

16-4-2021

Projectplan

*Nieuwbouw Clubgebouw
op Sportpark “de Hichte”
te Haulerwijk*



Opdrachtgever: SV Haulerwijk
Opdrachtnemer: Projectgroep Nieuwbouw
Status: Definitief
Versie: 1.1
Datum: 16 april 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	5
2. Aanleiding	6
2.1 Initiatieffase	6
2.2 Huidige situatie	6
3. Projectuitgangspunten	8
3.1 Bouwvisie	8
3.2 Bouwlocatie	8
3.3 Oriëntatie	8
3.4 Uitgangspunten initiatieffase	8
3.5 Maatschappelijke functie	9
3.6 Parkeergelegenheid	9
3.7 Bouwperiode	9
3.8 Bouwteam	9
3.9 Zelfwerkzaamheid	10
3.10 Participatie en communicatie	10
3.11 Plaatselijke ondernemers	10
4. Financiën	11
4.1 Algemeen	11
4.2 Investeringsbegroting	11
4.3 Financieel dekkingsplan	12
4.4 Aflossingscapaciteit	15
4.5 Conclusies	16
5. Projectaanpak	17
5.1 Projectmatige aanpak	17
5.2 Planning projectfasen	18
5.3 Projectadministratie	18
6. Projectorganisatie	19
6.1 Projectstructuur	19
6.2 Taken en verantwoordelijkheden	20
Bijlagen	22
Bijlage 1 Situatieoverzicht	23
Bijlage 2 Luchtfoto huidige situatie	24
Bijlage 3 Plattegrond voorbeeld locatie (vv Oerterp)	25
Bijlage 4 Gevelaanzicht voorbeeld locatie (vv Oerterp)	26

Bijlage 5	Prijsopgave Bouwgroep Dijkstra Draisma	27
Bijlage 6	Balans SV Haulerwijk (na verwerking resultaat)	29
Bijlage 7	Resultaten jaarcijfers SV Haulerwijk	30

Samenvatting

Uit onderzoek en gelet op de momentane situatie blijkt dat het huidige clubgebouw van SV Haulerwijk op sportpark de Hichte aan vervanging toe is. Hiertoe zijn vooral het volgende feiten van belang:

- de technische levensduur van het gebouw wordt inmiddels ruimschoots overschreden;
- de kosten voor energie zijn, met ca. € 12.500,- per jaar, hoog;
- zowel de technische installaties als het bouwkundig deel vertonen steeds meer gebreken;
- het gebouw voldoet niet aan de vigerende wet- en regelgeving.

Het bestuur van SV Haulerwijk kan momenteel niet meer instaan voor de veiligheid van leden en bezoekers. Nieuwbouw is dan ook noodzakelijk en urgent.

De eerste stappen in het proces om te komen tot nieuwbouw zijn vastgelegd in het rapport “initiatieffase, nieuwbouw sportaccommodatie voor SV Haulerwijk bij Sportpark De Hichte te Haulerwijk” (d.d. van 15 mei 2018). Dit rapport vormde de basis voor het overleg met de gemeente Ooststellingwerf. Uit dit regelmatige en constructieve overleg is gebleken dat nieuwbouw op de huidige locatie als beste optie moet worden gezien.

Het nieuw te realiseren clubgebouw zal tenminste over de volgende specifieke kenmerken beschikken:

- sobere, doelmatige en functionele bouw;
- totaal vloeroppervlak van ca. 600 m²;
- energieneutraal en gasloos;
- gebouwd met duurzame bouwmaterialen;
- realisatie van extra parkeergelegenheid;
- voldoet aan huidige wet- en regelgeving;
- draagt bij aan de sociale samenhang in Haulerwijk.

Binnen de verdere projectontwikkeling en -uitvoering zijn de volgende uitgangspunten nog van belang:

- voor het ontwerp en de realisatie wordt gewerkt met een bouwteam;
- er is specifieke aandacht voor communicatie en participatie;
- een aantal werkzaamheden worden in eigen beheer uitgevoerd;
- plaatselijke ondernemers worden zo veel mogelijk bij de uitvoering betrokken.

Er is onderzoek gedaan naar de kosten die zijn gemoeid met de bouw van een nieuw clubgebouw.

Op basis van een voorbeeld locatie is door 2 bouwbedrijven een kostenraming opgesteld waaruit blijkt dat voor een bedrag van maximaal € 1.500.000,- (incl. BTW) dit nieuwe gebouw kan worden gerealiseerd. Een clubgebouw dat voldoende functionaliteit biedt en waarmee SV Haulerwijk tenminste de komende 40 jaar door kan.

De bouw van een nieuw clubgebouw kan alleen worden gerealiseerd met financiële steun van de gemeente.

In de verdere berekeningen is daarbij uitgegaan van de systematiek van de 1/3-regeling. Dit betekent dat:

- de gemeente 1/3 van de investering door haar rekening neemt,
- de gemeente 1/3 van de investering verstrekt aan SV Haulerwijk door middel van een renteloze lening met een looptijd van 40 jaar,
- SV Haulerwijk 1/3 deel van de investering voor haar rekening neemt.

1. Inleiding

Voor u ligt het projectplan voor de realisatie van een nieuw clubgebouw voor SV Haulerwijk op Sportpark "De Hichte" te Haulerwijk.

Als startpunt van dit project geldt een tweetal onderzoeken die op initiatief van het Sportplatform Haulerwijk en in overleg met Plaatselijk Belang zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken waren gericht op de bouwkundige toestand van de diverse sportaccommodaties in Haulerwijk en op de demografische ontwikkeling en de sociale samenhang in het dorp.

Mede op basis van de resultaten van deze onderzoeken is dit project ontstaan.

Een interne werkgroep heeft de haalbaarheid van de bouw van een nieuw clubgebouw nader onderzocht. Zij heeft haar bevindingen vastgelegd in het rapport "initiatieffase, nieuwbouw sportaccommodatie voor SV Haulerwijk bij Sportpark De Hichte te Haulerwijk" (d.d. van 15 mei 2018).

Voor verdere informatie verwijzen wij u graag naar het genoemde rapport.

Het bestuur en de leden van SV Haulerwijk hebben ingestemd met de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport en het als basisdocument gebruikt in de overleggen met de gemeente Ooststellingwerf. Het belangrijkste resultaat van deze overleggen is tot op dit moment dat de betrokken wethouders de voorgenomen plannen ook omarmen.

Hierbij moet worden aangetekend dat, vanwege extra kosten met betrekking tot de infrastructuur, uiteindelijk in goed overleg niet is gekozen voor de bouw van een nieuw clubgebouw in het Dorpspark maar voor nieuwbouw op de huidige locatie.

De overige uitgangspunten van de initiatieffase en de resultaten van het overleg met de gemeente Ooststellingwerf vormen de onderlegger voor dit projectplan dat moet leiden tot de daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouw. Het projectplan geeft onder meer zicht in het totale proces, de kosten inclusief een dekkingsplan, de fasering, de planning, de projectorganisatie, de uit te voeren werkzaamheden, communicatie, de beslismomenten etc.

Doel van het projectplan is enerzijds het fungeren als leidraad voor het ontwikkelproces, anderzijds is het een communicatie- en verantwoordingsmiddel (wat gaan we doen, wanneer, liggen we op schema e.d.).

Zoals gezegd zien we dit projectplan als een leidraad voor het verdere proces. Dit betekent ook dat gaandeweg, op grond van keuzes en ontwikkelingen, van de processtappen afgeweken kan worden indien dit noodzakelijk blijkt.

2. Aanleiding

2.1 Initiatieffase

In 2016 zijn de eerste stappen gezet in dit project. Een interne werkgroep heeft dit verder uitgewerkt en haar conclusies en aanbevelingen verwoord in een eindrapportage (15 mei 2018) van deze fase in het proces; de initiatieffase.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit de initiatieffase kunnen als volgt worden samengevat:

2.1.1 Onderzoek en knelpuntenanalyse

Er zijn in de initiatieffase een aantal onderzoeken uitgevoerd waarbij, in relatie tot de huidige situatie, de volgende knelpunten aan het licht zijn gekomen:

a. Bouwkundige situatie

Het clubgebouw is sterk verouderd en heeft haar technische levensduur ruimschoots overschreden. Het gebouw voldoet niet aan de eisen die daaraan door de KNVB worden gesteld. Feitelijk is het gebouw af en wordt SV Haulerwijk meer en meer geconfronteerd met verstoringen en knelpunten in de basis van het gebouw die vragen om een structurele aanpak.

b. Energieverbruik

Het energieverbruik van het huidige gebouw is relatief hoog vanwege de slechte technische staat en minimale isolatie.

c. Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid laat te wensen over. Er is sprake van een onveilige en daarmee risicovolle situatie. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door een, voor met name fietsers, gevaarlijke oversteek bij de Oosterwoldseweg. Anderzijds doordat de parkeerterrein voor auto's vooral gesitueerd is aan de openbare weg (Scheidingsreed met in hoofdzaak agrarisch verkeer).

2.1.2 Bouwlocatie

De voorkeur voor de bouwlocatie gaat uit naar de zuidzijde van het (dorps)park op de grens met het huidige complex. Hier ligt de volgende argumentatie aan ten grondslag:

- er wordt aangesloten bij de wensen die er zijn met de verdere ontwikkeling van het park, zoals dit is vastgelegd in de Dorpsvisie Haulerwijk 2013 – 2020. Hierbij kan dit project van toegevoegde waarde zijn;
- de problematiek ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt hiermee opgelost door de huidige plaats van het clubgebouw in te richten als parkeerterrein. Daarnaast is de toegang naar de locatie per fiets veiliger bereikbaar omdat geen gebruik meer hoeft te worden gemaakt van de (gevaarlijke) oversteek bij de Oosterwoldseweg;
- het is de meest geschikte plaats om, gelet op het wensbeeld van SV Haulerwijk, mogelijk toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken;

2.2 Huidige situatie

Met de eindrapportage is de initiatieffase feitelijk afgerond. Er hebben zich sindsdien echter een aantal ontwikkelingen voorgedaan die van belang zijn voor de verdere uitvoering van het project. Daarnaast wordt de huidige situatie ten aanzien van een aantal thema's nader geduid en is nog aanvullende informatie beschikbaar gekomen. Onderstaand wordt dit nader beschreven.

a. Bouwkundige situatie

De bouwkundige situatie verslechterd in een snel tempo. Recente voorbeelden hiervan zijn onder andere lekkage van het dak en het loslaten van wandtegels in de doucheruimten vanwege lekkende leidingen in de muren. Ook laat de werking van de technische en elektrische installaties steeds vaker te wensen over.

Bovendien voldoet het gebouw ook niet meer aan de eisen van deze tijd.

Er zijn vrijwel geen vrijwilligers meer te vinden die tijd en energie willen steken in beheer en onderhoud. De energie die gestoken moet worden om het huidig gebouw nog draaiende te houden trekt een zware wissel op de laatsten die zich er nog verantwoordelijk voor voelen. Het bestuur van SV Haulerwijk kan niet meer instaan voor de veiligheid van leden en bezoekers. De kosten voor onderhoud en energie rijzen de pan uit.

De conclusie is daarmee eens te meer gerechtvaardigd dat nieuwbouw noodzakelijk en urgent is.

b. Energieverbruik

Uit overzichten van de afgelopen jaren is gebleken dat het energieverbruik hoog is. Een belangrijke reden daarvoor zijn vooral de onvolkomenheden zoals onder a. benoemd.

Het gemiddelde energieverbruik bedraagt:

Gas: 8000 m³/jaar

Elektriciteit: 25.000 kWh

De kosten die daarmee zijn gemoeid bedragen jaarlijks ca. € 12.500,-.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor de veldverlichting rond het Trainingsveld inmiddels gebruik wordt gemaakt van energiezuinige LED-verlichting.

c. Verkeersveiligheid

In 2018 is door de gemeente Ooststellingwerf een nieuw fietspad aangelegd vanuit het Dorpspark naar de Scheidingsreed. Hiermee is echter slechts een deel van het probleem met betrekking tot de gevaarlijke oversteek voor fietsers bij de Oosterwoldseweg opgelost. Het fietspad is namelijk niet voorzien van verlichting waardoor er uitsluitend bij daglicht gebruik van wordt gemaakt.

Hoewel er op loopafstand van het clubgebouw enige jaren geleden een tweede parkeerplaats is aangelegd is het parkeerprobleem nog niet volledig opgelost. De situatie bij de ingang van het huidige gebouw blijft onoverzichtelijke en zeker voor de jongere jeugd gevaarlijk.

3. Projectuitgangspunten

3.1 Bouwvisie

In dit hoofdstuk worden een groot aantal uitgangspunten benoemd die we gaan hanteren bij de verdere uitwerking van dit project.

Bij deze uitwerking staat onze bouwvisie centraal. Deze visie houdt in dat het project uiteindelijk moet leiden tot een clubgebouw dat sober, doelmatig en functioneel is.

3.2 Bouwlocatie

In de initiatieffase is voorgesteld om het nieuwe clubgebouw te realiseren in het Dorpspark, grenzend aan het achterste speelveld.

Nadien heeft regelmatig en constructief overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van SV Haulerwijk en de verantwoordelijke wethouders van de gemeente Ooststellingwerf. Na zorgvuldige afweging is door beide partijen besloten om, vooral op financiële gronden, af te zien van de voorgestelde optie (Dorpspark) en een nieuw clubgebouw te realiseren op de plaats van de huidige. Een situatietekening van deze locatie is opgenomen in bijlage 1 (overzichtstekening) en in bijlage 2 (luchtfoto huidige situatie).

3.3 Oriëntatie

Voordat verdere stappen zijn genomen hebben wij ons uitgebreid laten informeren over recente nieuwbouwprojecten bij andere voetbalverenigingen. Zo zijn bezoeken gebracht aan de voetbalverenigingen in Nieuwehorne, Oldemarkt, Deinum en Ureterp. Onze aandacht ging daarbij vooral uit naar de bouwkundige, installatietechnische en financiële aspecten van de nieuwbouw bij deze verenigingen.

Met name vanwege overeenkomstige functionaliteit, de relatief eenvoudige bouwwijze, de gebruiksvriendelijkheid en de gunstige bouwkosten is het clubgebouw in Ureterp bij onze verdere planontwikkeling als voorbeeld gebruikt. Voor een plattegrond verwijzen we naar bijlagen 3 en 4. Uit informatie van een bouwbedrijf is overigens gebleken dat een gebouw met 2 verdiepingen en met vergelijkbare functionaliteit tegen dezelfde bouwkosten kan worden gerealiseerd. Wij gaan deze mogelijkheid nader onderzoeken.

3.4 Uitgangspunten initiatieffase

In de initiatieffase zijn een aantal uitgangspunten voor de nieuwbouw van het nieuwe clubgebouw geformuleerd. De volgende uitgangspunten zullen in het, tijdens de definitiefase op te stellen, programma van eisen worden meegenomen:

- het gebouw is energie neutraal;
- het gebouw is toekomstbestendig en onderhoudsarm;
- bij de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen;
- er wordt gebruik gemaakt van reeds bewezen bouw- en installatietechnieken;
- de realisatie / exploitatie mag niet leiden tot significant hogere kosten voor gebruikers;
- het gebouw is geschikt voor jong en oud;
- het gebouw is toekomstbestendig en veilig bereikbaar;
- in de omgeving van het gebouw zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig;
- bij de bouw wordt rekening gehouden met mogelijk toekomstige uitbreiding.

Daarnaast is in overleg met de gemeente besloten om ook te streven naar een gasloos gebouw.

3.5 Maatschappelijke functie

In hoofdstuk 2.5 van de eindrapportage initiatieffase is opgenomen dat SV Haulerwijk voorstander is van de “Open Club-gedachte”. Deze gedachte gaat uit van het principe dat de vereniging zich openstelt voor anderen. Dit type verenigingen gebruikt de kracht van de samenwerking om bestaande en potentiële leden langdurig aan zich te binden. Een “open club” zet hiervoor niet alleen haar sportaanbod in, maar ook haar clubgebouw, haar kader en andere vrijwilligers die bij de vereniging betrokken zijn. Een “open club” maakt van haar clubgebouw een ontmoetingsplek voor zoveel mogelijk mensen.

SV Haulerwijk is overtuigd van de synergie tussen de dorpsgemeenschap en de sport en wil een bijdrage leveren aan de sociale samenhang in Haulerwijk.

Om invulling te geven aan deze rol en daarmee aan de levensvatbaarheid van de vereniging, is een clubgebouw dat hierop aansluit randvoorwaardelijk.

In de verdere planvorming zal hiermee dan ook rekening worden gehouden.

3.6 Parkeergelegenheid.

SV Haulerwijk is van mening dat het oplossen van de verkeersproblematiek, als gevolg van het parkeren van auto's langs de openbare weg (Scheidingsreed) en de gevaarlijk kruising voor fietsers (Oosterwoldseweg) primair de verantwoordelijkheid is van de gemeente.

De gemeente heeft in een gezamenlijk overleg op 28 oktober 2020 verzocht om het oplossen van het parkeerprobleem in de verdere planvorming mee te nemen.

Aan dit verzoek van de gemeente wordt voldaan. In de planvorming zal daarbij de focus liggen op de mogelijke realisatie van extra parkeergelegenheid voor auto's op het terrein van de huidige locatie. Dit kan mogelijk worden door de waarschijnlijk compactere bouw van het nieuwe clubgebouw waardoor meer ruimte ontstaat. Overigens zal tijdens de verdere uitwerking blijken of er voldoende ruimte kan worden vrijgemaakt om het parkeerprobleem volledig op te lossen.

De genoemde fietsoversteekplaats kan verder worden ontlast door het fietspad vanuit het Dorpspark te voorzien van verlichting. Zoals hiervoor gesteld is dit een taak die naar onze mening bij de gemeente ligt.

3.7 Bouwperiode

Een voetbalseizoen in het amateurvoetbal loopt, normaal gesproken, van medio augustus tot 1 juni in het daaropvolgende jaar. Gemiddeld wordt er op de zaterdagen door 6 juniorenteams en 2 seniorenteams in competitieverband gespeeld op “de Hichte”. Om de voetbalactiviteiten zo veel mogelijk door te kunnen laten gaan is er daardoor sprake van een beperkte bouwtijd.

Wanneer buiten deze “vrije” periode wordt gebouwd zal dit extra kosten met zich meebrengen zoals bijvoorbeeld huur en plaatsing van tijdelijke kleed- en doucheruimtes.

Het uitgangspunt bij de verdere planontwikkeling zal dan ook zijn dat er zo veel mogelijk gebouwd zal worden in de “voetballoze periode”. Naar verwachting zal dit in 2022 zijn.

3.8 Bouwteam

Wij gaan voor de verdere planontwikkeling en -realisatie gebruik maken van een bouwteam.

Een bouwteam is een projectgebonden samenwerkingsverband tussen een opdrachtgever en een bouwbedrijf, waarin zij gezamenlijk in gecoördineerd verband samen werken aan ontwerp, voorbereiding en uitvoering.

Het doel van het bouwteam is om gezamenlijk tot een uitvoeringsgericht ontwerp te komen dat aansluit bij de wensen van de opdrachtgever, valt binnen de kaders van dit projectplan en dat vervolgens gerealiseerd kan worden.

Hoewel het werken vanuit een bouwteam voornamelijk positieve aspecten kent zijn er uiteraard ook negatieve.

Echter omdat SV Haulerwijk een vereniging is zonder winsttoegmerk waarbij de leden met elkaar de kosten dragen is expliciet voor een bouwteam gekozen op grond van de volgende argumenten:

- goede budgetbeheersing door:
 - volledige transparantie over de kostprijs, er wordt gewerkt met een open begroting;
 - geen meerkosten, het taakstellend budget van de opdrachtgever is altijd leidend;
- er wordt in de ontwerp- en voorbereidingsfase gebruik gemaakt van de specifieke ervaring en deskundigheid van het bouwbedrijf op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en de daaraan verbonden kosten;
- de opdrachtgever is vrij de prijsaanbieding van het bouwbedrijf te laten toetsen door een, in overleg, te selecteren kostendeskundige;
- de opdrachtgever is vrij om plaatselijke ondernemers ook de mogelijkheid te bieden tot levering en montage op onderdelen van dit project.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat SV Haulerwijk maximaal wordt ontzorgd maar volledige invloed houdt op het proces en inbreng van plaatselijke ondernemers.

3.9 Zelfwerkzaamheid

Om de totale bouwkosten zo laag mogelijk te houden zal ook zelfwerkzaamheid als middel worden ingezet. Echter gelet op de korte bouwtijd en het feit dat de meeste leden van de vereniging op zaterdag voetballen zal naar verwachting zelfwerkzaamheid vooral kunnen worden ingezet bij de sloop van de huidige locatie, de (her)inrichting van het terrein en de kantine. Afhankelijkheid van vrijwilligers zal overigens niet belemmerend mogen zijn voor de werkzaamheden van het bouwbedrijf.

3.10 Participatie en communicatie

Wij zijn van mening dat communicatie en participatie een belangrijk onderdeel is binnen dit project en bij de verdere planvorming meegenomen moet worden. De formele communicatie zal worden verzorgd door het bestuur van SV Haulerwijk waarbij zij gebruik maakt van een professionele communicatiedeskundige. De overige communicatie en participatie wordt verzorgd door de projectgroep.

Relevante stakeholders in het proces van participatie en communicatie zijn met name:

- de leden van SV Haulerwijk;
- gemeente Ooststellingwerf;
- omwonenden;
- sportplatform Haulerwijk;
- plaatselijk Belang;
- ondernemers in Haulerwijk,
- media.

3.11 Plaatselijke ondernemers

We gaan de plaatselijke ondernemers, waar dit om financiële redenen van toegevoegde waarde kan zijn, bij de verdere uitvoering betrekken.

4. Financiën

4.1 Algemeen

SV Haulerwijk is financieel gezond maar beschikt niet of nauwelijks over liquide middelen om grotere investeringen te kunnen doen zoals, in het kader van dit project, de realisatie van een nieuw clubgebouw. We beschouwen een goede en toekomstbestendige sportaccommodatie als een gemeentelijke basisvoorziening. Om dit te kunnen realiseren is hulp en steun van de gemeente Ooststellingwerf onontbeerlijk en randvoorwaardelijk.

Er heeft regelmatig bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de wethouders mevr. Verhagen en mevr. Hijlkema van de gemeente Ooststellingwerf en SV Haulerwijk.

Deze overleggen zijn steeds op een positieve en constructieve wijze verlopen en hebben bij het bestuur van SV Haulerwijk de verwachting gewekt dat de noodzakelijke hulp en steun van de gemeente realistisch is. Voor een definitief go / no go besluit dient uiteraard nog het gemeentelijke besluitvormingsproces te worden doorlopen.

In dit hoofdstuk wordt de financiële haalbaarheid van dit project toegelicht aan de hand van:

- een investeringsbegroting;
- een dekkingsplan;
- de aflossingscapaciteit.

Bij deze berekeningen is uitgegaan van het toepassen van de systematiek van de 1/3-regeling. Dit houdt in dat:

- de gemeente 1/3 van de investering door haar rekening neemt;
- de gemeente 1/3 van de investering verstrekt aan SV Haulerwijk door middel van een renteloze lening met een looptijd van 40 jaar;
- SV Haulerwijk 1/3 deel van de investering voor haar rekening neemt.

4.2 Investeringsbegroting.

Zoals in hoofdstuk 3.3 is vermeld is het clubgebouw van VV Ureterp, met name vanwege de functionaliteit, de relatief eenvoudige bouwwijze, de gebruiksvriendelijkheid en de gunstige bouwkosten, als “voorbeeldgebouw” genomen. Twee bouwbedrijven zijn gevraagd een prijsraming op te stellen voor een vergelijkbaar clubgebouw voor SV Haulerwijk.

Om een selectie te kunnen maken heeft, nadat de prijsraming is ontvangen, met beide bedrijven overleg plaatsgevonden. Om een weloverwogen en transparante beoordeling te kunnen maken zijn de volgende beoordelingscriteria gebruikt:

- prijs;
- duurzaamheid;
- inbreng lokale ondernemers;
- planning;
- beheersbaarheid gebouw;
- onderhoud;
- organisatie;
- continuïteit voetbal.

Uit de gesprekken is gebleken dat de verschillen tussen de beide bouwbedrijven marginaal waren.

Uiteindelijk is gekozen voor Bouwgroep Dijkstra Draisma als het bouwbedrijf waarmee we het nieuwe clubgebouw willen gaan realiseren. Met name de prijs en de zekerheid dat daarvoor de gewenste functionaliteit kan worden gerealiseerd heeft daarbij de doorslag gegeven.

De investeringsbegroting (zie tabel 1) laat een raming zien van de totale kosten van het nieuw te bouwen clubgebouw. De begroting is opgesteld op basis van de offerte van het gekozen bouwbedrijf. Voor de gespecificeerde inhoud van deze offerte verwijzen we naar bijlage 5.

Tabel 1

Investeringsbegroting		
Onderdeel	Kosten in € (excl. BTW)	Kosten in € (incl. BTW)
Sloop	35.000,-	42.350,-
Algemene kosten	35.000,-	42.350,-
Bouwkundige kosten	730.000,-	883.300,-
Technische installaties	290.000,-	350.900,-
Inrichting gebouw	40.000,-	48.400,-
Terreininrichting	70.000,-	84.700,-
Onvoorzien	39.700,-	48.000,-
Totaal	1.239.700,-	1.500.000,-

De investeringsbegroting geldt als een taakstellend budget voor het bouwteam. Hiermee wordt tevens het risico op overschrijding van de bouwkosten verwaarloosbaar geacht.

4.3 Financieel dekkingsplan

a. Financieringsvormen

Zoals eerder gememoreerd is de financiering van een dergelijke investering zonder hulp van de gemeente simpelweg niet haalbaar.

De voorgestelde systematiek van de 1/3-regeling maakt dat dit project wel haalbaar is.

De investering zal worden gefinancierd door middel van een mix van de onderstaande financieringsvormen:

- **Bijdrage gemeente Ooststellingwerf**

Bij een totale investering van € 1.500.000,- zal, op basis van de voorgestelde systematiek, het aandeel van de Gemeente Ooststellingwerf in de financiering € 500.000,- bedragen.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is groot.

- **Renteloze lening gemeente Ooststellingwerf**

De gemeente verstrekt SV Haulerwijk, eveneens op basis van de voorgestelde systematiek, een renteloze lening van maximaal € 500.000,- met een looptijd van 40 jaar.

De belangrijkste voorwaarde voor verstrekking van deze lening zal zijn dat SV Haulerwijk in staat zal zijn de complete lening binnen de gestelde termijn van 40 jaar af te lossen. In paragraaf 4.4 3 zal nader op deze aflossingscapaciteit worden ingegaan.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is groot.

- **Bosa-subsidie Rijksoverheid**

Via de subsidieregeling “Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties” (BOSA) kunnen amateursportorganisaties subsidie aanvragen voor de bouw- en onderhoudskosten van sportaccommodaties en voor de aanschaf van sportmaterialen. Het subsidiebedrag is 20% van de subsidiabele kosten inclusief btw.

Activiteiten gericht op energiebesparing, toegankelijkheid, circulariteit, klimaatadaptatie en veiligheidsbeleving komen in aanmerking voor 10% aanvullende subsidie. Het subsidiebedrag ligt dan tussen de € 300.000,- en ca. € 450.000,-.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is groot.

- **Iepen Mienskipfûns en het Rabobank Stimuleringsfonds.**

Door SV Haulerwijk zal bij verschillende fondsen een aanvraag voor subsidie/donatie worden ingediend. De belangrijkste 2 hiervan zijn het Iepen Mienskipfûns van de provinsje Fryslân en het Rabobank Stimuleringsfonds.

Dit zijn fondsen waarvan bekend is dat ze financieel significant bijdragen aan de realisatie van dergelijke projecten (resp. max. € 75.000,- en € 50.000,-).

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is redelijk groot.

- **Overige fondsen**

Er zijn meerdere kleinere fondsen in kaart gebracht die ook zullen worden benaderd met het verzoek financieel bij te dragen aan de realisatie van dit project.

Op dit moment is het onduidelijk wat de te verachten financiële bijdrage zal zijn.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is gemiddeld.

- **Zelfwerkzaamheid**

In samenspraak met het bouwbedrijf wordt gekeken naar werkzaamheden die eventueel door de vereniging zelf (leden, sponsors) kunnen worden uitgevoerd, zodat de totale kosten naar beneden kunnen worden bijgesteld. Voorwaarde hierbij is wel dat de zelfwerkzaamheden geen negatieve invloed hebben op de planning en kwaliteit van de bouw voor het bouwbedrijf. Het bedrag dat bespaard kan worden d.m.v. zelfwerkzaamheid zal tussen € 0,- en € 250.000,- liggen.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is gemiddeld.

- **Acties / sponsoring**

Belangrijkste actie die zal worden gehouden is een loterij. Deze loterij is geïnspireerd door recent succesvol georganiseerde loterijen door verenigingen waaraan grote prijzen zijn gekoppeld. Ervaringen van deze verenigingen leert dat de opbrengst van een dergelijke loterij hoog kan zijn. De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is laag.

Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om lokale bedrijven bij de uitvoering te betrekken indien dit tot een financieel voordeel zal leiden en daarmee tot een reductie van de totale bouwkosten.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is gemiddeld.

- **Eigen vermogen:**

De laatste maar minst wenselijke financieringsmogelijkheid is het aanspreken van het eigen vermogen van s.v. Haulerwijk. De reserves van SV Haulerwijk zijn met € 50.000,- in principe goed op orde. Het eigen vermogen zal alleen worden aangesproken indien dit nodig is om het project tot een goed einde te brengen. Echter kan dit wel dienen als zekerheid voor de totale financierbaarheid van het project.

De mate van zekerheid van deze financieringsvorm is hoog.

b. Dekkingsplan

Het doel van dit dekkingsplan is aan te tonen dat, uiteraard na een positief besluit van de gemeenteraad, realisatie van het project financieel haalbaar is en daarmee uitgevoerd kan worden.

De doelstelling van SV Haulerwijk daarbij is om het eigen vermogen van de vereniging niet aan te spreken voor dit project en het bedrag van de renteloze lening van de Gemeente Ooststellingwerf zo laag mogelijk te houden.

Bij een reële inschatting van de hoogte van de verschillende financieringsvormen ziet het dekkingsplan er als volgt uit (tabel 2):

Tabel 2

Dekkingsplan (bedragen incl. BTW)			
Financieringsvorm	Bandbreedte financiering (in €)	Zekerheid	Bedrag (in €)
Bijdrage gemeente Ooststellingwerf	0 – 500.000,-	Hoog	500.000,-
Renteloze lening gemeente Ooststellingwerf	0 – 500.000,-	Hoog	400.000,-
Bosa-subsidie Rijksoverheid	300.000 - 450.000,-	Hoog	350.000,-
Overige fondsen	0 – 125.000,-	Gemiddeld	75.000,-
Zelfwerkzaamheid	0 - 250.000,-	Gemiddeld	125.000,-
Acties / sponsoring	0 – 150.000,-	Laag	50.000,-
Eigen vermogen	0 – 50.000,-	Hoog	0,-
Totale financiering			1.500.000

Ten aanzien van de onderbouwing van dit dekkingsplan wordt het volgende opgemerkt:

- **Bijdrage Gemeente Ooststellingwerf**

Op grond van de systematiek van de 1/3-regeling zal de gemeente € 500.000,- bijgedragen.

- **Renteloze lening gemeente Ooststellingwerf**

Op grond van de systematiek van de 1/3-regeling zal de gemeente een maximale renteloze lening van € 500.000,- aan SV Haulerwijk verstrekken.

De verwachting is echter dat niet het gehele bedrag benodigd zal zijn maar dat met een leningsbedrag van € 400.000,- kan worden volstaan. Uitgangspunt is daarbij dat de aflossingsperiode 40 jaar bedraagt.

- **BOSA-subsidie**

De BOSA-subsidie dekt tenminste 20% van het totale investeringsbedrag.

Op basis van de offerte van het bouwbedrijf is een inschatting gemaakt van de onderdelen welke voor de aanvullende 10% subsidie in aanmerking kunnen komen. De verwachting is dat het totale percentage rond de 24% zal liggen wat overeenkomt met een subsidiebedrag van ruim € 350.000,-

- **Iepen Mienskipfûns en het Rabobank Stimuleringsfonds.**

Op basis van de inschatting van deskundigen en ervaringen van andere projecten, worden de maximale bijdragen van het Iepen Mienskipfûns en het Rabobank Stimuleringsfonds realistisch geacht.

- **Overige fondsen**

Met een subsidie vanuit andere fondsen is in dit dekkingsplan geen rekening gehouden omdat dit nog te prematuur is.

- **Zelfwerkzaamheid**

In overleg met de aannemer is een lijst opgesteld met werkzaamheden welke voor zelfwerkzaamheid in aanmerking komen. De belangrijkste kansen hierbij zijn werkzaamheden met betrekking tot de sloop,

terreininrichting en inrichting van het gebouw. De geschatte besparing die door zelfwerkzaamheid gerealiseerd kan worden is € 125.000,-.

- **Acties / sponsoring**

Vooralsnog wordt eerst gewerkt aan de organisatie van een loterij. Mocht blijken dat de verwachte opbrengst niet gehaald zal worden, zal worden gekeken naar het opzetten van andere acties. Daarnaast geldt dat de eigen reserves van de vereniging als dekking kunnen dienen mochten de opbrengsten in deze categorie tegenvallen.

4.4 Aflossingscapaciteit:

Een dergelijk project met een investeringsbedrag van € 1.500.000,- betekent voor SV Haulerwijk het aangaan van een aanmerkelijke verplichting. Het is voor de vereniging van cruciaal belang dat zij op een gezonde manier aan de aangegane financiële verplichtingen kan voldoen. In dit plan houdt dit voornamelijk in dat SV Haulerwijk in de toekomst in staat moet zijn om de renteloze lening van de Gemeente Ooststellingwerf af te kunnen lossen. Hierbij wordt uitgegaan van een aflossingsperiode van 40 jaar.

SV Haulerwijk is in financieel opzicht een gezonde vereniging met een positieve exploitatie en voldoende reserves (laatst opgemaakte balans is als bijlage 6 bijgevoegd). Er is alleen nog een lopende lening, waarop jaarlijks € 2500,- wordt afgelost. De laatste termijn hiervan vindt plaats in 2022. Dit houdt in dat jaarlijks het volledige exploitatieresultaat kan worden aangewend als aflossing op de renteloze lening. In onderstaand overzicht (tabel 3) wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige exploitatie van SV Haulerwijk.

Tabel 3

Resultaten jaarcijfers SV Haulerwijk (bedragen in €)		
Posten	Huidige situatie	Situatie na nieuwbouw
Inkomsten contributies	37.000,-	40.000,-
Inkomsten kantine	20.000,-	20.000,-
Inkomsten overig	21.000,-	21.000,-
Totaal inkomsten	78.000,-	81.000,-
Personeelskosten	20.000,-	20.000,-
Energiekosten	11.000,-	3.500,-
Overige accommodatiekosten	12.000,-	15.000,-
Wedstrijdkosten	17.000,-	17.000,-
Algemene kosten	9.000,-	12.000,-
Totaal kosten	69.000,-	67.500,-
Resultaat boekjaar / aflossingscapaciteit p.j.	9.000,-	13.500,-
Aflossing lening 2002 (laatste termijn 2022)	2.500,-	
Aflossing lening nieuwbouw		10.000,-
Cashflow (per jaar)	6.500,-	3.500,-

Toelichting:

De kolom " huidige situatie " is gebaseerd op de gemiddelde jaarrekening van de afgelopen 5 jaar (zie bijlage 7).

In de kolom “na nieuwbouw” worden de volgende te verwachten effecten van de nieuwbouw meegenomen:

- **Contributieverhoging**

Het bestuur is van plan om een financiële bijdrage van haar leden te vragen in de vorm van een contributieverhoging. Deze verhoging van de inkomsten zal worden gebruikt voor het vormen van een onderhoudsreserve voor de nieuwe accommodatie. De vorming van deze reserve is in de post “overige accommodatiekosten” meegenomen.

- **Energiebesparing**

Doordat de nieuwe accommodatie energieneutraal wordt gebouwd zal een significante besparing van de energiekosten worden gerealiseerd. Dit leidt tot een aanzienlijke verhoging van de aflossingscapaciteit.

- **Verzekeringspremie**

Door de nieuwbouw zal er sprake zijn van verhoging van de verzekeringspremies. Deze zijn meegenomen onder de post “algemene kosten”.

Uit dit overzicht blijkt dat de jaarlijkse aflossingscapaciteit van s.v. Haulerwijk na de nieuwbouw voldoende is om de renteloze lening van de Gemeente Ooststellingwerf uit het dekkingsplan af te lossen. Derhalve kan de vereniging op een gezonde manier aan de aangegane financiële toekomstige verplichtingen voldoen.

4.5 Conclusies

Samenvattend kan het volgende worden geconcludeerd:

- De maximale bouwsom bedraagt € 1.500.000,- (incl. BTW)
- De investeringsbegroting geldt als een taakstellend budget voor het bouwteam. Hiermee wordt tevens het risico op overschrijding van de bouwkosten verwaarloosbaar geacht.
- De realisatie van een nieuw clubgebouw door SV Haulerwijk is financieel uitsluitend haalbaar indien de gemeenteraad instemt met de voorgestelde systematiek van de 1/3-regeling en met een looptijd van de renteloze lening van 40 jaar.
- Uit het dekkingsplan blijkt dat financiering haalbaar is. De doelstelling van SV Haulerwijk daarbij is om het eigen vermogen van de vereniging niet aan te spreken voor dit project en het bedrag van de renteloze lening van de Gemeente Ooststellingwerf zo laag mogelijk te houden
- Uit de berekening van de aflossingsactiviteit dit overzicht blijkt dat de jaarlijkse aflossingscapaciteit van SV Haulerwijk na de nieuwbouw voldoende is om de renteloze lening van de Gemeente Ooststellingwerf uit het dekkingsplan af te lossen
- Er zal van de leden van SV Haulerwijk een contributieverhoging worden gevraagd. De opbrengst daarvan zal vooral worden gebruikt voor de vorming van een onderhoudsreserve voor de nieuwe accommodatie.
- Doordat de nieuwe accommodatie energieneutraal wordt gebouwd zal een significante besparing van het energieverbruik en van de energiekosten worden gerealiseerd.

5 Projectaanpak

5.1 Projectmatige aanpak

In de initiatieffase is voor de uitvoering van dit project gekozen voor een projectmatige aanpak. Een dergelijke aanpak bestaat, naast de initiatieffase, uit de volgende fasen (met vermelding van het belangrijkste doel):

- definitiefase - opstellen van programma van eisen;
- ontwerpfase - opstellen van een definitief bouwontwerp en projectkosten;
- voorbereidingsfase - voorbereiden van de uiteindelijke bouwfase;
- realisatiefase - bouwen van het clubgebouw;
- nazorgfase - opstellen van technisch en financieel beheerprogramma.

Onderstaand wordt per fase aangegeven wat de meest relevante aandachts- en beslispunten zijn bij de verdere uitwerking van de betreffende fase.

Definitiefase

- planning van activiteiten;
- communicatie / participatie;
- projectorganisatie inrichten;
- opstellen programma van eisen;
- selecteren bouwbedrijf;
- samenstellen bouwteam;
- opstellen eindrapportage definitiefase.

Ontwerpfase

- planning van activiteiten;
- communicatie / participatie;
- opstellen bouwontwerp;
- vaststellen bouwontwerp;
- definitieve projectkosten opstellen;
- actualiseren financieel dekkingsplan;
- definitieve besluitvorming in bijzondere ledenvergadering;
- opstellen eindrapportage ontwerpfase.

Vorbereidingsfase

- planning van activiteiten;
- communicatie / participatie;
- financiële geldstromen regelen;
- projectadministratie voor uitvoering voorbereiden;
- aanvragen vergunning(en) en doen van meldingen;
- aanvraag nutsvoorzieningen en overige vergunningen en ontheffingen;
- opstellen eindrapportage voorbereidingsfase.

Realisatiefase

- planning van activiteiten;
- communicatie / participatie;
- budgetbewaking;
- herinrichting terrein (zelfwerkzaamheid);
- inrichting kantine (zelfwerkzaamheid);
- oplevering;
- Inrichting en ingebruikname;
- opstellen eindrapportage realisatiefase.

Nazorgfase

- planning van activiteiten;
- communicatie / participatie;
- afhandeling opleveringspunten;
- verzekeringen;
- leverings- en onderhoudscontracten;
- financiële afronding;
- opstellen technisch en financieel beheerprogramma;
- evaluatie van het totale project;
- opstellen eindrapportage nazorgfase.

5.2 Planning projectfasen

In onderstaand schema zijn de projectfasen in de tijd uitgezet.

	2021												2022												
	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
Definitiefase																									
Ontwerpfase																									
Vorbereidingsfase																									
Realisatiefase																									
Nazorgfase																									

 = activiteit projectgroep

 = activiteit bouwteam

 = activiteit bouwbedrijf

5.3 Projectadministratie

Een goede projectadministratie is essentieel voor een verantwoorde beheersing van het totale project.

Bovendien kan daarmee een goed onderbouwde verantwoording worden afgelegd naar andere betrokken zoals de leden van de vereniging, de gemeente en subsidieverstrekkers.

Het past overigens ook volledig binnen de kernwaarden van SV Haulerwijk namelijk dat we een betrouwbare, open en transparante vereniging willen zijn. Ook in dat verband is een goede projectadministratie van wezenlijk belang.

Belangrijke onderwerpen binnen de projectadministratie zijn:

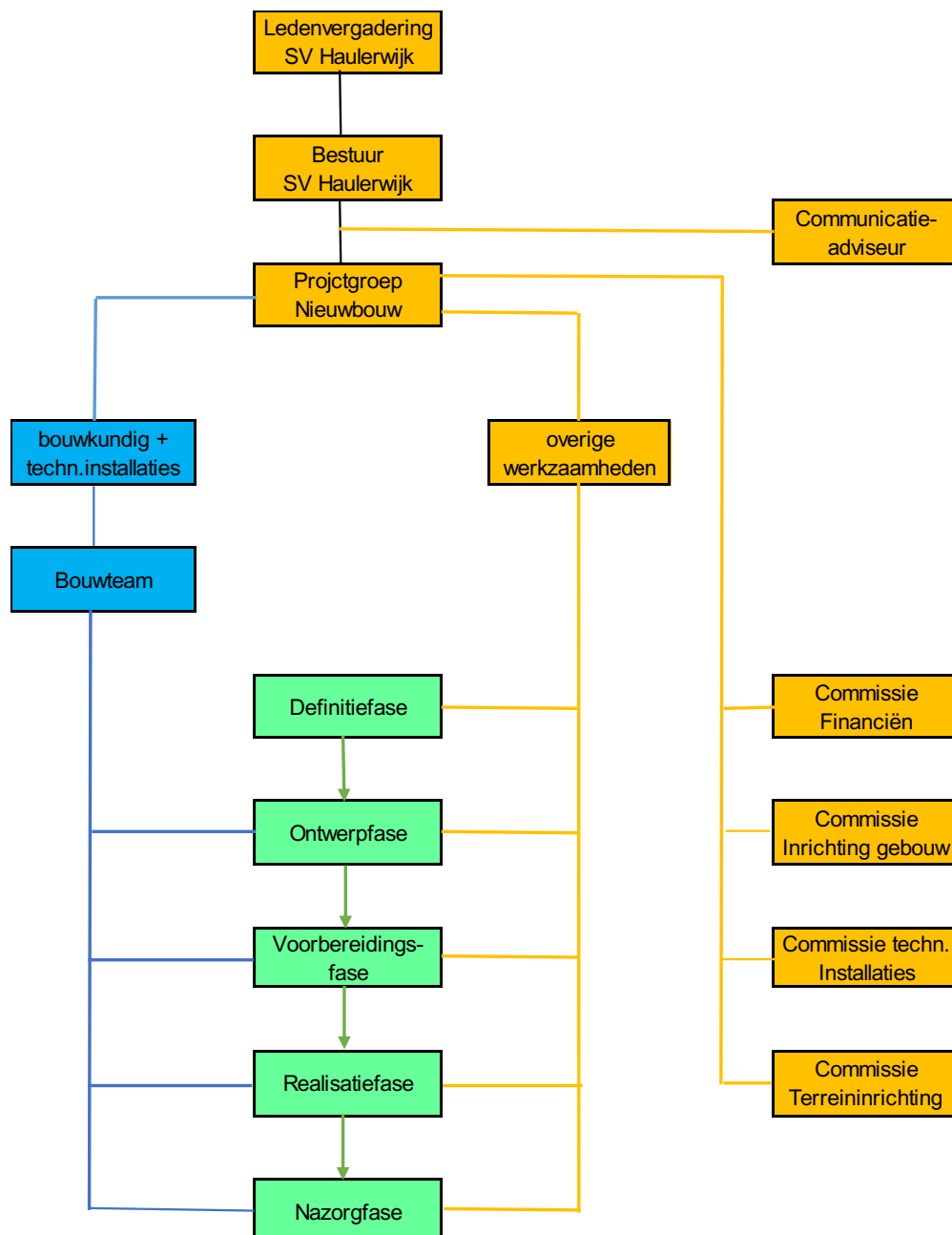
- verslaglegging van de diverse overleggen;
- financieel beheer;
- archivering formele en andere relevante documenten;
- opstellen eindrapportage van afgeronde projectfasen en van het totale project (daarbij ook rekening houdend met de diverse subsidietrajecten).

6. Projectorganisatie

6.1 Projectstructuur

Om het gehele proces van planvorming tot realisatie en exploitatie in goede banen te leiden is een duidelijke en heldere projectstructuur noodzakelijk.

In onderstaand schema is deze projectstructuur nader uitgewerkt.



6.2 Taken en verantwoordelijkheden

Om helder te hebben wat we van elkaar mogen en kunnen verwachten, binnen de gekozen projectstructuur, zijn de belangrijkste taken en verantwoordelijkheden hieronder nader beschreven.

Ledenvergadering SV Haulerwijk

- besluit in een bijzondere ledenvergadering over de uitvoering van dit projectplan en daarmee over de realisatie van de nieuwbouw;
- verleent mandaat aan het dagelijks bestuur van SV Haulerwijk tot het nemen van beslissingen voor zover die vallen binnen de kaders van dit projectplan.

Bestuur SV Haulerwijk

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het totale proces.

Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- beschikbaar stellen van het benodigde bouwbudget aan de projectgroep;
- vaststellen van de tussenrapportages van de projectgroep;
- het nemen van go / no-go-beslissingen bij de faseovergangen (op grond van de tussenrapportages);
- voorbereiden en houden van een bijzondere ledenvergadering;
- de leden informeren over de voortgang van dit project;
- verzorgen van de formele communicatie met de diverse stakeholders.

De projectgroep.

De projectgroep is bevoegd tot de uitvoering van de diverse fasen in het project. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- adviseren van het dagelijks bestuur ten aanzien van te nemen besluiten;
- communicatie / participatie;
- verzorgen van het projectsecretariaat;
- verzorgen van het financieel beheer;
- opstellen Programma van Eisen;
- (mede) bemensen van het bouwteam;
- coördineren zelfwerkzaamheid;
- voortgangsbewaking;
- opstellen van een technisch en financieel beheerplan;
- verzorgen van de eindrapportage van de diverse projectfasen.

Communicatieadviseur

De communicatieadviseur adviseert het bestuur over alle aspecten met betrekking tot communicatie en participatie rondom dit project. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- opstellen (concept) brieven en nieuwsberichten;
- onderhouden van contacten met de diverse media.

Commissie Financiën

De commissie financiën adviseert het bestuur en/of de projectgroep met betrekking tot de financiële aspecten rond het project.

Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- projectfinanciering;
- financieel projectbeheer;
- subsidieaanvragen;
- acties (o.a. verloting),
- (mede) opstellen van een technisch en financieel beheerplan.

Commissie inrichting gebouw

De commissie Inrichting gebouw adviseert de projectgroep over alle aspecten die betrekking hebben op de inrichting en beheer van het gebouw (met uitzondering van de technische ruimte)

Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- opstellen Programma van Eisen;
- beoordelen voorstel bouwteam;
- opstellen kostenoverzicht;
- coördineren noodzakelijke inrichtingswerkzaamheden (zelfwerkzaamheid).
- (mede) opstellen technisch en financieel beheerplan.

Commissie Technische installaties

De commissie Technische installatie adviseert de projectgroep over alle aspecten die betrekking hebben op de noodzakelijke technische installaties.

Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- opstellen Programma van Eisen;
- beoordelen voorstel bouwteam;
- (mede) opstellen technisch en financieel beheerplan.

Commissie Terreininrichting

De commissie Terreininrichting adviseert de projectgroep over alle aspecten die betrekking hebben op de inrichting van het terrein rondom het nieuwe clubgebouw.

Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- opstellen Programma van Eisen;
- beoordelen voorstel bouwteam;
- opstellen kostenoverzicht;
- coördineren noodzakelijke werkzaamheden (zelfwerkzaamheid).
- (mede) opstellen technisch en financieel beheerplan.

Bouwteam

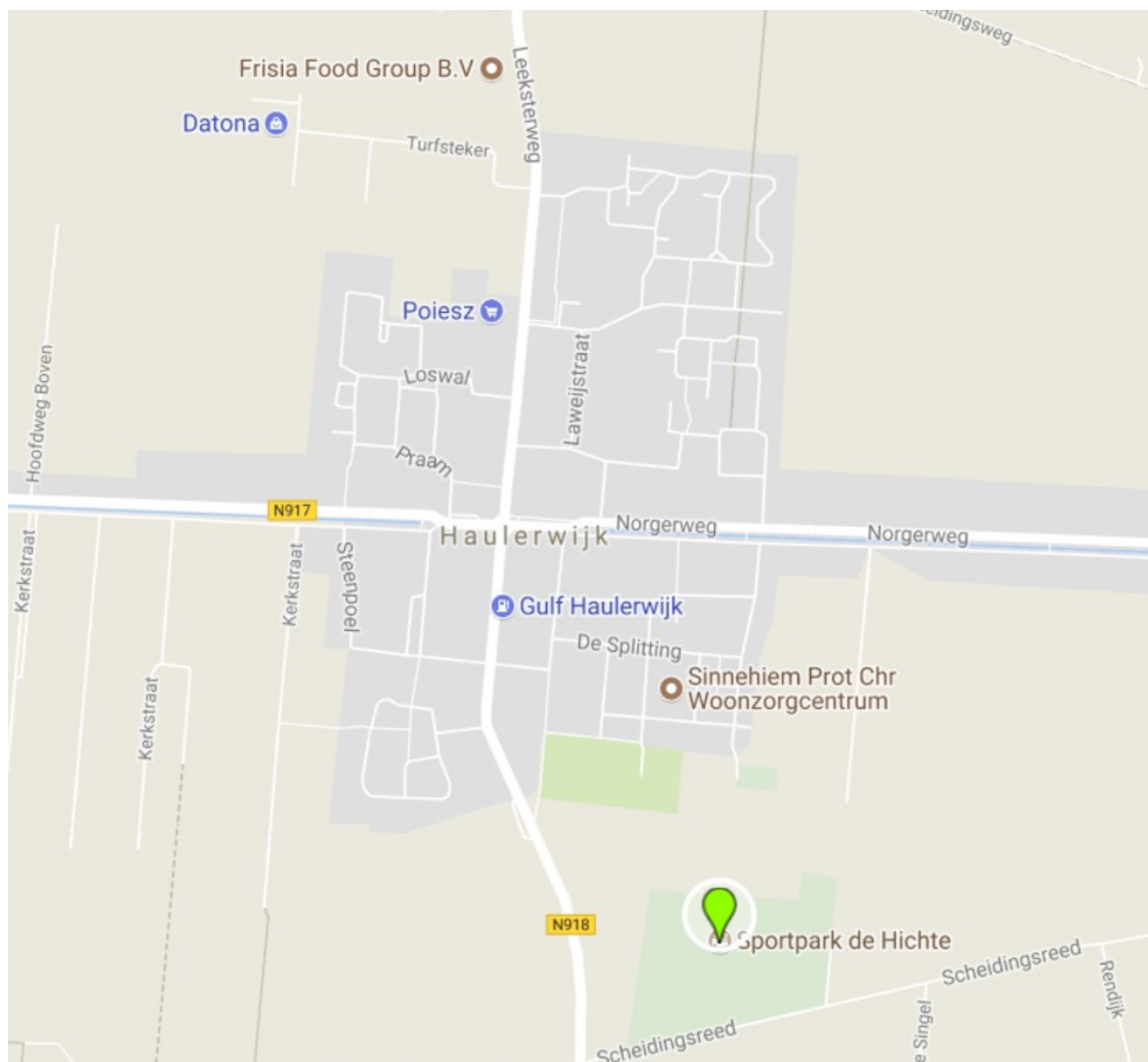
Het bouwteam adviseert de projectgroep over alle aspecten die betrekking op het realiseren van het bouwkundige en technische deel van het nieuwe clubgebouw.

Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- maken bouwontwerp;
- verzorgen van alle noodzakelijke meldingen en vergunningaanvragen;
- bouwen van het clubgebouw.

Bijlagen

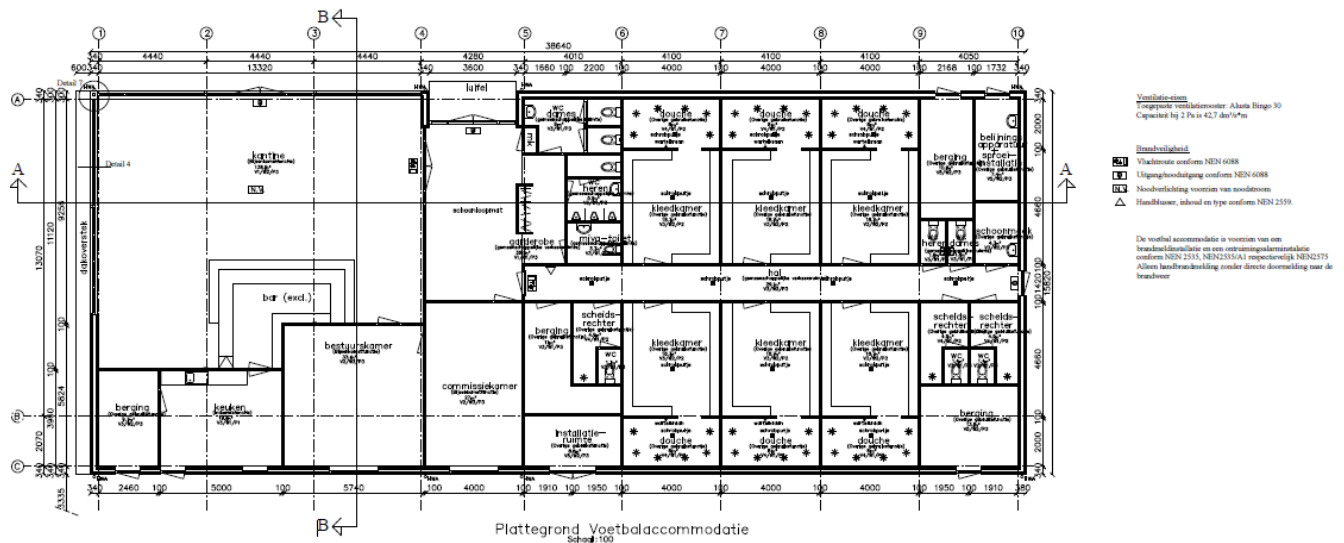
Bijlage 1 Situatieoverzicht



Bijlage 2 Luchtfoto huidige situatie



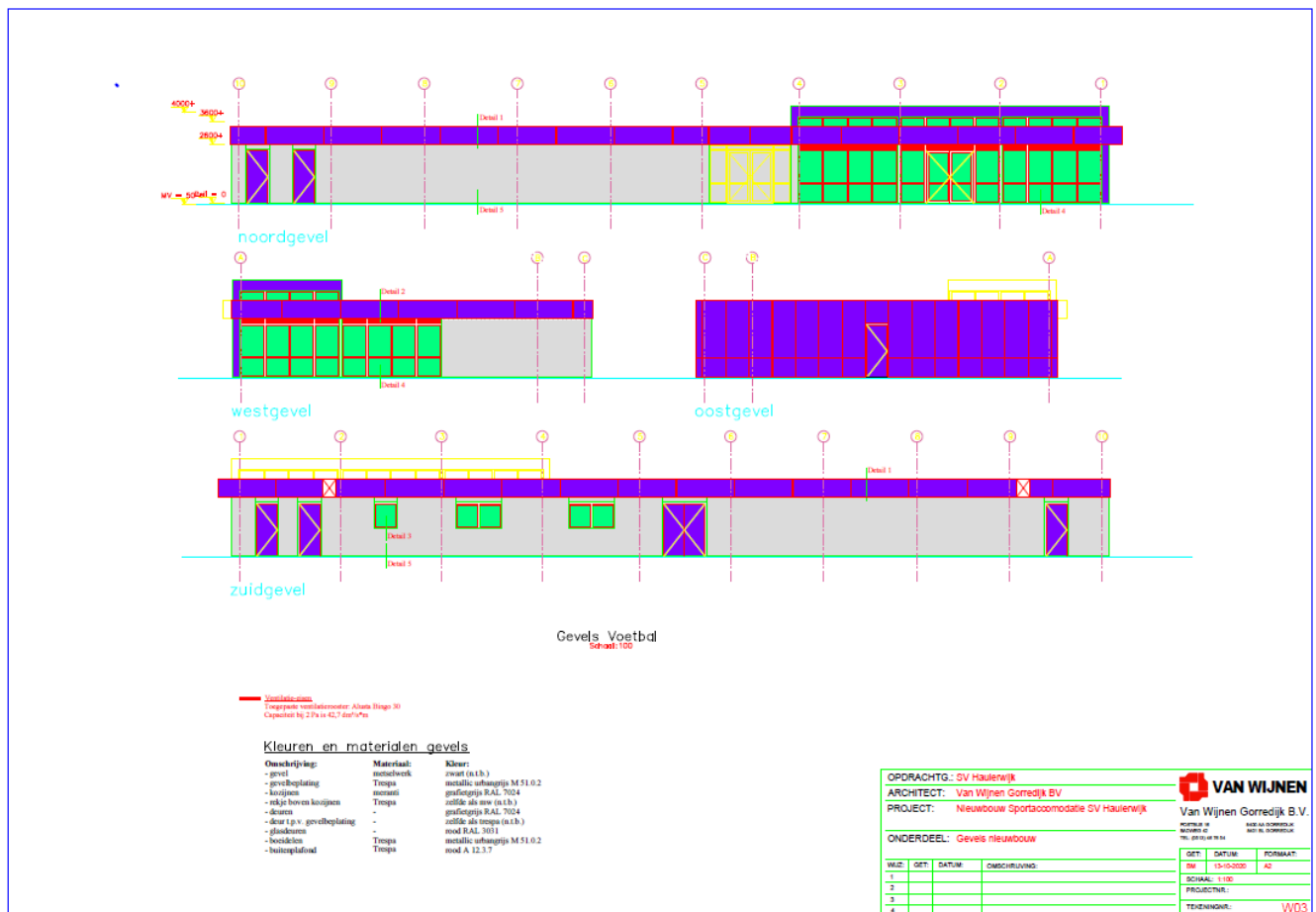
Bijlage 3 Plattegrond voorbeeld locatie (vv Oerterp)



Legenda Afwerkingen

Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafendaafwerking
v1 marmer	v1 wandtegels 150x200	v1 systeemplafond
v2 tapijt	v2 schoonmetselwerk	v2 systeemplafond vocht/hufterproof
v3 vloertegels 150x150/300x300	v3 stuc+saus	v3 overig systeemplafond
v4 antisliptegels 150x150/overig normaal	v4 wand	
v5 geen vloerafwerking	v5 wandtegels achter wasbak	

Bijlage 4 Gevelaanzicht voorbeeld locatie (vv Oerterp)





SV Haulerwijk
Scheidingsreed 1
8433LX Haulerwijk
t.a.v. dhr. R. de Vries en dhr. W. Dijk

Dokkum: 19 maart 2021
Betreft: nieuwbouw sportaccommodatie SV Haulerwijk
Behandeld: S.Sijtsma
E-mail: s.sijtsma@bgdd.nl

Geachte heren De Vries en van Dijk

Hierbij sturen wij u prijsopgave voor de complete sloop- en nieuwbouw van de sportaccommodatie aan de Scheidingsreed 1 te Haulerwijk.

Calculatie gegevens:

De aanbidding is gebaseerd op de volgende gegevens:

- Plattegronden sportaccommodatie Ureterp

Bouwkundige kosten:

Bouwkundige kosten € 730.000,--

- Tekenwerk / bouw aanvraag
- Constructieberekeningen
- Bouwfysische berekeningen
- Bouwplaatskosten
- Grondwerk incl. grondonderzoek / grondafoer
- Buitenriolering
- Betonwerk fundering (strokenfundering)
- Metselwerk fundering
- Geïsoleerde betonnen begane grondvloer Rc=3,5
- Binnen en buitenmetselwerk
- Spouwisolatie Rc=4,5
- Panelen / dakranden en buitentimmerwerk
- Staalconstructie waar nodig
- Stalen dakbeplating
- Bitumineuze dakbedekkingen met isolatie Rc=6,0
- Houten of kunststof buitenkozijnen
- Houten binnenkozijnen met binnendeuren en h+s
- Stucadoorwerk achter wandtegels
- Cementdekvloeren in alle ruimten
- Systeemplafonds in alle ruimten
- Wandtegels t.p.v. toiletruimten, douches en keuken
- Kunststof gietvloeren in sanitaire ruimten en gangen
- Pvc vloer in kantine, hal, bestuurs- en commissiekamer
- Zitbanken in kleedkamers
- Schilderwerk binnen en (indien nodig) buiten

Technische installaties € 290.000,--

- Hemelwaterafvoeren
- Binnenrioleringen
- Waterleidingen
- Warmwatervoorziening (elektrische boiler + zonnecollectoren)
- Sanitair / douchesysteem op sensoren

■ Vestiging Dokkum
Becksmeulen 23
Postbus 200
9100 AE Dokkum
Tel. 0519 - 22 99 99

□ Vestiging Bolsward
De Marne 120
Postbus 120
8700 AC Bolsward
Tel. 0515 - 33 40 00

E-mail info@bgdd.nl
Internet www.bgdd.nl
BTW 8038.91.854.B01
K.v.K. Leeuwarden 01070493
NL87.RABO.0340.6020.58



- Brandbestrijding
- Centrale verwarming (warmtepomp + vloerverwarming)
- Mechanische ventilatie met warmterugwinning
- Elektrische installatie
- Verlichting
- Inbraakinstallatie
- PV-panelen 80st. à 320Wp

Bijkomende kosten € 10.000,-

- Sonderingen
- Asbestinventarisatie
- nutsaansluitingen

Sloopwerk incl. eventueel asbest (geschat) € 35.000,-

Legeskosten (geschat) € 15.000,-

Bar / keukeninrichting / losse inrichtingen € 40.000,-

Terreinverhardingen / terreininrichting € 70.000,-

Tijdelijke voorzieningen / huisvesting € 10.000,-

Omvoerden / eventuele prijsstijgingen € 40.000,-

Totaal exclusief btw € 1.240.000,-

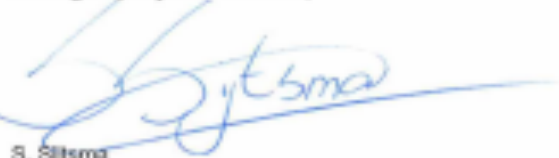
Btw 21% € 260.400,-

Totaal investering inclusief btw € 1.500.400,-

Wij vertrouwen erop u met deze opgave van dienst te zijn geweest en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bouwgroep Dijkstra Draisma,



S. Stijma
Hoofd calculatie

Bouwkosten 25
Presties 200
10 10 41 044km
Tel. 020 7 - 22 98 98

☐ Nieuw Bouw
De Boven 120
Presties 120
0700 41 044km
Tel. 020 7 - 22 98 98

Cost info@bgl.nl
kosten van bgl.nl
070 000 11 000 000
Tel. 020 7 - 22 98 98
070 000 11 000 000

Bijlage 6 Balans SV Haulerwijk (na verwerking resultaat)

ACTIVA			PASSIVA		
	30-6-2020	1-7-2019		30-6-2020	1-7-2019
Materiële vaste activa			Eigen vermogen		
Onroerend goed / kleedboxen	€ -	€ -	P1 Bestemmingsreserve	€ 36.008	€ 36.008
Inventaris	€ -	€ -	P2 Eigen vermogen	€ 18.208	€ 18.208
			P3 Resultaat boekjaar	€ -3.228	€ -
Vlottende activa				€ 50.988	€ 54.216
Kantinevoorraad	€ 1.500	€ 1.500	Langlopende schulden		
	€ 1.500	€ 1.500	P4 Lening Gem. Ooststellingwerf	€ 7.346	€ 9.794
Vorderingen				€ 7.346	€ 9.794
Nog te ontvangen	€ 8.182	€ 3.025	Kortlopende schulden		
	€ 8.182	€ 3.025	P5 Nog te betalen	€ 1.000	€ 5.821
Liquide middelen				€ 1.000	€ 5.821
Inbreng v.v. Haulerwijk	€ -	€ -	Reservering/Voorzieningen		
Inbreng Haulerwijkse Boys	€ -	€ -	P6 Res. Vrienden van sv Haulerwijk	€ 1.250	€ 1.250
Kas	€ 500	€ 500	P7 Reservering subsidie	€ 5.000	€ 5.000
Rabobank rek-courant	€ 14.271	€ 14.925		€ 6.250	€ 6.250
Rabobank spaarrekening	€ 5.000	€ 20.000			
Rabobank reserverekening	€ 36.130	€ 36.130			
	€ 55.901	€ 71.556			
Totaal	€ 65.583	€ 76.081		€ 65.584	€ 76.081
				€ 0	€ 0

Bijlage 7 Resultaten jaarcijfers SV Haulerwijk

	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	Gemiddeld	Regulier	Na nieuwbouw
Inkomsten contributies	€ 34.000,00	€ 38.000,00	€ 42.000,00	€ 38.000,00	€ 35.000,00	€ 37.400,00	€ 37.000,00	€ 40.000,00
Inkomsten kantine	€ 30.000,00	€ 26.000,00	€ 24.000,00	€ 19.000,00	€ 11.000,00	€ 22.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Inkomsten overig	€ 16.500,00	€ 18.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 19.500,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
Totaal inkomsten	€ 80.500,00	€ 82.000,00	€ 87.000,00	€ 78.000,00	€ 67.000,00	€ 78.900,00	€ 78.000,00	€ 81.000,00
Personeelskosten	€ 29.000,00	€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 18.000,00	€ 20.000,00	€ 25.800,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Energiekosten	€ 9.000,00	€ 12.500,00	€ 9.500,00	€ 11.500,00	€ 11.000,00	€ 10.700,00	€ 11.000,00	€ 3.500,00
Overige accommodatiekosten	€ 11.000,00	€ 9.000,00	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 18.000,00	€ 12.200,00	€ 12.000,00	€ 15.000,00
Wedstrijdkosten	€ 14.000,00	€ 17.500,00	€ 19.000,00	€ 20.000,00	€ 14.000,00	€ 16.900,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Algemene kosten	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 10.500,00	€ 9.500,00	€ 7.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 12.000,00
Totaal kosten	€ 72.000,00	€ 79.000,00	€ 81.000,00	€ 71.000,00	€ 70.000,00	€ 74.600,00	€ 69.000,00	€ 67.500,00
Bijzondere lasten	€ 9.500,00	€ 7.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Resultaat boekjaar / Aflossingscapaciteit p.j.	€ -1.000,00	€ -4.000,00	€ 6.000,00	€ 7.000,00	€ -3.000,00	€ 4.300,00	€ 9.000,00	€ 13.500,00