

Gemeente Oldebroek
t.a.v. College van B&W
Raadhuisplein 1
8096 CP OLDEBROEK

Oldebroek, 12 juli 2022

Onderwerp: sportpark Bovenmolen

Geacht College,

OWIOS staat op een belangrijk kruispunt in haar bestaan om een belangrijke beslissing te nemen voor de volgende generaties. In 2018 is gestart met plannen maken voor herinrichting van sportpark Bovenmolen; de thuishaven van OWIOS.

In juni 2021 heeft OWIOS haar plannen aan het College van Oldebroek gepresenteerd. De leden van OWIOS zijn in november 2021 officieel via de Algemene Ledenraadvergadering (ALV) geïnformeerd en staan positief in het plan voor een Open Club en een vitaal sportpark. Het bestuur van OWIOS is vervolgens verder gegaan met het uitwerken van de plannen. In juni 2022 is er een Raadsgesprek gehouden op sportpark Bovenmolen waarin de plannen zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Via deze weg willen wij een officieel verzoek neerleggen bij de gemeente Oldebroek voor ondersteuning om sportpark Bovenmolen klaar te maken voor de volgende generaties.

Aanleiding

Na jaren van omzwervingen is OWIOS sinds 1975 gevestigd op sportpark Bovenmolen aan de Bovenheigraaf in Oldebroek. Na bijna 50 jaar heeft de tand des tijds toegeslagen en voldoet het clubhuis niet meer aan de eisen en wensen en is het gebouw zowel technisch als economisch afgeschreven. Daarnaast zijn binnen afzienbare tijd de kleedkamers en tribune ook weer toe aan een volgende renovatie.

Tegelijkertijd heeft OWIOS de handschoen opgepakt voor een vitaal sportpark en Open Club door samen te werken met maatschappelijke en commerciële partners. Dit al dan niet gecombineerd met het bieden van huisvesting. Op deze manier wil OWIOS haar sportpark multifunctioneel inzetten en de exploitatie daarvan verbeteren.

Om bovenstaande redenen hebben we als club plannen voor het herinrichten van sportpark Bovenmolen en nieuwbouw van de accommodatie. Aangezien OWIOS in 2025 al 100 jaar jong wordt en dan tevens 50 jaar officieel sportpark Bovenmolen als thuisadres heeft, is 2025 een gewenste mijlpaal. Voor de financiering van de nieuwbouw dient OWIOS een verzoek in voor (financiële) ondersteuning.

De huidige clubaccommodatie is afgeschreven

De huidige opstallen op sportpark Bovenmolen bestaan uit 3 onderdelen: een clubhuis, kleedkamergebouw/loods en tribune (incl. kleedkamers). Deze gebouwen zijn bijna 50 jaar oud. Er is sprake van drie aparte gebouwen met elk een eigen voorziening voor verwarming en elektra. In 2008 zijn de kleedkamers en tribune gerenoveerd en staan weer gepland om in 2033 gerenoveerd te worden. OWIOS wil deze gebouwen echter vervangen door één centraal, duurzaam clubgebouw met tribune en kleedaccommodatie. Een centraal gelegen en energiezuinig gebouw zorgt voor een aanzienlijke besparing op de exploitatie en is gemakkelijker te beheren en

Since 1925



Sportpark Bovenmolen
Bovenheigraaf 19
8096 PJ Oldebroek

T. 0525 - 63 15 14
E. info@owios.nl
W. www.owios.nl

te onderhouden.

Open Club en een Vitaal Sportpark

OWIOS heeft als doelstelling om het sportpark veel beter te benutten door het aanbieden van gezonde en gevarieerde sport- en beweegactiviteiten voor jong en oud. Maar OWIOS heeft ook de ambitie om een Open Club te zijn en om sportpark Bovenmolen multifunctioneel in te zetten. De club wil verbindingen leggen tussen de domeinen sport, gezondheid, cultuur, zorg, participatie, vrijwilligers, burgerinitiatief, onderwijs en leefbaarheid. Deze samenwerking kan leiden tot een beter gebruik van sportpark Bovenmolen en tot extra huuropbrengsten. Als voorbereiding daarop heeft OWIOS de Gelderse Sport Federatie in 2019 gevraagd om een omgevingsanalyse uit te voeren naar mogelijke samenwerkingspartners. Die analyse heeft intussen al geleid tot concrete resultaten met activiteiten zoals Walking football, Oldebroek in Beweging, het ASM-model en de hybride leeromgeving met CNS de Regenboog en Landstede.

Uitwerking 3 scenario's

OWIOS heeft voor het nieuwbouw-, verbouwproject samen met adviesbureau Synarchis een Programma van Eisen opgesteld met de uitwerking daarvan in drie verschillende scenario's:

1. Volledige nieuwbouw van clubhuis, kleedkamers en tribune;
2. Volledige nieuwbouw van clubhuis en tribune;
3. Renovatie van clubhuis.

Het bestuur van OWIOS heeft de voorkeur voor scenario 1 van volledige nieuwbouw van kantine, tribune en kleedkamers centraal op het sportpark. OWIOS vindt dit scenario de meest duurzame en toekomstbestendige oplossing door besparing op energiekosten, vrijvallende afschrijvingslasten en minder beheer en onderhoud. Bij scenario's 2 en 3 dienen er binnen afzienbare tijd nog forse investeringen plaats te vinden in de renovaties van de kleedkamers en tribune. Alle scenario's brengen investeringen met zich mee en zijn meegenomen in de bijhorende exploitatie berekeningen. Daarbij is rekening gehouden met een fors aandeel aan zelfwerkzaamheid, de mogelijkheden tot subsidies en de inbreng van eigen middelen door OWIOS.

Kosten volledige nieuwbouw

Het scenario van nieuwbouw kent een investering van bijna € 4,2 miljoen. Deze raming is geactualiseerd naar de prijzen van 1 juli 2022. Hierbij is er rekening gehouden met een prijsstijging (voor zover mogelijk) tot de beoogde start bouw in 2024. Al biedt de huidige bouwmarkt natuurlijk geen garanties.

OWIOS kan daarin een forse eigen bijdrage leveren door zelfwerkzaamheid van € 400.000. Daarnaast kan OWIOS zelf ruim € 600.000 aan liquide middelen inbrengen. Dit bedrag bestaat onder andere uit reserveringen die we al gedaan hebben voor de accommodatie, de opbrengsten van de recycling van OWIOS die we hiervoor enkele jaren geleden hebben opgezet en een bijdrage van de supportersvereniging. Tevens legt OWIOS zichzelf nog een taakstelling op om met acties de komende jaren nog eens € 100.000 bij elkaar te halen.

Daarnaast kan er voor € 774.000 aanspraak gemaakt worden op de BOSA-subsidie. Onderaan de streep blijft er dan nog een financieringstekort over van € 2,3 miljoen.

Since 1925



Sportpark Bovenmolen
Bovenhegraaf 19
8096 PJ Oldebroek

T. 0525 - 63 15 14
E. info@owios.nl
W. www.owios.nl



Sportpark Bovenmolen
Bovenheigraaf 19
8096 PJ Oldebroek

T. 0525 - 63 15 14
E. info@owios.nl
W. www.owios.nl

Financiering	Scenario 1
Investering	€ 4.182.000
Zelfwerkzaamheid	-€ 400.000
Subsidies	-€ 774.000
Eigen middelen OWIOS	-€ 608.000
Nog te houden acties	-€ 100.000
Nog te financieren	€ 2.300.000

Bijdrage/lening gemeente

OWIOS heeft bekeken hoe de financiering van de investering gedekt kan worden en welk effect dat heeft op de huidige, jaarlijkse exploitatie. Om deze kosten te dekken zijn er diverse mogelijkheden in beeld gebracht op basis van extrapolatie van de begroting 2021-2022 en balans van het seizoen 2020-2021. Voor de financiering van het tekort bij volledige nieuwbouw zijn er twee variabelen: een éénmalige bijdrage en een lening van de gemeente. Deze twee variabelen zijn als twee communicerende vaten met elkaar verbonden. Het uitgangspunt hierbij is dat OWIOS een meerjarige sluitende exploitatiebegroting heeft en daarbij ook de cash-flow positief blijft.

Om deze reden verzoeken wij aan de gemeente:

- een eenmalige investeringsbijdrage van € 1,2 miljoen én
- een renteloze lening van € 1,1 miljoen.

Op deze wijze blijven zowel de exploitatiebegroting als de cashflow begroting van OWIOS in de toekomst positief. We hebben daarvoor in de bijlage bij deze brief de financiële doorrekening bijgesloten van de 3 verschillende scenario's welke wij graag willen toelichten. Door een deel in de vorm van een lening te doen, laten we ook de toekomstige generatie mee betalen aan het genot wat zij hebben. Uiteindelijk financiert OWIOS op deze wijze bijna 75% van de totale investering zelf met hun leden. Dit is een mooie invulling van Oldebroek voor Mekaar.

Afstoten van velden

Uit de analyse van adviesbureau Synarchis blijkt dat OWIOS binnen de huidige capaciteit minimaal één en mogelijk zelfs twee voetbalvelden kan afstoten. Afstoten bespaart niet alleen op de jaarlijkse kosten, maar het levert ook kansen op voor herontwikkeling, bijvoorbeeld als zonnepark of als woningbouwlocatie. Voor een zonnepark heeft OWIOS al een hele doorrekening laten maken, maar betekent naast het clubgebouw nog een forse investering. Het idee is dat het afstoten van velden opbrengsten kan genereren welke ingezet kunnen worden voor het nieuwbouwproject.

Tijdspad

In augustus/september zal de ALV geïnformeerd worden over ons verzoek aan de gemeente Oldebroek. Daarnaast hopen wij in het najaar 2022 een besluit van de gemeente te verwachten op ons verzoek. Bij een positief besluit van de gemeente zullen wij ook onze ALV ook om een definitief akkoord vragen.

2023 staat dan in het teken voor de definitieve uitwerking van het plan (architect, plan van eisen, voorbereiden aanbesteding, etc.). De start van de bouw is dan voorzien in 2024. Met het 100-jarig bestaan in september 2025 zou dan het gebouw opgeleverd moeten kunnen worden.

Afsluitend

Wij hopen op deze wijze u een helder verzoek te hebben gedaan en worden graag meegenomen in het vervolg proces. Uiteraard zijn wij bereid om dit verzoek

nogmaals toe te lichten in een gesprek of een toelichting te geven op onze financiële doorrekening.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur voetbalvereniging OWIOS

Jacko van den Bosch
Voorzitter

Bijlagen:

- 20220712_Opzet cashflow prognose OWIOS 2022
- 20220712 Presentatie verzoek College
- 20220622 Businesscase OWIOS Synarchis
- 20200820 Visie Open Club OWIOS

Since 1925



Sportpark Bovenmolen
Bovenheigraaf 19
8096 PJ Oldebroek

T. 0525 - 63 15 14
E. info@owios.nl
W. www.owios.nl