij een groei van 3 naar 4 of 6 beachvelden de huurprijs evenredig stijgen. Mogelijk dat er een correctie plaatsvinden indien er extra voorzieningen als drainage aan worden toegevoegd.

7.6.2. Exploitatie accommodaties

De voormalige accommodatie van Zuid-Eschmarke is de beoogde nieuwe locatie voor EFC PW 1885 en Sportclub Enschede. Op basis van de huidige situatie is een kostprijsdekkende huur vanuit VFBE van circa 15.500 euro van toepassing. Dit bedrag blijft gelijk nadat VFBE de benodigde werkzaamheden aan het gebouw heeft verricht voor het veilig en conform de wettelijke normen verhuren van het kantinedeel.

Verdere aanpassingen aan de kantine en kleedkamers om het gebouw te laten voldoen aan de wensen en behoeftes van beide verenigingen hebben mogelijk wel invloed op de toekomstige huurprijs. Door deze kosten uit het investeringsbudget te dekken en/of de eventuele compensaties voor de huidige eigendommen van de verenigingen hiervoor aan te wenden, kan de huurprijs lager uitvallen. Op dit moment is het echter nog niet bekend hoe deze kosten precies zullen uitvallen.

Hetzelfde geldt voor de nieuwe accommodatie van ERC ’69. Hiervoor is in het budget een semi-permanente of modulaire accommodatie voorzien. Met het oog op een mogelijke toekomstige ontwikkeling van een nieuwe MFSA op Sportcampus Diekman is besloten om geen dure permanente ontwikkeling neer te zetten, die mogelijk na 5 of 10 jaar weer afgeboekt moet worden. De plannen hiervoor dienen nog nader afgestemd te worden tussen de gemeente/VFBE en ERC.

Mogelijk dat een dergelijk geschikte modulaire accommodatie reeds beschikbaar is binnen de gemeente. Uiteraard dient deze in dit geval wel te voldoen aan de wensen en verwachtingen van de vereniging. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met het totaal benodigde aantal kleedkamers (inclusief voetbal) en het te realiseren aantal nieuwe kleedkamers.

Omdat op dit moment nog niet precies is vastgesteld hoe deze ontwikkeling er precies uit gaat zien, is het ook nog niet zeker welke jaarlijkse kosten en huurinkomsten dit met zich meebrengt voor VFBE.

Het uitgangspunt voor zowel de voormalige accommodatie van Zuid-Eschmarke als de nieuw te realiseren accommodatie is dat de verenigingen een kostprijsdekkende huur kunnen opbrengen, in het geval de aangevraagde eenmalige investering door de gemeenteraad wordt goedgekeurd. In dit geval komen er geen extra jaarlijkse exploitatiekosten bij voor VFBE of Sportaal.

7.6.3. Optie voor verkoop of ruil van accommodaties

Een alternatief is het ruilen van de voormalige accommodatie van Zuid-Eschmarke voor de huidige opstallen van een of meerdere verenigingen. Het voordeel hierbij is dat de verenigingen de exploitatie en eigenaarslasten van VFBE en/of Sportaal overnemen. Zoals beschreven in hoofdstuk 7 is het hierbij van belang hoe de taxaties, boekwaardes en benodigde investeringen in de accommodaties zich tot elkaar verhouden.

Daarnaast dient gekeken te worden in hoeverre het wenselijk is dat een accommodatie die door meerdere verenigingen gebruikt wordt in eigendom is van één vereniging. Een alternatief is dat er een VvE wordt opgericht voor meerdere verenigingen. Of de optie van verkoop of ruil haalbaar is dient nader verkend te worden in de vervolggesprekken met de verenigingen en VFBE.

7.7. Besparingspotentie totale clusteringsopgave sportparken

7.7.1. Kunstgrasveld discussie

De totale structurele besparingsopgave op sportparken is sinds 2019 vastgesteld op 300.000 euro per jaar. Deze besparing dient met name bereikt te worden door het afstoten van sportparken of door het omzetten van kunstgrasvelden naar natuurvelden. Zoals eerder aangegeven is namelijk het beleid vanuit de gemeente om de toekomstige ontwikkelwinsten uit grondexploitatie van de vrijkomende sportparken niet mee te nemen in deze besparingsopgave.

Een kunstgrasveld kost qua onderhoud en investering al snel 30-35.000 euro per jaar, terwijl een natuurgrasveld in totaal rond de 10-15.000 per jaar kost. Dit verschil van 20.000 euro per veld wordt maar deels gecompenseerd door een hogere huurprijs van circa 7.250 euro per jaar meer. Daarnaast heeft de gemeente het beleid om zoveel mogelijk vergroening van velden toe te passen. Dit houdt in dat voor elk te vervangen kunstgrasveld wordt gekeken welke natuurlijke of duurzamere alternatieven er zijn.

Een kunstgrasveld met kurk-infill heeft vanuit Sportaal en de gemeente op dit moment de voorkeur, maar kost al snel 5-10.000 per jaar extra. Het afstoten van (volledig in gebruik zijnde) kunstgrasvelden voor natuurgrasvelden gaat echter in tegen de clusteringsopgave, omdat per kunstgrasveld er 2 tot 3 natuurgrasvelden benodigd zijn. Door puur op natuurgrasvelden te focussen wordt het verminderen van het aantal sportparken een zeer lastige opgave. Daarmee ontkomt de gemeente er niet aan om ook kunstgrasvelden te blijven vervangen of aanleggen op sportparken als zij de totale clusteringsopgave wenst te realiseren.

7.7.2. Afstoten van sportparken

Voor de clustering dient met name gekeken te worden naar de onderbezetting van sportparken, of waar zich een sterk dalende trend in ledenaantallen voordoet. De betreffende verenigingen op deze parken verhuizen in dat geval naar een sportpark waar voldoende ruimte is qua velden en (eventueel nieuwe) accommodaties. Welke sportparken de voorkeur hebben om afgestoten te worden door de gemeente en welke sportparken zijn beoogd als nieuwe locatie ligt aan meerdere factoren. Zo wordt gekeken naar de huidige situatie van de betreffende vereniging. Het simpelweg bij elkaar zetten van kleinere of krimpende verenigingen zal niet automatisch leiden tot een toekomstbestendige situatie. Echter laten grote gezonde verenigingen zich niet makkelijk verplaatsen. Logischerwijs koen daarmee sportparken waar nu slechts één (kleine/krimpende) vereniging speelt eerder in aanmerking op afgestoten te worden door de gemeente.

Voor de nieuwe locatie van een verhuizende vereniging wordt vervolgens gekeken naar een sportpark waar ruimte is en waar ook andere sterke verenigingen spelen, zodat daarmee de samenwerking opgepakt kan

worden. Dit hoeft niet per definitie een fusie of overname te zijn. In eerste instantie zal de samenwerking vooral zitten in het gezamenlijk gebruik van velden en kleedkamers. Waar een nieuwe of gerenoveerde accommodatie is gepland zou een gedeeld gebruik van andere ondersteunende voorzieningen meer voor de hand liggen en mogelijk zelfs gedeelde of aangrenzende kantineruimtes.

Welke sportparken in aanmerking komen om de komende 5 jaar door de gemeente af te stoten is toegelicht in paragraaf 2.4. Zoals aangegeven is het om meerdere redenen minder voor de hand liggend dat Sportpark Wesselerbrink-Midden in de toekomst geen sportfunctie meer heeft. In de voorgenomen clustering staat de volgende vijf sportparken op de agenda om de komende jaren af te stoten als gemeente:

- Wethouder Horstmanpark
- Sportpark Phenix
- Sportpark FC het Centrum (of terugbrengen naar 1 veld)
- Sportpark Bultserve
- Sportpark Achilles

Met alle verenigingen zijn recentelijk gesprekken gevoerd over de clustering. In alle gevallen zijn aanpassingen nodig om de betreffende verenigingen een alternatief te kunnen bieden voor hun huidige sportparken. Alle stappen binnen de totale clusteringsopgave hangen weer samen met ontwikkelingen op andere sportparken en afspraken die met de betreffende verengingen worden gemaakt. In onderstaande tabel zijn de structurele besparingen en de hiervoor benodigde eenmalige investeringen per stap binnen de totale clustering.

Stappen	Verschuivingen/acties	Besparing	Eenmalige investering
Stap 1	Opstallen overdoen naar Aramea (SVV)	€ -	€ 17.800
	Beoogde besparing en investering na stap 1	**€ -**	€ 17.800
Stap 2	Leegspelen Horstmanpark	€ 22.901	€ (97.558)
stap 2.1	ERC+Broncos naar Diekman-Oost	€ -	€ (350.000)
stap 2.2	SVV(+TVV?) naar Wesselerbrink	€ 6.191	€ -
Stap 3	Leegspelen Diekman-West t.b.v. talentencampus/FC Twente	€ -	€ -
stap 3.1	PW+Sportclub naar Diekman-Oost	€ 37.619	€ (850.000)
	Beoogde besparing en investering na stap 2 en 3	**€ 66.711**	**€ (1.279.758)**
Stap 4	Phenix verhuist naar ??? (of stopt/fuseert)	€ 5.709	€ (123.831)
Stap 5	Centrum 1 veld afstaan (of stopt/fuseert)	€ 4.044	€ -
Stap 6	Sportlust verhuist naar ??? (of stopt/fuseert)	€ 40.934	€ (338.604)
	Beoogde besparing en investering na stap 4, 5 en 6	**€ 117.398**	**€ (1.742.193)**
Stap 7	Opening MFSA Zuid	(zie MFSA bijlage 2)	(zie MFSA bijlage 1)
stap 7.1	Suryoye naar MFSA Zuid en SVV en/of TVV naar Suryoye	€ 11.905	€ (125.000)
stap 7.2	Achilles of UDI naar MFSA Zuid	€ 71.699	€ (399.059)
	Totale besparing/investering na stap 7	**€ 201.002**	**€ (2.266.252)**

Figuur 7.10 Besparingspotentie en benodigde investeringen voor de clustering per stap

7.7.3. Berekening

Deze potentiële besparingen en eenmalige investeringen zijn tot stand gekomen door de huidige (financiële) situatie van elk sportpark volledig door te lichten vanuit zowel Sportaal als de gemeente. Ook zijn hierin de jaarlijkse huurbedragen vanuit de verenigingen en de schatte boekwaardes van de opstallen en activa meegenomen in de financiële analyse (uitgebreide berekeningen zijn beschikbaar bij gemeente/Sportaal).

Bij het berekenen van de besparingen en investeringen is rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Huur van de velden:
  - De huidige huurinkomsten vanuit verenigingen die wegvallen voor Sportaal;
  - De toekomstige huurinkomsten voor Sportaal van lege velden die bij volledige bezetting;
- Onderhoud van de velden:
  - Het reguliere onderhoud van velden dat wegvalt voor Sportaal bij het afstoten van velden;
  - De verhouding tussen vaste kosten voor onderhoud (die blijven bestaan voor Sportaal) en de variabele kosten die wegvallen bij het afstoten van velden (aanname 2/3 vast, 1/3 variabel);
  - Vervangingsonderhoud van natuurgrasvelden (7.000 euro om de 25 jaar);

- Vervangingsonderhoud van kunstgrasvelden (240.000 euro over 30 jaar voor de onderlaag en 200.000 euro over 10 jaar voor de toplaag, wat met kurk-infill zelfs naar 300.000 euro per 10 jaar kan gaan);

- Huur van sportparken en accommodaties:
  - Sportaal hoeft de betreffende sportparken en gronden niet meer te huren van VFBE;
  - Huurinkomsten voor Sportaal vallen weg voor kleedkamergebouwen aan verenigingen;
  - Sportaal hoeft de betreffende opstallen en activa niet meer te huren van VFBE;
  - De huurinkomsten voor VFBE vervallen;
  - De reguliere beheer- en onderhoudskosten voor VFBE vervallen eveneens;
- Incidentele investeringen:
  - De (rest)boekwaarde van opstallen en activa in eigendom van VFBE die niet meer verhuur worden aan Sportaal dienen afgeboekt te worden;
  - Eventuele compensaties voor de huidige opstallen in eigendom van de verenigingen;
  - Sloopkosten voor de bestaande opstallen en het leeg opleveren van de sportparken.

7.7.4. Kostenneutrale ontwikkeling voor VFBE

Het uitgangspunt dat de clusteringsopgave voor VFBE geen besparing oplevert, aangezien zij kostprijsdekkend verhuurt aan Sportaal dan wel de verenigingen. VFBE maakt daarmee geen winst op sportparken, maar legt ook niet toe op de sportparken, waardoor het vrijspelen van sportparken voor hen geen direct voordeel oplevert. Andersom betekent dat ook dat wanneer een sportpark vrijkomt VFBE ook onderaan de streep geen inkomsten misloopt, aangezien er bij benadering evenveel beheers en onderhoudskosten wegvallen. Wel geldt voor bepaalde activa en investeringen dat de looptijd voor de financieringslasten nog niet is beëindigd. Daarom is hiervoor een eenmalig investering benodigd voor het afboeken van deze posten. Ook dit is meegenomen in de berekeningen voor de clustering in tabel 8.9.

7.7.5. Veldonderhoud Sportaal

Sportaal geeft aan dat bij het afstoten van een veld circa 2/3 van de onderhoudskosten behouden blijven voor vaste kosten, zoals personeel en materieel. Circa 1/3 aan variabele kosten zou kunnen komen te vervallen. Dit zorgt ervoor dat het afstoten van sportparken op dit gebied slecht beperkt bijdraagt aan de besparingsopgave.

Op de lange termijn zou dit percentage van vaste onderhoudskosten aanzienlijk moeten verminderen bij het afstoten van een significant aantal sportparken en velden. Het personeel zou op een andere manier ingezet kunnen worden en een deel van het materieel hoeft op termijn niet of minder snel vervangen te worden. Dit proces zal geleidelijk plaats moeten vinden en mogelijke transitiekosten met zich meebrengen.

Daartegenover staat dat Sportaal door de leegstand van velden het onderhoudsniveau op de betreffende velden heeft afgebouwd en heeft ingezet op andere onderhoudsposten of sportparken. Daarmee is een deel van de potentiële besparing al op een andere wijze benut. Ook zal het clusteren van verenigingen zorgen voor een hogere intensiteit gebruik van de overige velden die daardoor meer onderhoud behoeven. Sportaal geeft aan een deel van de besparing nodig te hebben om de kwaliteit van de overige velden te kunnen blijven garanderen.

Tot slot geeft Sportaal aan dat het onderhoudsbudget al zwaar onder druk staat. Hierdoor wordt nu niet overal het beoogde onderhouds- en kwaliteitsniveau van de velden behaald. Rekening houdend met bovengenoemde punten is het al een stuk aannemelijker dat bij het afstoten van sportparken en velden effectief slechts 1/3 van de onderhoudskosten vrijkomen ten behoeve van de besparingsopgave. Bekeken dient te worden hoe deze verdeling in de praktijk precies zal uitvallen. Vooralsnog geeft deze aanname voldoende zekerheid om op termijn een groot deel van de begrote besparing te kunnen realiseren.

7.8. Nul-scenario

Het zogenaamde ‘nul-scenario’ betreft het scenario waarin geen ontwikkelingen plaatsvinden binnen het sportparkenlandschap. De ontwikkeling van de MFSA Zuid en de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost gaat in dat geval niet door. Dit scenario is aan de orde als de gemeenteraad besluit geen geld vrij te maken

voor de financiering van de MFSA Zuid of voor de incidentele kosten voor de totale clusteringsopgave inclusief de herontwikkeling van Diekman-Oost.

De vraag is welke kosten er dan op de gemeente, Sportaal en de verenigingen afkomen, maar ook welke andere gevolgen dit kan hebben.

7.8.1. Onvermijdelijke investeringen in sportaccommodaties

In het nul-scenario zijn de kleedkamers op Sportpark Enschede-Zuid nog steeds aan vervanging toe. Hetzelfde geldt voor de voormalige kantine van de Enschedese Boys, nu gehuurd door FC Aramea. Zowel VFBE als Sportaal geven aan primair niet verantwoordelijk te zijn voor het vervangen van gebouwen voor de buitensport. Dit zou daarmee voor rekening van de verenigingen komen. Een grote vereniging als Victoria '28 zou de realisatie van hun kleedkamers nog wel kunnen bekostigen. Voor FC Aramea wordt naar verwachting een lastigere opgave.

Het belangrijkste punt in het nul-scenario is dat de clusteringsopgave niet gehaald wordt, wat o.a. inhoudt dat:

- Er geen structurele besparing gerealiseerd kan worden op de exploitatie van sportparken van op termijn structureel 200.000 euro per jaar;
- Sportparken deels leeg blijven staan, met verouderde en op termijn onveilige accommodatie, wat een negatief effect heeft op de participatiegraad voor (buiten)sportbeoefening in de gemeente;
- De doelen van het Lokaal Sport-, Beweeg- en Leefstijlakkoord op dit vlak niet worden gehaald;
- Diekman-West niet vrijkomt voor de ontwikkeling van een talentencampus, inclusief het trainingscomplex van de 1e selectie van FC Twente en FC Twente Vrouwen;
- De komende 5-10 jaar zich geen andere mogelijkheden voordoen voor het vrijkomen van de betreffende gronden voor woningbouwontwikkeling of het realiseren van andere beleidspunten zoals energietransitie;
- Verenigingen niet worden geholpen en in een (nog verder) verslechterde financiële situatie komen, waarbij hun voortbestaan onzeker wordt. Voor bepaalde verenigingen is deze situatie mogelijk op korte termijn (binnen 1-2 jaar) al aan de orde.

Dit laatste punt betekent naar alle waarschijnlijkheid het 'ongecontroleerd omvallen' van enkele verenigingen. Over het algemeen is dit een onwenselijke situatie, op zowel sociaal-maatschappelijk gebied als ook financieel. Het sportaanbod in bepaalde delen van de gemeente komt weg te vallen, verouderde en leegstaande accommodaties worden de verantwoordelijkheid van de gemeente en mogelijk zijn er openstaande huurachterstanden of leningen die afgeboekt dienen te worden.

Het wegvallen van verenigingen kan op termijn ook kansen met zich meebrengen, doordat sportparken vanzelf vrijkomen of verenigingen genoodzaakt zijn om te verhuizen. In dat geval zijn bepaalde investeringen nog steeds benodigd, zoals het moeten afboeken van accommodaties en activa, het overnemen van slecht onderhouden clubgebouwen en mogelijk openstaande schulden of leningen. Het probleem van verouderde sportaccommodaties op andere sportparken is hiermee nog steeds niet opgelost, waardoor investeringen op termijn noodzakelijk blijven.

7.9. Exploitatiemogelijkheden vrijkomende gronden

Tijdens het WieVieNie overleg van 28 januari is aangegeven dat alle locaties van de mogelijk vrijkomende sportparken momenteel niet in de geplande woningbouwportefeuille zijn opgenomen. Daarmee komen deze locaties voor ten minste de komende 10 jaar niet in aanmerking voor woningbouwontwikkeling en de daarbij behorende exploitatiewinsten voor de gemeente. Dit betekent echter niet dat deze locaties hier niet geschikt voor zijn. Het is daarom van belang om intern te bekijken welke mogelijkheden de gemeente voorziet voor deze gronden na die 10 jaar. Met het vrijkomen van deze locaties kunnen bepaalde beleidspunten van het College gerealiseerd worden, zoals de beoogde uitbreiding van inwonersaantallen of het behalen van de doelen in het kader van het programma voor de energietransitie.

Voor de energietransitie is het belangrijk dat de gronden voor minimaal circa 25-30 jaar beschikbaar worden gesteld, zodat hier bijvoorbeeld zonneweides op een winstgevende wijze gerealiseerd en geëxploiteerd kunnen worden. Indien deze voor een kortere periode beschikbaar komen zal het break-even-point van de zonneweides mogelijk nog niet behaald zijn, waardoor dit geen aantrekkelijk alternatief is voor het gebruik van de gronden.

Daarmee heeft de gemeente de keuze om de gronden de komende tien jaar beschikbaar te houden van mogelijke woningbouwontwikkeling na 2030, of als het aannemelijk is dat deze tot 2050 niet in aanmerking komen voor de woningbouwportefeuille, of om deze beschikbaar te stellen voor de energietransitie c.q. zonneweiden. Uit een eerste technische quick scan vanuit de gemeente blijkt dat alle mogelijk vrijkomende gronden in de basis (zeer) geschikt zijn voor projecten in het kader van het programma voor de energietransitie. Alternatieve mogelijkheden voor grondexploitatie zijn nog niet onderzocht als onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek.



Figuur 7.11 De zonneweide aan de rand van Heeten telt 7750 zonnepanelen op een oppervlakte van zo'n 3,5 hectare



Figuur 7.12 Schets van het reeds ontwikkelde Beekwoude op de voormalige velden van de Enschedese Boys

8. Ontwikkel- en organisatiestructuur MFSA Zuid

8.1. Ontwikkelstructuur

Om te bepalen welke partij de MFSA gaat ontwikkelen is het van belang om te bepalen welke partij de benodigde investering kan dragen. De verenigingen zijn niet kapitaalkrachtig genoeg hiervoor. Een externe lening aan de verenigingen met een onderliggende garantieverklaring vanuit de gemeente zou wel mogelijk zijn.

Uit de financiële analyse in hoofdstuk 7 is gebleken dat een kostendekkende financiering en exploitatie van de MFSA echter niet mogelijk is vanuit enkel de drie (of meer) sportverenigingen, ook niet in het geval van een lening. Hiervoor is minimaal een aanvullend programma nodig waarmee de onrendabele top van de sportaccommodatie bekostigd kan worden en/of de exploitatiekosten voor de verenigingen lager uitvallen. Omdat grootschalige commerciële ontwikkeling op het sportpark niet is toegestaan en het toevoegen van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen in deze fase nog zeer onzeker zijn, is een jaarlijkse of eenmalige publieke investering benodigd om het project te bekostigen.

De gemeente heeft om deze reden aangegeven niet de voorkeur te hebben voor een gemeentelijke garantie aan de verenigingen. Indien de gemeente dergelijke bedragen investeert in een vastgoedobject of het financiële risico ervan draagt, is het wenselijk om als gemeente zelf volledig sturing te houden op het beheer en instandhouding van het object. Daarmee kan de gemeente de publieke investering ook beter borgen.

Hetzelfde bezwaar is van toepassing bij een ontwikkeling van de MFSA door een externe c.q. private partij. Door als gemeente zelf te ontwikkelen en exploiteren wordt voorkomen dat derden profiteren van de publieke gelden die in het project worden geïnvesteerd.

Om deze reden heeft de gemeente de voorkeur voor VFBE als ontwikkelaar van de MFSA.

8.2. Financiering

Indien VFBE de ontwikkelaar wordt van de MFSA, zal zij hiervoor een lening moeten aangaan bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Hieruit volgt een jaarlijkse verplichting voor rente en aflossing die doorbelast zal worden in de kostendekkende huurprijs aan de verenigingen (of overkoepelende entiteit). Uitgangspunt hierbij is dat de btw verrekend kan worden via de SPUK-regeling of een daarvoor in de plaats gekomen regeling.

Zoals ook staat beschreven in hoofdstuk 7 zal deze huurprijs lager uitvallen wanneer de gemeente een eenmalige investering doet in de MFSA. Dit komt dan in de plaats voor de jaarlijkse exploitatiebijdrage om de huurprijs jaarlijks op een betaalbaar niveau te houden voor de verenigingen.

Andere mogelijkheden voor de financiering zijn, zoals in paragraaf 8.1 genoemd het toevoegen van aanvullend programma, eenmalige bijdragen vanuit de verenigingen of sponsoren of andere externe financieringsmogelijkheden. Echter zijn deze mogelijkheden in deze fase nog erg onzeker. Anderzijds hebben financiële bijdragen vanuit de verenigingen direct of indirect weer impact op het maximale huurbedrag dat de verenigingen kunnen betalen voor de MFSA, bijvoorbeeld omdat zij interen op hun reserves of omdat zij dan extra financieringslasten moeten dragen voor een eventuele lening. Hierdoor kan de onwenselijke situatie ontstaan dat de verenigingen de afgesproken huurprijs niet meer kunnen opbrengen, omdat zij in dat geval ook de financieringslasten van de eventuele lening moeten dragen.

Als de haalbaarheidsfase voor de MFSA is afgerond zal de volgende stap zijn om het financieringsplan verder uit te werken. Hierbij zal worden nagegaan welke aanvullende financieringsmogelijkheden er haalbaar zijn vanuit verenigingen, subsidieregelingen, aanvullende ontwikkelingen of externe partijen. Doordat de gemeente ontwikkelaar is en gebruikt maakt van de SPUK-regeling, is de BOSA-regeling voor de verenigingen niet meer van toepassing voor de bouw van de MFSA.

8.3. Eigendom en exploitatie

8.3.1. Huidige eigendoms- en exploitatiestructuren

De eigendom- en exploitatiestructuur van sportparken in Enschede is per sportpark verschillend. De meest gangbare vorm is:

- ➔ VFBE is eigenaar en verhuurder van de gronden, de kleedkamers en andere activa op de sportparken;
- ➔ Verenigingen zijn eigenaar van de kantines op basis van Recht van Opstal met VFBE. De verenigingen huren de velden en kleedkamers van Sportaal;
- ➔ Sportaal is huurder en exploitant van de gronden en kleedkamers en eigenaar en verhuurder van de velden.

Afwijkend vormen zijn:

- ➔ De vereniging is eigenaar van de gronden, velden, kantine en kleedkamers (bijv. GVV Eilermark en EMOS)
- ➔ De vereniging is eigenaar van de kantine, kleedkamers en eventueel tribune en huurt de velden van Sportaal (bijv. Rigtersbleek, SC Enschede, EVV Phenix, FC het Centrum en BSC Unisson)
- ➔ De vereniging is eigenaar van de kleedkamers en hebben de kleedkamers in economisch eigendom overgenomen van de gemeente (bijv. Victoria ’28 en FC Aramea)
- ➔ Een deel van de velden en/of kleedkamers zijn in eigendom van de verenigingen en deel wordt gehuurd van Sportaal (bijv. Avanti-Wilskracht, SV Sportlust en De Tubanters)

8.3.2. Eigendoms- en exploitatiestructuur voor de MFSA Zuid

Zoals in paragraaf 8.1 is toegelicht vindt de gemeente het niet wenselijk dat de verenigingen zelf de ontwikkeling gaan dragen van de MFSA Zuid. Daarnaast is dat voor de verenigingen in dit geval ook niet haalbaar. Hetzelfde geldt voor eigendom en exploitatie. Als de verenigingen gezamenlijk eigenaar of exploitant worden van de MFSA verliest de gemeente daarmee mogelijk een belangrijk deel van de sturing en toezicht op het beheer en het gebruik ervan. Ondanks dat in veel gevallen de verenigingen via leden of sponsoren bepaalde onderhoudswerkzaamheden kunnen oppakken en daarmee mogelijk goedkoper kunnen uitvoeren, heeft VFBE de voorkeur om het technische beheer en groot-onderhoud in eigen beheer te houden om zo ook voor de lange termijn hun investeringen te kunnen borgen.

8.3.3. Mogelijke alternatieven en verdere uitwerking

Een mogelijk alternatief is dat Sportaal de MFSA huurt van de gemeente (in dit geval VFBE) en deze vervolgens exploiteert en verhuurd aan de verenigingen. In het voortraject is besproken dat dit niet de voorkeur heeft van Sportaal, omdat zij dan het exploitatierisico moeten dragen van de MFSA. De precieze invulling van de eigendom- en exploitatiestructuur moet in de vervolgfase van het project nader uitgewerkt moeten worden. Hierbij zullen ook de juridische aspecten van de verschillende structuren nader onderzocht moeten worden. Ook zal daarbij de vorm en invulling van de overkoepelende exploitatie-entiteit vanuit de verenigingen onder de loep genomen zal worden. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval bij MFA De Zweede in Boekelo met een overkoepelende stichting.

9. Ontwikkel- en organisatiestructuur Diekman-Oost

9.1. Ontwikkelstructuur

Zoals ook staat beschreven in hoofdstuk 8 over de ontwikkelstructuur van de MFSA Zuid, heeft de gemeente de voorkeur om zelf sturing te houden op de (her)ontwikkeling van sportaccommodaties. De voorzieningen worden zo veel mogelijk ingestoken vanuit gedeeld gebruik. Dit geldt zowel voor velden, kleedkamers als kantineruimtes. Door als gemeente de herontwikkeling van Sportpark Diekman-Oost in eigen hand te houden kan het sturing houden op de eventuele investeringen en zo de gewenste invulling en het (gedeelde) gebruik waarborgen van de aanwezige en nieuwe accommodaties en velden.

9.2. Eigendomsstructuur

9.2.1. Accommodaties

Het huidige clubgebouw met kleedkamers van de Tubanters is en blijft van de vereniging. Het voormalige kantine- en kleedkamergebouw is in eigendom van VFBE en zal worden verhuurd aan de betreffende verenigingen, in dit geval EFC PW, Sportclub en mogelijk Broncos. De optie tot ruil tussen de kantines van PW en Sportclub met het lege kantinedeel op Diekman-Oost ligt minder voor de hand, omdat er meerdere verenigingen in hetzelfde gebouw worden ondergebracht. Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is een optie, maar kan ook voor bepaalde discussies leiden. Daarnaast verliest de gemeente hiermee sturing op de accommodaties bij een mogelijke ontwikkeling van een toekomstige MFSA op Diekman-Oost, waarbij verenigingen in dat geval opnieuw afstand moeten doen van hun opstallen. Ook kan de gemeente daarmee beter hun investering borgen in de betreffende accommodaties. Mocht Sportclub om welke reden dan ook toch niet landen in het voormalige clubgebouw van Zuid-Eschmarke, dan is een optie tot ruil met bijvoorbeeld EFC PW een bespreekbaar alternatief.

Voor de nieuw te bouwen (semi-permanente of modulaire) accommodatie voor ERC ’69 ligt een ruil met de huidige kantine eveneens niet voor de hand. Het nieuwe gebouw zal naar verwachting niet in verhouding staan tot de waarde van de huidige kantine van ERC ’69. Ook het mogelijke dubbelgebruik van met name de kleedkamers door meerdere verenigingen maakt het niet wenselijk dat de accommodatie in eigendom komt van één vereniging. Daarnaast geldt ook hierbij dat de gemeente sturing wenst te houden op de accommodaties op het sportpark.

9.2.2. Velden

De grond blijft ook in de nieuwe situatie van VFBE en de velden blijven eigendom van Sportaal. Dit heeft de voorkeur omdat in de nieuwe situatie op Diekman-Oost een gedeeld gebruik van velden zal plaatsvinden. Het enige wat verschilt is dat Sportaal de toplaag van het afgekeurde kunstgrasveld overneemt van de Tubanters en vervangt voor een nieuwe toplaag. Deze zal Sportaal vervolgen verhuren aan alle drie de voetbalverenigingen.

9.3. Financiering

9.3.1. Accommodaties

De financiering voor een nieuwe of gerenoveerde accommodatie is alleen van toepassing voor EFC PW 1885, Sportclub Enschede en ERC ’69. De Tubanters hebben hun huidige clubgebouw en kantine op Diekman-Oost recentelijk gerenoveerd. Ook zijn zij in het bezit van eigen kleedkamers. EHC ’95, Disc Devils en de Broncos hebben niet de ambitie voor een eigen accommodatie, maar maken wel graag gebruik van kleedkamers, toiletten en sporadisch kantineruimte van andere verenigingen. Voor Twente ’05 geldt in de basis hetzelfde, maar heeft wel behoefte aan een uitgiftepunt wanneer er in de zomer beach toernooien gehouden worden.

Zowel PW, Sportclub als ERC zijn in de huidige situatie ook eigenaar van hun clubhuis. In principe zijn PW en mogelijk ook Sportclub in staat om op basis van ruil of compensatie van hun huidige accommodatie de financiering van de nieuwe accommodaties zelf op te pakken. Echter door het gezamenlijk betrekken van een clubgebouw en de investeringen voor de benodigde aanpassingen ligt het meer voor de hand dat dit wordt opgepakt vanuit de gemeente. Het is ten slotte de wens vanuit de gemeente om de verenigingen van de westzijde naar de oostzijde van het sportpark te verplaatsen en samen te brengen.

Mocht blijken dat Sportclub Enschede voor de zomer van 2022 toch op een andere sportpark onderdak vindt, of onverhoopt ophoudt te bestaan, dan doet zich een nieuwe situatie voor. In dat geval zouden er minder tot geen aanpassingen benodigd zijn aan het voormalige clubgebouw van Zuid-Eschmarke (afgezien van de vereiste opknapwerkzaamheden). Hierdoor is het denkbaar dat er een ruil plaatsvindt tussen het huidige gebouw van PW en hun nieuwe locatie. Echter is dit op dit moment nog niet aan de orde en dient de financiële kant van dit scenario nog verder uitgewerkt en besproken te worden met de verschillende stakeholders.

9.3.2. Velden

Het onderhouden, vervangen en verhuren van velden ligt in de meeste gevallen bij Sportaal. Doordat zij ook in de nieuwe situatie op Diekman-Oost eigenaar blijven van de velden ligt de financiering logischerwijs ook bij Sportaal. Hiervoor is een financiering benodigd vanuit de gemeente, omdat deze eenmalige kosten voor het aanpassen van de velden niet is voorzien binnen de exploitatiebijdrage van Sportaal. Dit geldt al helemaal voor het te vervangen kunstgrasveld. Met VFBE (grondeigenaar), Sportaal (eigenaar onderlaag) en de Tubanters (eigenaar toplaag) dient nog wel gesproken te worden over de zorgplicht van het afvoeren van de huidige toplaag en de benodigde grondsanering rondom het veld.

10. Projectplanning

10.1. Ontwikkeling MFSA Zuid

Processtappen sinds 2016 in de clusteringsopgave en de ontwikkeling van een MFSA in Zuid zijn:

- 2016: Collegebesluit clusteringsopgave/besparing van 100.000 euro per jaar op de exploitatie van sportparken voor Sportaal;
- 2016/17: Start onderzoek naar clustering van sportparken en inventarisatie van bezettingsgraden;
- 2020 (Q2): Actualisatie en inventarisatie van de huidige bezetting en behoeftes van velden en accommodaties op de sportparken, inclusief het initiële haalbaarheidsonderzoek naar de clustering van sportparken;
- 2020 (Q3): Clusteringsmogelijk bespreken met de betreffende verenigingen;
- 2020 (Q4): Besluitvorming vanuit het College over voorliggend projectvoorstel voor de uitwerkingen van de prioriteit deelprojecten van de clusteringsopgave en het informeren van de Raad daarover;
- 2021 (Q1): Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een MFSA in Zuid.
- 2021 (Q1): Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een MFSA in Zuid.
- 2021 (Q2): Oplevering van het haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een MFSA in Zuid en de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost.

Indien de gemeenteraad besluit gelden vrij te maken voor een jaarlijkse of eenmalige bijdrage voor de bouw van de MFSA Zuid, wordt uitgegaan van de volgende projectplanning:

- 2021 (Q2): besluitvorming door de raad bij behandeling van de zomernota;
- 2021 (Q3): Gesprekken met de drie verenigingen voortzetten over de organisatorische invulling van de MFSA Zuid;
- Gelijktijdig het verder verkennen van een geschikte vierde vereniging;
- 2021 (Q4): Het opstellen van een Programma van Eisen, waarin de gezamenlijke en individuele uitgangspunten van de vier verenigingen en de gemeente zijn vertaald. Deze kan tevens gebruikt worden voor de architectenuitvraag en aanbesteding;
- 2022: Een aanbestedingsstrategie bepalen voor de ontwikkeling van de MFSA en de architectenselectie opstarten voor het uitwerken van een schets- en conceptontwerp;
- 2023: Het ontwerp uitwerken tot een niveau waarop de aanbesteding voor een aannemer opgestart kan worden.
    - Alternatief: een geïntegreerde aanbesteding waarbij architect en aannemer tegelijk worden geselecteerd. Dit zou dan mogelijk al in 2022 kunnen plaatsvinden;
- 2023: Vergunningsaanvraag en overige voorbereidingswerkzaamheden voor start bouw
- 2024: Realisatiefase c.q. start bouwwerkzaamheden;
- 2025: Opening en start van de operationele fase.

10.2. Ontwikkeling MFSA Oost/Glanerbrug

Aangezien in overleg met de gemeente besloten is om het haalbaarheidsonderzoek naar een MFSA in Enschede-Oost/Glanerbrug met een jaar uit te stellen en het komende jaar te gebruiken om een werkgroep op te richten waarin alle drie de verenigingen zijn vertegenwoordigd. Hierbij is een goede afstemming benodigd met het project Noabersport. Het vervolgtraject zal qua tijdspad naar verwachting dezelfde doorlooptijd in beslag nemen als de MFSA in Zuid.

10.3. Herontwikkeling Sportcampus Diekman-Oost

The Stadium Consultancy en Athletic Skills Company hebben de eerder ontwikkelde visie van Sportaal voor de TOP Sportcampus Diekman tussen eind 2019 tot begin 2020 uitgewerkt op de onderdelen programma, organisatie, faciliteiten/accommodaties en scholing. Op basis hiervan zijn enkele masterplan-scenario's voor het gehele sportpark ontwikkeld. De huidige en potentiële toekomstige gebruikers van het sportpark zijn hierbij in kaart gebracht en onderverdeeld in de domeinen topsport, breedtesport, onderwijs en gezondheidszorg.

Vanuit Sportaal is vervolgens in samenspraak met het kernteam van de gemeente Enschede hieruit het voorkeursscenario gekozen. Dit masterplan is in de zomer en herfst van 2020, tijdens fase 2 verder uitgewerkt, wat heeft geresulteerd in een initieel haalbaarheidsonderzoek.

De uitvoeringsplanning voor Diekman-West met talentencampus wordt uitgewerkt in een separaat onderzoek, waarvoor een apart kernteam vanuit de gemeente is opgezet. In januari 2021 is uitgesproken door de betreffende stakeholders dat het trainingscomplex van de 1e selecte van FC Twente en FC Twente Vrouwen onderdeel wordt van de talentencampus. De opening van het trainingscomplex staat gepland voor de zomer van 2023.

Dit betekent dat de breedtesport verenigingen op Diekman-West rond de zomer van 2022 zullen verhuizen, met als beoogde locatie Diekman-Oost. Indien de gemeenteraad instemt met de aanvraag voor de herontwikkeling van Diekman-Oost ziet de uitvoeringsplanning voor dit project er als volgt uit:

- 2021 (Q2): besluitvorming door de raad bij behandeling van de zomernota;
- 2021 (Q2+Q3): Gesprekken met de drie verenigingen voortzetten over de ruimtelijke, financiële en organisatorische invulling van de herontwikkeling van Diekman-Oost;
- Gelijktijdig het verder verkennen van een geschikte locatie voor de beachcluster en met Sportclub Enschede nagaan of naast Diekman-Oost nog andere toekomstplannen mogelijk zijn richting de zomer van 2022;
- 2021 (Q4): Het Programma van Eisen en ontwerp voor de nieuwe en te renoveren accommodaties op te stellen en op basis hiervan de aanbesteding op te starten voor de daadwerkelijke uitvoering;
- 2022 (Q1): Het aanbestedingstraject doorlopen voor de nieuwe en te renoveren accommodaties;
- 2022 (Q1+Q2): De velden speelklaar maken inclusief het vervangen van de kunstgras toplaag;
- 2022 (Q2+Q3): Bouwen en opening van de nieuwe en te renoveren accommodaties.

10.3.1. Risico's in de planning

Het betreft een ambitieuze planning, die mede is ingestoken door de ontwikkelingen op Diekman-West. Er zijn enkele risico's waardoor de planning richting de zomer van 2022 te ambitieus wordt:

- Er dient spoedig overeenstemming te komen tussen de gemeente, Sportaal en de acht verenigingen over de precieze invulling van de herontwikkelingsplannen. Er bestaat een kans dat deze gesprekken en onderhandelingen meer tijd in beslag nemen;
- Afhankelijk van de geldende aanbestedingsregels kan het aanbestedingstraject voor een aannemer van de nieuwe en te renoveren accommodaties langer of korter duren;
- De uitvoeringsplanning is afhankelijk van de ruimte die de geselecteerde aannemer in zijn planning heeft om de bouwwerkzaamheden in de lente en zomer van 2022 uit te kunnen voeren.

Mocht de planning richting de zomer van 2022 te ambitieus blijken dient gekeken te worden naar het parallelle proces in de ontwikkeling van de talentencampus en het trainingscomplex van FC Twente. Mogelijk dat EFC PW en/of Sportclub enkele maanden langer op hun huidige locatie kunnen blijven als de ontwikkeling op Diekman-West zich de eerste periode focust op andere gedeeltes van het sportpark. De planningen van beide deelprojecten dienen nauw met elkaar afgestemd te worden.

10.4. Totale clustering van sportparken

De totale clustering van sportparken is een proces dat al enkele jaren geleden is ingezet en de komende 5 tot 10 jaar nog in beslag zal nemen. Het kost tijd voor zowel de gemeente/Sportaal als de verenigingen en leden zelf om verhuizingen van verenigingen te kunnen realiseren en gepaste alternatieven te kunnen bieden.

De gemeente heeft de afgelopen jaren met alle verenigingen gesproken over de clustering van sportparken en deze gesprekken zijn het afgelopen jaar geïntensiveerd met het aanstellen van een kwartiermaker voor de totale clusteringsopgave. Deze gesprekken zullen de komende periode een gevolg krijgen om in overleg met de verenigingen te zoeken naar de juiste planning en alternatieven voor de beoogde verhuizingen en het realiseren van de genoemde clusteringsmogelijkheden. Wel is de verenigingen medegedeeld dat er een noodzaak is voor de clustering en dat deze de komende jaren doorgezet zal gaan worden.

Zoals aangegeven in paragraaf 7.7 zijn alle stappen binnen de totale clusteringsopgave afhankelijk van de ontwikkelingen op de andere sportparken en de afspraken die met de betreffende verengingen worden gemaakt. Hierin staat ook beschreven welke sportparken beoogd zijn om de komende jaren af te stoten door de gemeente/Sportaal.

Om de beoogde planning voor de clustering te kunnen realiseren zullen per sportpark de volgende stappen moeten worden gezet:

- Wethouder Horstmanpark:
    - De herontwikkeling op Diekman-Oost dient op korte termijn gerealiseerd te worden, waarmee ERC ’69 en Enschede Broncos op dit park een nieuw onderkomen kunnen betrekken;
    - Met SVV ’91 en TVV dient in goed overleg gekeken te worden waar zij op korte termijn een nieuw of tijdelijk onderkomen kunnen vinden, mogelijk in aanloop naar de toekomstige ontwikkelingen in Enschede-Zuid;
- Sportpark Phenix:
    - De gesprekken met Phenix voortzetten over een mogelijke verhuizing naar een ander sportpark of samenwerking met andere verenigingen;
    - Nagaan samen met de vereniging of er een reële kans bestaat dat de vereniging fuseert met of opgaat in een andere verenging en stopt als actieve vereniging op het huidige sportpark;
- Sportpark FC het Centrum (of terugbrengen naar 1 veld):
    - De gesprekken met FC het Centrum voortzetten over een mogelijke verhuizing naar een ander sportpark of samenwerking met andere verenigingen;
    - Nagaan samen met de vereniging of er een reële kans bestaat dat de vereniging fuseert met of opgaat in een andere verenging en stopt als actieve vereniging op het huidige sportpark;
- Sportpark Bultserve:
    - Voor zowel SV Sportlust Glanerbrug, EVV Phenix als FC het Centrum dient in goed overleg gekeken te worden op welk sportpark een nieuw of tijdelijk onderkomen kunnen vinden, mogelijk in aanloop naar de toekomstige ontwikkelingen in Enschede-Oost;
    - Hierbij zal ook rekening gehouden moeten worden en gesproken worden met de andere gebruikers en voorzieningen op de sportparken;
    - Parallel hieraan zullen binnenkort de gesprekken met SV Sportlust opgepakt worden in het haalbaarheidsonderzoek naar de MFSA in Zuid/Glanerbrug samen met Avanti-Wilskracht en GVV Eilermark;
- Sportpark Achilles:
    - De kostbare vervanging van het kunstgrasveld staat gepland rond 2025. Het sportpark is voor de gemeente en Sportaal gezien zijn omvang in relatie tot het aantal gebruikers een relatief duur sportpark en is beoogd om voor dit tijd door de gemeente af te stoten als sportfunctie;
    - In gezamenlijk overleg met CVV Achilles dient gekeken te worden welke plannen en mogelijkheden er zijn voor de vereniging om een beweging te kunnen maken en onder welke voorwaarden.

11. Conclusie en aanbevelingen

11.1. Conclusies

11.1.1. MFSA Zuid

Het bouwen van een multifunctionele sportaccommodatie in Enschede-Zuid voor meerdere verenigingen, die tevens bijdraagt aan de totale clusteringsopgave van sportparken is organisatorisch en technisch haalbaar. Het project is financieel haalbaar met een sluitende exploitatie, als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De gemeente Enschede instemt met een eenmalige investering van 1.850.000 euro voor de financiering van de MFSA, of als alternatief een jaarlijkse exploitatiebijdrage van 97.000 euro (jaarlijks te indexeren);
- De verenigingen vv Victoria '28, FC Suryoye-Mediterraneo en FC Aramea gezamenlijk het huidige totaal aantal leden bij benadering kunnen behouden;
- Een geschikte vierde vereniging aansluit bij deze ontwikkeling;
- FC Suryoye-Mediterraneo en FC Aramea het in aanloop naar de ontwikkeling van de MFSA het eens worden over de invulling van de samenwerkingsvorm tussen beide verenigingen;
- De totale ontwikkeling op Sportpark Wesselerbrink-Zuid gerealiseerd wordt binnen het geraamde budget van 4.200.000 euro;
- De btw voor de ontwikkeling van de MFSA volledig of grotendeel gecompenseerd of teruggevorderd kan worden;
- De totale exploitatiekosten in de MFSA voor de verenigingen samen maximaal tussen de 250.000 en 300.000 euro uitkomt, inclusief huur van velden;
- De verenigingen samen hun trainings- en wedstrijdschema's aanpassen op een wijze dat er voldoende is aan 6,5 velden, waarvan een nader te bepalen aantal kunstgrasvelden en het eventuele gebruik van Draintalent velden (over vergelijkbare type natuurvelden).

De drie verenigingen, als beoogde gebruikers van de MFSA Zuid, hebben de afgelopen maanden zeer positieve gesprekken met elkaar gevoerd. Tijdens deze gesprekken zijn ook kritische vragen en uitdagingen op een constructieve wijze in openheid met elkaar besproken. De verenigingen hebben vertrouwen in de opgestelde investering- en exploitatieraming om binnen deze financiële kaders het project te kunnen realiseren en in de toekomst het exploitatierisico van de MFSA te kunnen dragen. Ook staan zij open voor een vierde vereniging, die qua ledenaantal en veldbehoefte past binnen de totale ontwikkeling en qua visie en cultuur aansluit bij de andere verenigingen.

De verenigingen staan open voor een samenwerkingsvorm waarbij een overkoepelende entiteit de MFSA huurt en beheert namens de verenigingen. Verschillende invullingen voor de samenwerking zijn besproken. Ook geven de verenigingen aan dat ze openstaan voor een gezamenlijke jeugdopleiding. Mocht deze samenwerking in de MFSA als positief worden ervaren en de verenigingen meer naar elkaar toe groeien dan is de kans aanwezig dat er op termijn een fusie ontstaat.

De bovengenoemde punten komen tot uiting in de (nog te ondertekenen) gezamenlijke intentieverklaring van de drie besturen, waarin is aangegeven dat er bestuurlijke mandaat is vanuit de leden/ALV's voor het verder uitwerken van en instemmen met de plannen.

11.1.2. MFSA Oost

De haalbaarheid van een multifunctionele sportaccommodatie in Enschede-Oost / Glanerbrug voor meerdere verenigingen, die tevens bijdraagt aan de totale clusteringsopgave van sportparken binnen de gemeente is in deze fase nog niet te bepalen. Na de eerste gesprekken met de betreffende verenigingen is besloten dat dit proces meer tijd nodig heeft.

Dat betekent dat het proces na de zomer van 2021 weer opgestart zal worden met de intentie om volgend jaar zomer overeenstemming over een clustering te bereiken met de drie verenigingen en mogelijk met toevoeging van een vierde vereniging uit Enschede-Oost.

11.1.3. Herontwikkeling Sportcampus Diekman-Oost

De beoogde acht verenigingen staan achter de plannen van de herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost, wat is onderstreept door de gezamenlijke intentieverklaring. Het is organisatorisch, technisch en ruimtelijk en haalbaar om de verenigingen EFC PW 1885, Sportclub Enschede en Twente ’05 vanaf Diekman-West en ERC ’69 en Enschede Broncos vanaf Wethouder Horstmanpark te laten landen op Diekman-Oost met de benodigde accommodaties en velden. Het project is onder voorwaarden financieel haalbaar met een sluitende exploitatie. Hiervoor is een eenmalige investering benodigd vanuit de gemeente van 1.200.000 euro.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat ook de wensen van de reeds aanwezige verenigingen op Diekman-Oost, de Tubanters, EHC ’95 en Disc Devils Twente aansluiten bij deze ontwikkeling. Deze extra wensen worden geraamd op 125.000 tot 140.000 euro. Indien de verenigingen samen deze bijdrage zelf bekostigen komt dit bovenop de reeds geraamd 100.000 euro eigen bijdrage vanuit de verenigingen. Alle betrokken verenigingen hebben echter aangegeven dat zij verwachten hun totale wensenpakket uiteindelijk binnen de financiële kaders te kunnen realiseren richting de zomer van 2022.

De voorwaarden voor deze haalbaarheid zijn als volgt geformuleerd in de overeengekomen intentieverklaring:

- Het nader onderzoeken van de behoeftes en beschikbaarheid van velden en kleedkamers;
- Er dient voorzien te worden in voldoende opslagruimtes voor de verenigingen;
- Er dient overeenstemming te komen met het Vastgoed- en Facilitair Bedrijf over de compensatie-regeling voor de huidige eigendommen en toekomstige huur- of eigendomsconstructies;
- Het nader bepalen van een geschikte plek op of buiten Diekman-Oost voor het beachcluster;
- Verenigingen behouden de keuzevrijheid voor een alternatieve verhuisoptie richting zomer 2022.

11.1.4. Totale clusteringsopgave

De totale clusteringsopgave met een structurele besparing op de exploitatie van sportparken en -velden van 300.000 euro per jaar is door de eerder geïdentificeerde clusteringsmogelijkheden niet volledig haalbaar onder de huidige omstandigheden en uitgangspunten. Wel is het mogelijk om gefaseerd in 5 jaar tijd een structurele besparing van 200.000 euro per jaar te realiseren. Er zijn hiervoor een aantal verschuivingen noodzakelijk:

- De verenigingen op Sportpark Wethouder Horstman vinden elders onderdak:
    - SVV ’91 en TVV verhuizen naar een nader te bepalen locatie op Sportpark Enschede-Zuid;
    - ERC ’69 en Enschede Broncos verhuizen naar Sportcampus Diekman;
- CVV Achilles verhuist naar een bestaand sportpark (mogelijk door mee te gaan in de MFSA Zuid, door te verhuizen naar Sportpark Wesselerbrink-Midden al dan niet samen met vv UDI, of een ander scenario zoals een eerder onderzochte samenwerking met EMOS);
- SV Sportlust Glanerbrug verhuist van Sportpark Bultserve naar een gezamenlijke ontwikkeling op Sportpark het Zoutendijk en/of Sportpark De Ekersdijk;
- EVV Phenix vindt onderdak op een ander sportpark of gaat mee in een gezamenlijke ontwikkeling in Enschede-Oost/Glanerbrug;
- FC het Centrum stoot hun veld(en) af, of vindt onderdak op een ander sportpark, al dan niet in een gezamenlijke ontwikkeling in Enschede-Oost/Glanerbrug.

Indien een van de genoemde verenigingen tussen nu en 5 jaar op zou houden te bestaan of opgaan in een andere vereniging, dan zal het betreffende sportpark ook vrijkomen t.b.v. de clustering.

In welke mate de ontwikkeling van de MFSA Zuid bijdraagt aan de totale besparing op de exploitatie van sportpark en -velden hangt sterk af van de vierde vereniging die zich aansluit bij het project. Direct of indirect zal de afstoten van het Wethouder Horstmanpark en Sportpark Achilles (deels) mogelijk worden door de ontwikkelingen op Sportpark Enschede-Zuid. Deze besparing wordt geraamd op circa 85.000 euro per jaar.

11.1.5. Financiële consequenties van de totale clustering

In onderstaande tabel staan de totale kosten voor het realiseren van de prioritaire deelprojecten binnen de clustering van sportparken, de benodigde eenmalige investering en de structurele besparing voor de gemeente.

Deelproject en bijbehorende acties/resultaten	Stichtingskosten	Gedekt door verenigingen	Incidentele investeringen gemeente	Structurele besparingen gemeente
Clusteren van 4 verenigingen in een nieuwe MFSA in Enschede-Zuid	€ 4.200.000	€ 2.344.000	€ 1.856.000	€ 83.604
Herontwikkeling van Sportcampus Diekman-Oost	€ 1.425.000	€ 225.000	€ 1.200.000	€ 66.711
Afstoten van vijf sportparken door clustering van sportverenigingen	€ 1.066.252	€ -	€ 1.066.252	€ 50.687
Totale besparing en investering voor de clustering	**€ 6.691.252**	**€ 2.569.000**	**€ 4.122.252**	**€ 201.002**

Figuur 11.1 Overzicht van de totale kosten, de benodigde incidentele investeringen en de structurele besparingen voor de gemeente per deelproject binnen de clustering van sportparken

11.1.6. Huidige situatie verenigingen in Enschede

Een aantal van de in totaal 23 recreatieve voetbalverenigingen in Enschede hebben in meer of mindere mate te maken met een krimp in spelende leden. Hierdoor komen zij in bepaalde gevallen in de problemen op organisatorisch en financieel vlak. Het past niet in de totale clusteringsopgave om al deze verenigingen te voorzien in de benodigde financiële middelen voor het in stand houden van hun huidige accommodatie. Door verenigingen te clusteren op (grotere) sportparken kan met een gerichte investering voor meerdere partijen tegelijk een toekomst bestendige accommodatie gerealiseerd worden waarin zij kunnen uitgroeien tot vitale sportaanbieders.

In veel gevallen blijven verenigingen echter uit sentiment voor de huidige locatie of de behoefte aan een eigen identiteit bij hun standpunt om niet te willen verhuizen naar een gezamenlijk sportpark. In andere gevallen worden, in het licht van de totale besparingsopgave, niet-realistische eisen gesteld voor een beoogde nieuwe accommodatie waar de gemeente of Sportaal niet aan kunnen voldoen. Doordat de gemeente niet of heel moeilijk kan afdwingen dat deze verenigingen bewegen, ontstaat een status quo waarin verenigingen nog verder in de problemen komen. De gemeente moet uiteindelijk keuzes maken op welke sportparken de beschikbare budgetten ingezet worden. Dit kan leiden tot slecht onderhouden sportparken met onveilige accommodaties en op termijn een risico van het ongecontroleerd omvallen van verenigingen, met de mogelijkheid tot financiële gevolgschade voor de gemeente en/of Sportaal (zoals het moeten afboeken van openstaande leningen of de zorgplicht toegeschoven krijgen van bestaande gebouwen of kunstgrasvelden). Om dit onwenselijke ‘nul-scenario’ te voorkomen waarin de clustering niet kan worden gerealiseerd, zijn incidentele investeringen alleen niet voldoende. Er zal nader met verenigingen gesproken moeten worden die een verhuizing niet zien zitten, waarbij uiteraard goed gekeken dient te worden naar de huidige situatie en argumenten van de betreffende verenigingen.

11.1.7. Exploitatiemogelijkheden vrijkomende gronden/sportparken

Tijdens het WieVieNie overleg is aangegeven dat de beoogde locaties naar alle waarschijnlijkheid voor ten minste de komende 10 jaar niet in aanmerking voor woningbouwontwikkeling en de daarbij behorende exploitatiewinsten voor de gemeente. Dit komt doordat deze gronden nog niet zijn opgenomen in de woningbouw portefeuille, maar dit betekent echter niet dat deze locaties hier niet geschikt voor zijn.

Mogelijk dat met het vrijkomen van deze locaties op de korte termijn bepaalde beleidspunten van het College gerealiseerd kunnen worden, zoals de beoogde uitbreiding van inwonersaantallen of het behalen van de doelen in het kader van het programma voor de energietransitie. Het is daarom van belang om intern te bekijken welke exploitatiemogelijkheden de gemeente voorziet voor deze gronden na 10 jaar. Uit een eerste technische quick scan vanuit de gemeente blijkt dat alle mogelijk vrijkomende gronden in de basis (zeer) geschikt zijn voor projecten in het kader van het programma voor de energietransitie. Alternatieve mogelijkheden voor grondexploitatie zijn nog niet onderzocht als onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek.

Door een (voorlopige) keuze te maken tussen de verschillende toekomstscenario’s en bijbehorende voordelen van de grondexploitatie, worden daarmee ook de indirecte voordelen van de clusteringsopgave beter inzichtelijk gemaakt. Daarmee kan de benodigde investering voor het kunnen realiseren van de besparingsopgave van sportparken in een iets bredere context worden gezet. Daarbij blijft het uitgangspunt staan dat de voorliggende business case voor de totale clusteringsopgave sluitend is.

11.2. Aanbevelingen en vervolgstappen MFSA Zuid, clustering en Diekman-Oost

De conclusies uit dit onderzoek zijn gebaseerd op de bevindingen en uitgangspunten zoals die zijn gesteld in deze eerste haalbaarheidsfase van het project. Het is daarom belangrijk om de volgende kansen, mogelijkheden en risico's in het vervolgtraject met alle stakeholders verder uit te werken.

Het advies aan het College van B&W en de Gemeenteraad van de gemeente Enschede is als volgt:

1. Instemmen met de eenmalige investering van 1.850.000 euro voor de ontwikkeling van de multifunctionele sportaccommodatie op Sportpark Enschede-Zuid ('MFSA Zuid');
2. Instemmen met de eenmalige investering van 2.660.000 euro voor de geraamde incidente kosten en afboekingen op de vrijkomende sportparken, waarvan 1.200.000 voor de herontwikkeling van het breedtesport-gedeelte van Sportcampus Diekman ('Diekman-Oost'), voor het kunnen realiseren van de clustering en daarmee vanaf 2025 een structurele besparing van 200.000 euro te kunnen realiseren;
3. Voor 2022 opdracht geven voor de verdere uitwerking, ontwerpfase en aanbestedingsfase voor de MFSA Zuid en Diekman-Oost en de andere stappen die op korte termijn noodzakelijk zijn voor het realiseren van de totale clustering van sportparken.
4. Met de drie verenigingen (plus een vierde) van de MFSA Zuid en de acht verenigingen van de herontwikkeling van Diekman-Oost de komende periode de plannen verder uitwerken en een concreet Programma van Eisen opstellen dat past binnen de ruimtelijke en financiële kaders (overeenkomstig de ondertekende intentieverklaring);
5. In gesprek gaan en blijven met verenigingen die qua ledenaantallen op een te groot sportpark spelen of die mogelijk onderdak kunnen vinden op een ander sportpark. Door een alternatief te bieden voor de huidige situatie kan niet alleen de vereniging een duurzame toekomst geboden worden, maar kan ook het sportbudget efficiënter ingezet worden om de kwaliteit van de sportparken structureel te verbeteren;
6. Er moeten duidelijke afspraken worden gemaakt met verenigingen die niet wensen mee te gaan in de totale clusteringsopgave. Door meer duidelijkheid te verschaffen naar de verenigingen weten besturen en leden waar zij aan toe zijn en waar zij in dat geval bewust voor kiezen. Het is van belang om meer inzicht te geven in de risico's als vastgehouden wordt aan de huidige situatie. Ook moet de gemeente samen met Sportaal duidelijk uitdragen dat het niet vanzelfsprekend is dat een verenigingen bij de gemeente of Sportaal kan aankloppen voor extra bijdragen voor het behoud van hun huidige faciliteiten wanneer de betreffende vereniging niet mee wenst te gaan in een geboden reëel alternatief, dat in verhouding staat tot de huidige situatie van de vereniging;
7. De gemeente zal de huidige situatie van kleedkamergebouwen opnieuw tegen het licht moeten houden als onderdeel van het nieuw op te stellen (sport)accommodatiebeleid. Op dit moment is het niet de primaire taak van de gemeente en/of VFBE om nieuwe kleedkamers te bouwen. Verenigingen hebben vaak niet de financiële middelen om kleedkamergebouwen te bouwen indien de oude aan vervanging toe zijn. Tot slot is Sportaal vanuit de gemeente gebonden aan een vaste huurprijs per kleedkamer die ver van kostprijsdekkend is (in 2021 circa 325 euro per jaar per kleedkamer). Door deze status quo is geen van de drie partijen bereid of in staat om kleedkamergebouwen te bouwen als deze aan vervanging toe zijn. Als gevolg hiervan ontstaat de onwenselijke situatie dat deze projecten altijd afhankelijk zijn van incidentele bijdragen vanuit de gemeente. Hier zou nieuw beleid op moeten komen;
8. Er dient een werkgroep opgestart te worden vanuit de gemeente waarbij de actuele ontwikkelprojecten in de Helmerhoek en mogelijk in de Wesselerbrink integraal worden bekeken in relatie tot de ontwikkeling van de MFSA Zuid. Het zou een gemiste kans zijn om de voordelen van een geïntegreerde ontwikkeling (fysiek en/of organisatorisch) van deze projecten niet nader te onderzoeken;
9. Het dient nader uitgezocht te worden welke mogelijkheden er zijn voor de exploitatie van de vrijkomende sportparken. De gemeente dient de keuze te maken voor de wijze waarop de vrijkomende gronden van sportparken in de toekomst bij kunnen dragen aan het behalen van de beleidspunten van de gemeente. Indien deze gronden ook na 2030 (en minimaal tot 2050) niet als potentiële locatie voor woningbouwontwikkeling worden gezien, dient nader onderzocht te worden of deze gronden ingezet kunnen worden voor energietransitie c.q. de ontwikkeling van zonneweides. Daarmee wordt ook meer inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelwinsten er mogelijk zijn voor de betreffende locaties.



THE STADIUM CONSULTANCY BV
JAN MASSENSTRAAT 32, 1411 RW
NAARDEN, THE NETHERLANDS

+31 85 8772098
INFO@STADIUMCONSULTANCY.COM
WWW.STADIUMCONSULTANCY.COM

IBAN NL80 RABO 0121161218
CHAMBER OF COMMERCE 32118721
VAT NL. 8171.31.231.B01