

SP-Fractie

T.a.v. de heer Bas van der Voort

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
9 juli 2019	3840797	W. Mentink	62 97 34
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de SP-fractie over de openbaarmaking van het rapport toekomstscenario's NOK			1

Geachte heer Van der Voort,

U hebt het college op 31 mei artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over de openbaarmaking van het rapport over toekomstscenario's NOK. Tot mijn spijt lukte het niet om uw vragen eerder te beantwoorden. Het was mijn bedoeling om het rapport met de antwoordbrief eerder aan u te verstrekken. Dat doe ik met deze brief alsnog. Uw vragen beantwoord ik puntsgewijs in deze brief. Hierin neem ik de uitkomst van de kadernota (inclusief motie 'ontmoeten voor NOK') mee.

1. *Klopt het dat het college beschikt over een extern uitgevoerd rapport waarin diverse toekomstscenario's voor NOK zijn beschreven en doorgerekend?*

Ja dat klopt. Adviesbureau HEVO heeft eind augustus 2018 een rapport opgeleverd waarin diverse scenario's zijn uitgewerkt en doorgerekend op het gebied van ontmoeten in Overlangel. Vanuit de gemeenteraad is destijds verzocht om dit rapport te delen met de raad, maar het rapport moest nog besproken worden met de NOK-gemeenschap. Dat hebben we 17 september gedaan. Het rapport was toen voor een gedeelte alweer achterhaald. Er kwamen ook nieuwe opties in beeld die niet in het HEVO rapport waren verwerkt. In overleg met de NOK-gemeenschap is prioriteit gegeven aan het realiseren van een tijdelijke voorziening voor ontmoeten. Begin 2019 hebben we met de NOK-gemeenschap een begin gemaakt met een verkenning van andere scenario's. Dit proces is nog gaande. Helaas kampten we de afgelopen maanden met ziekte van de projectleider.

2. *Klopt het dat dit rapport al meer dan een jaar (mei 2018) oud is?*

Het rapport dateert van eind augustus 2018. In mei 2018 was een eerste concept opgeleverd maar dat moest op verschillende plekken nog aangevuld worden.

3. *Waarom heeft het college de gemeenteraad nooit, op welke wijze dan ook, geïnformeerd over dit rapport of over het proces dat in gang gezet is om diverse scenario's te onderzoeken?*

Destijds heb ik de vraag vanuit de gemeenteraad om het rapport beschikbaar te stellen afgehouden. Na de brand bij de Petjesbar lag de prioriteit van de NOK-gemeenschap bij de tijdelijke voorziening voor ontmoeten. Begin dit jaar hebben we in gezamenlijkheid het proces weer opgepakt. Dit proces is nog niet afgerond, mede vanwege vertraging door het uitvallen van de projectleider. De verwachting is dat het traject na de zomer weer wordt opgepakt. We richten ons daarbij op de opdracht van de gemeenteraad om het scenario voor een toekomstbestendige ruimte voor ontmoeten en sport op de locatie van voetbalvereniging OKSV in Overlangel om te zetten in een financieel en ruimtelijk haalbaar plan met een meerjarige sluitende exploitatie, conform de aangenomen motie in de gemeenteraad van 4 juli 2019.

4. *De SP wil dat dit rapport voor 4 juli openbaar gemaakt wordt om zo alle betrokkenen te voorzien van dezelfde informatie. Indien het rapport de status 'concept' heeft pleit de SP ervoor om dit rapport in 'concept status' te delen met de betrokkenen. De SP ontvangt hierop graag een reactie van het college.*

Het rapport zit als bijlage bij deze brief..

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'den Brok', with a large, stylized initial 'B'.

Mr. F.F.G.P. den Brok
Wethouder Voorzieningen, c.a.

Kostenadvies ontmoeten & sportaccommodaties te Overlangel



Opdrachtgever	Gemeente Oss
Project	3 scenario's accommodaties ontmoeten en sport
Datum	31 augustus 2018
Referentie	1603405-0007.2.0
Auteur(s)	de heer ing. M.C.M. van Gemert - HEVO B.V.

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Huidige situatie	5
2.1.	Bestaande accommodaties	5
2.1.1.	Korfbalaccommodatie 't Kurfke van TOG	5
2.1.2.	Wedstrijdaccommodatie OKSV	7
2.1.3.	Trainingsaccommodatie OKSV	10
2.2.	Eigendomssituatie	12
2.3.	Probleemstelling	12
2.3.1.	Ontmoeten	12
2.3.2.	Sport	13
2.4.	Bepaling scenario's	13
3.	Scenario 1: ontmoeten bij TOG met optionele verplaatsing training OKSV	14
3.1.	Omschrijving scenario	14
3.1.1.	Veldbelasting	15
3.1.2.	Ontmoetingsruimte	16
3.2.	Vlekkenplan	17
3.3.	Technische kwaliteit	18
3.4.	Kosten en opbrengsten	18
3.4.1.	Investeringskosten	18
3.4.2.	Exploitatie	19
4.	Scenario 2: ontmoeten bij TOG met verplaatsing trainingsvelden en renovatie kleedaccommodaties OKSV	22
4.1.	Omschrijving scenario	22
4.2.	Vlekkenplan	23
4.3.	Technische kwaliteit	24
4.4.	Kosten en opbrengsten	25
4.4.1.	Investeringskosten	25
4.4.2.	Exploitatie	26
5.	Scenario 3: ontmoeten in nieuwe ontmoetingsruimte op locatie Petjesbar	29
5.1.	Omschrijving scenario	29
5.2.	Vlekkenplan	29
5.3.	Technische kwaliteit	30
5.4.	Kosten en opbrengsten	30
5.4.1.	Investeringskosten	30
5.4.2.	Exploitatie	30
5.5.	Draagvlak NOK-gemeenschap	32

6.	Advies	33
6.1.	Samenvatting scenario's	33
6.2.	Gemeenschappelijk gebruik	34
6.3.	Advies HEVO	34
6.4.	Alternatieven	35
6.4.1.	Verzamellocatie	35
6.4.2.	Kunstgras	35
6.4.3.	Trainen OKSV op wedstrijdlocatie	35
6.4.4.	Scenario 2 met ontmoeten bij Petjesbar	35
Bijlage 1: veldbehoefte OKSV en TOG		36
Bijlage 2: overzicht investeringskosten uitbreiding TOG (scenario 1)		37
Bijlage 3: overzicht investeringskosten uitbreiding TOG (scenario 2)		38
Bijlage 4: overzicht investeringskosten renovatie OKSV wedstrijdlocatie		39

1. Inleiding

Al enkele jaren is de gemeente Oss in overleg met een vertegenwoordiging van de bewoners van Neerloon, Overlangel en Keent (NOK) om te komen tot een passende centrale huisvesting voor ontmoeten van de gemeenschap. Daarbij is door de sportverenigingen de investering in met name de huidige accommodaties van OKSV op de agenda gezet. Tot op heden is er echter nog geen overeenstemming bereikt aangaande de best passende invulling. Daarom is HEVO gevraagd om als objectieve partij een scenariostudie uit te werken. In eerste instantie was het de bedoeling om deze tevens als input te laten dienen bij formatiegesprekken van de gemeente Oss na de gemeenteraadsverkiezingen van 21 maart 2018, maar de ontwikkelingen rondom de herbouw van de Petjesbar waren van invloed op de te behandelen scenario's. Daarom is de planning iets doorgeschoven.

In deze notitie is de uitkomst van de bouwkundige schouwing van de huidige sportaccommodaties weergegeven en zijn de investerings- en exploitatiekosten voor drie mogelijke scenario's uitgewerkt. Daartoe is er een gezamenlijk startoverleg geweest op 16 januari 2018 met gemeente Oss, klankbordgroep NOK en HEVO. Daarnaast zijn de bestaande sportaccommodaties geschouwd op 19 januari 2018.

Aan de hand van deze input is gewerkt aan drie mogelijke scenario's.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie weergegeven, waarna in hoofdstukken 3 t/m 5 de scenario's zijn uitgewerkt. In hoofdstuk 6 volgt een samenvatting en het advies van HEVO over de keuze voor een scenario. Verder worden hier ook mogelijke alternatieven behandeld.

2. Huidige situatie

2.1. Bestaande accommodaties

Er is geen eigen accommodatie voor ontmoeten door de gemeenschap NOK voorhanden. Momenteel zijn er diverse locaties die worden gebruikt:

- Parochiezaaltje bij de kerk, groot ~ 70 m² BVO.
- Lokaal in oude basisschool, groot ~ 60 m² BVO.

Daarnaast werd er in het verleden gebruik gemaakt van de Petjesbar.

Aangezien deze ruimte niet meer beschikbaar is, worden er tijdelijke units geplaatst bij de kantine van OKSV.

Er zijn momenteel een drietal accommodaties in gebruik door de sportverenigingen:

- Korfbalaccommodatie 't Kurfke van TOG aan de Kromstraat 2A te Overlangel, groot 183 m² BVO.
- Wedstrijdaccommodatie van OKSV aan de Kerkstraat 22 te Overlangel, groot 193 m² BVO.
- Trainingsaccommodatie van OKSV aan de Overlangelseweg te Overlangel, groot 77 m² BVO.

Deze locaties zijn op 19 januari 2018 geschouwd door HEVO. Daarbij is gekeken naar de huidige technische en functionele kwaliteit en deze gespiegeld aan wet- en regelgeving voor bestaande bouw. Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden voor aanpassingen.

2.1.1. Korfbalaccommodatie 't Kurfke van TOG

De accommodatie van korfbalvereniging TOG is gelegen aan de Kromstraat 2A in Overlangel. Het betreft perceelnummers 1275 en 1276, groot respectievelijk 350 m² en 8.700 m².



Het clubgebouw bevat 4 kleed-/wasruimtes, een materialenberging, kantine met bar, minder validen toilet, scheidsrechter kleed-/wasruimte en techniekruimte. Daarnaast zijn er een wedstrijdveld en Trainingsveld aanwezig (zonder vaste belijning). Verder is er een kleine parkeerplaats voor auto's en fietsen voorzien.

Het betreft een moderne accommodatie, in prima onderhoudsstaat. Het gebouw is robuust van opzet, heeft mooie zichtlijnen naar de velden en is voorzien van moderne installaties. De accommodatie voldoet prima voor de huidige korfbalvereniging.



Aanzicht van de gebouwen, met groendaken en zonnecollectoren.



De kantine (links) en ziet er prima (onderhouden) uit. Er zijn vier was-/kleedruimten, waarvan er twee relatief nieuw en prima onderhouden zijn. De twee andere zijn inmiddels wat verouderd.



De velden van TOG. Deze voldoen qua indeling prima, maar de drainage functioneert niet goed meer. Daarom moet regelmatig tijdens speeldagen het veld tussentijds verplaatst worden. Bij groot onderhoud dient dit aangepakt te worden.

2.1.2. *Wedstrijdaccommodatie OKSV*

De wedstrijdaccommodatie van voetbalvereniging OKSV is gelegen achter de kerk van Overlangel en is ingesloten tussen woningen. Het betreft perceelnummers 417 en (deels)



1354, groot respectievelijk 4.330 m² en 6.520 m². Dit laatste perceel wordt slechts gedeeltelijk door OKSV gebruikt; op het andere deel is de kerk gesitueerd.

Het clubgebouw bevat een bestuurskamer, 2 kleed-/wasruimtes, een materialenberging, kantine met bar en keuken, scheidsrechter kleed-/wasruimte en techniekruimte.

Daarnaast is er een wedstrijdveld aanwezig.

Verder is er een parkeerplaats voor auto's voorzien. Op deze parkeerplaats worden de tijdelijke units, bestemd voor ontmoeten, geplaatst.

Het veld van OKSV is in prima staat, de kantine voldoet maar de kleedruimten zijn technisch verouderd. Het gebouw betreft een verzameling van bouwdelen van verschillende bouwjaren. Het was-/kleedgedeelte is het oudst; de kantine het jongst. Dit is goed zichtbaar, met name de installaties van het was-/kleedgedeelte zijn aan vervanging toe.

Bij de laatste verbouwing is het oude platte dak boven de kleedruimten gehandhaafd en is er een hellend dak boven aangebracht. Echter blijkt dit oude platte dak nu problemen te geven in de vorm van rotting/schimmelvorming. Dit kan gezondheidsklachten veroorzaken.



Aanzicht van de gebouwen van OKSV. De hellende daken zijn van asbestbeplating voorzien.



De kantine en de keuken.



De bestuurskamer.



De kleed-/wasruimten zijn gedateerd en technisch gezien aan het einde van hun levensduur. Met name de installaties zijn aan vervanging toe. Daarnaast is er een gasmeter in de scheidsrechtersruimte aanwezig (onveilig).



Het veld van OKSV. Dit is in prima conditie en behoeft op korte termijn geen aanpassingen.

2.1.3. Trainingsaccommodatie OKSV

De trainingsaccommodatie van OKSV is gelegen aan de rand van het dorp, aan de Overlangelseweg. Het betreft perceelnummer 1335, groot 13.095 m². Een klein gedeelte (naast de inrit) van het perceel is niet in gebruik door de club en is verpacht.



Het clubgebouw bevat 2 kleed-/wasruimtes en een kleine materialenberging. Daarnaast is er een trainingsveld aanwezig. Verder is er een kleine parkeerplaats voor auto's voorzien.

Deze locatie wordt uitsluitend gebruikt voor trainingen van OKSV. Naast het veld zijn er daarom alleen kleed-/wasruimten aanwezig met berging, zonder bijeenkomstruimte. Het veld zelf voldoet in huidige vorm, maar de was-/kleedaccommodatie is verouderd en in technisch zeer slechte staat.



Gebouw en velden van de trainingsaccommodatie. Het dak is voorzien van asbestbeplating.



De kleedruimten zijn niet meer van deze tijd. Bouwkundige staat is onvoldoende, installaties zijn slecht en inrichting voldoet niet aan de huidige eisen.



De sanitaire voorzieningen zijn de technische levensduur gepasseerd.

2.2. Eigendomssituatie

Met betrekking tot de huidige situatie (maar ook als hoofdlijn door de mogelijke toekomstige scenario's heen) zijn de eigendomssituatie en daarbij behorende verantwoordelijkheden ten aanzien van beheer en onderhoud belangrijk.

De ontmoetingsruimtes die momenteel in gebruik zijn (parochiezaaltje en lokaal in oude basisschool), zijn eigendom van de parochie.

De gebouwen bij TOG en OKSV zijn in eigendom van de verenigingen. Beheer en onderhoud van deze accommodaties ligt ook bij de verenigingen. Alleen vervangingsinvesteringen op het moment dat de kleedaccommodaties financieel en technisch zijn afgeschreven worden door de gemeente gedaan (bij gebleken nut en noodzaak en op basis van raadsbesluit). De vervangingsinvesteringen voor kantines zijn voor rekening van de verenigingen/eigenaars zelf. De standaard levensduur van gebouwen binnen de gemeente Oss is normaliter 40 jaar.

De ondergrond van de wedstrijdaccommodatie OKSV is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van de parochie. Het gebouw is eigendom van de club.

De ondergrond van het trainingsveld van OKSV is eigendom van de parochie.

De ondergrond van TOG is geheel in eigendom van de gemeente.

De velden van beide verenigingen, sportparkinrichting en beplanting worden via de gemeente onderhouden. OKSV verricht voor de gemeente het onderhoud van de beplanting en sportparkinrichting op haar accommodaties tegen een marktconforme vergoeding. De verenigingen betalen momenteel (prijspeil 2018) een huur aan de gemeente voor de velden:

- Voor OKSV trainingsveld bedraagt deze huur: € 3.107,70.
- Voor OKSV wedstrijdveld bedraagt deze huur: € 2.169,02.
- Voor TOG bedraagt deze huur voor de korfbalvelden: € 1.562,08.

Bedragen zijn exclusief 6% btw.

2.3. Probleemstelling

2.3.1. Ontmoeten

In de gemeenschap NOK is een locatie voor het samenkomen/ontmoeten van de gemeenschap gewenst. Daartoe heeft de gemeente besloten om ten behoeve van de leefbaarheid/ontmoeten in het dorp Overlangel te investeren in een ontmoetingslocatie ordegrootte 100-150 m² BVO. Uitgangspunt hierbij is dat een gezonde exploitatie mogelijk is. De gemeenschap wil de ontmoetingsruimte graag koppelen aan sport, om spreiding zoveel mogelijk te voorkomen en een gezonde exploitatie mogelijk te maken.

Ten tijde van het verzoek van de gemeenschap om een eigen ontmoetingsruimte, was het in de praktijk zo dat men elkaar ontmoette in de Petjesbar. Dit was een centrale plek in de gemeenschap, weliswaar commercieel, maar deze plek werd veelal ook voor gemeenschaps-activiteiten gebruikt. Ook samenkomen na voetbalwedstrijden vond vooral hier plaats.

Echter, in augustus 2017 is de Petjesbar door een brand verloren gegaan. Vandaar dat de noodzaak voor een ontmoetingsruimte volgens de gemeenschap NOK nu nog urgenter is geworden en er nu gekozen is om tijdelijke units bij de wedstrijdlocatie OKSV te plaatsten.

2.3.2. Sport

De vereniging OKSV is van mening dat de huidige sporthuisvesting moet worden verbeterd. De accommodaties van OKSV zijn verouderd en technisch in slechte staat. De accommodatie van TOG voldoet.

De gemeente investeert niet in OKSV, zoals gesteld in het eerdere advies aan B&W omtrent burgerinitiatief 'clusteren van ontmoeten en sport in het dorpengebied NOK' d.d. juni 2017. Op basis van een analyse van de gemeente naar de sportaccommodaties in de gemeente Oss, is geconcludeerd dat er gemeente-breed een overcapaciteit aan m2 sportaccommodaties is. Daarbij is de gemeente van mening dat er bij deze verenigingen te veel veldoppervlak aan buitensport in gebruik is, in verhouding tot de omvang van de verenigingen.

De huidige situatie met drie sportlocaties binnen een dergelijke kleine gemeenschap zorgt voor versnippering van de gemeenschap, hoewel afstanden beperkt zijn. Daarbij lijken de exploitatiekosten die iedere locatie met zich meebrengt op termijn niet houdbaar.

2.4. Bepaling scenario's

Bovengenoemde situatie heeft ertoe geleid dat de gemeente besloten heeft om een ontmoetingsruimte te realiseren bij TOG. Als budget is hiervoor € 300.000,-- beschikbaar gesteld. Daarnaast biedt dit wellicht de mogelijkheid om de trainingsaccommodatie van OKSV te verplaatsen naar TOG. Daartoe dient het TOG clubgebouw uitgebreid te worden, en dienen de velden heringedeeld te worden.

Indien na realisering van de ontmoetingsruimte nog budget resteert, kan dit resterende budget voor deze aanvullende wens worden aangewend.

Om een eenduidige afweging te kunnen maken, is HEVO gevraagd om enkele scenario's zo compleet mogelijk en geheel onafhankelijk inzichtelijk te maken. Daartoe zijn de uitgangspunten bij de scenario's nader omschreven, en zijn de hiermee gemoeide investerings- en exploitatiekosten inzichtelijk gemaakt.

De te onderzoeken scenario's zijn:

- Ontmoeten bij TOG met optionele verplaatsing training OKSV.
- Ontmoeten bij TOG met verplaatsing trainingsvelden en renovatie kleedaccommodaties OKSV.
- Ontmoeten in nieuwe ontmoetingsruimte op locatie Petjesbar.

3. Scenario 1: ontmoeten bij TOG met optionele verplaatsing training OKSV

3.1. Omschrijving scenario

Uitgangspunt van dit scenario is het eerdere raadsbesluit om € 300.000,-- te investeren in het realiseren van een ontmoetingsruimte voor de gemeenschap NOK. Dit bedrag wordt overgedragen aan een nog te vormen stichting, die door de gemeenschap wordt opgericht. Uitgangspunt is dat het geld primair voor ontmoeten wordt ingezet. Wanneer echter blijkt dat er nog geld resteert, kan dit aan de sportaccommodatie(s) en/of herindeling velden worden besteed.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bevat dit scenario de volgende onderdelen conform het ontwerp van Princen:

<i>Gebouw</i>	<i>BVO</i>
Uitbreiding clubhuis TOG met een volume van 11,5 x 8,6 meter	98,9 m ²
Totale uitbreiding	98,9 m²

Daarnaast betekent dit voor de locatie:

<i>Locatie</i>	<i>m² kavel</i>
Uitbreiding parkeerplaatsen naar 40 stuks; inpassing binnen huidige kavel	0 m ²
Totale uitbreiding	0 m²

Reactie van de gemeenschap NOK en vereniging OKSV op dit raadsvoorstel was dat het wenselijk is om de trainingsaccommodatie van OKSV samen te voegen op deze locatie. Op die manier wordt een centraal ontmoetingspunt gecombineerd met sporten. In dit scenario is optioneel daarom een gezamenlijk trainingsveld voorzien, te gebruiken door zowel TOG als OKSV.

Qua veldbezetting betekent dit het volgende. Het wedstrijdveld en het trainingsveld kunnen gelijktijdig worden gebruikt. Training van meerdere teams gelijktijdig op het trainingsveld is, gezien de grootte van dit trainingsveld, in de ogen van HEVO daarbij niet mogelijk. De huidige kleedruimten voldoen wanneer het trainingsveld niet door meerdere teams gelijktijdig wordt gebruikt, dus uitbreiding is niet noodzakelijk. Wat wel noodzakelijk is, is een uitbreiding van de bergruimte. Naast de huidige berging van TOG, dient OKSV namelijk ook over een eigen bergruimte te beschikken.

Indien blijkt dat na realisatie van de door de gemeente beschikbaar gestelde € 300.000,-- budget resteert, kan het programma worden uitgebreid met de door Princen ontworpen bergruimte:

<i>Onderdeel</i>	<i>BVO</i>
Uitbreiding clubhuis TOG met bergruimte OKSV met een volume van 3,0 x 6,5 meter	19,5 m ²
Herindeling trainingsveld (passend binnen huidige locatie)	0 m ²

Totale uitbreiding	19,5 m²
---------------------------	---------------------------

In totaal bedraagt de uitbreiding van TOG bij toevoegen van de optie trainen OKSV bij TOG dus $98,9 + 19,5 = 118,4 \text{ m}^2$ BVO.

De wedstrijdlocatie van OKSV blijft gehandhaafd.

3.1.1. *Veldbelasting*

Bij de invulling van dit scenario is discussie ontstaan over de veldbelasting van het gezamenlijk te gebruiken trainingsveld, indien de trainingen van OKSV verplaatst worden naar de verzamellocatie bij TOG (vandaar dat in dit scenario de uitbreiding van de kleedaccommodatie als separate optie is opgenomen). De richtlijnen van de KNVB en de VNG zijn leidend en worden als uitgangspunt gehanteerd. Dit betekent als maximale veldbelasting:

- Speelveld gras: 250 uur per jaar.
- Trainingsveld gras: 880 uur per jaar.

Om de veldbelasting te bepalen wordt gerekend met normteams. De rekeneenheid van 1 normteam is gelijk aan 1 seniorenteam. De veldbelasting door seniorenteams is hoger dan die van junioren- en pupillenteams. De jeugdteams krijgen daarom een aflopende belasting-factor. Jeugdteams worden op deze manier omgerekend naar normteams.

De veldbehoefte van OKSV is:

- 0,3 speelveld (81 wedstrijduren per jaar).
- 0,19 trainingsveld (100 x 60 meter) (165 trainingsuren per jaar).

Ook de veldbehoefte van TOG is inzichtelijk gemaakt, op basis van de richtlijnen van KNKV. Daarbij is de veldbehoefte:

- 0,51 speelveld (op basis van opgave TOG: 40,75 wedstrijduren per jaar).
- 0,19 trainingsveld (68 x 44 meter) (op basis van opgave TOG: 201 trainingsuren per jaar).

De mogelijke afmeting van de trainingshoek bij TOG is iets minder dan een half voetbalveld en 1 korfbal trainingsveld. Voor de veldbelasting rekenen we met het dubbele aantal trainingsuren voor OKSV en het normale aantal trainingsuren voor TOG. In totaal bedraagt de veldbelasting van de trainingshoek ($2 \times 165 =$) 330 uur voor OKSV plus 201 uur voor TOG is 531 trainingsuren per jaar. Dit valt zodoende ruim binnen de normbelasting van 880 uur.

In bijlage 1 zijn de doorrekeningen van de veldbehoefte van zowel OKSV als TOG terug te vinden.

De wedstrijdelden blijven goed bruikbaar, zoals nu ook het geval is. De trainingshoek lijkt ook goed inzetbaar qua veldbelasting. Hierbij dient wel naar spreiding van trainingstijden te worden gekeken.

3.1.2. Ontmoetingsruimte

Momenteel zijn er meerdere locaties in gebruik voor sociale activiteiten binnen de gemeenschap NOK. Buiten de sportactiviteiten zijn dit de volgende zaken:

<i>Dag</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Tijdsduur</i>	<i>Bezetting</i>
Maandag	Dans	19.45-21.15 uur	1,5 uur
Dinsdag	KBO: ouderengym	10.30-11.30 uur	1 uur
Woensdag	Dans	19.15-20.45 uur	1,5 uur
Donderdag	KON repetitie	19.30-22.00 uur	2,5 uur
Vrijdag	Biljart	20.00-01.00 uur	5 uur
Vrijdag	Dans	18.00-19.15 uur	1,25 uur
Totaal			12,75 uur

Op jaarbasis betekent dit 52 x 12,75 = 663 uur.

Naast deze wekelijkse activiteiten zijn er een aantal minder structurele activiteiten. Op jaarbasis:

- Visclub, vergaderingen: 4 x 3 uur
- KBO eetpunt: 12 x 2,5 uur
- Bridge, wedstrijden, vergaderingen e.d.: 39 x 4 uur
- Sinterklaas/kerst: 2 x 4 uur
- JBO: 4 x 6 uur

Op jaarbasis betekent dit 230 uur.

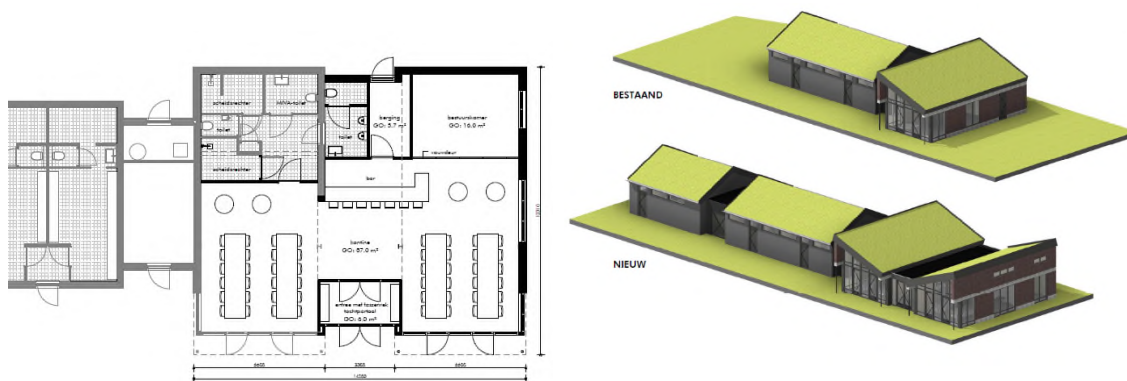
In totaal wordt de ontmoetingsruimte dus 893 uur per jaar gebruikt. Wellicht moet er nog wel afstemming plaatsvinden om gelijktijdig gebruik te voorkomen.

Met carnavalsbijeenkomsten is geen rekening gehouden, aangezien deze waarschijnlijk niet op deze locatie passend plaats kunnen vinden.

Met vergaderingen van de sportverenigingen is in deze cijfers geen rekening gehouden.

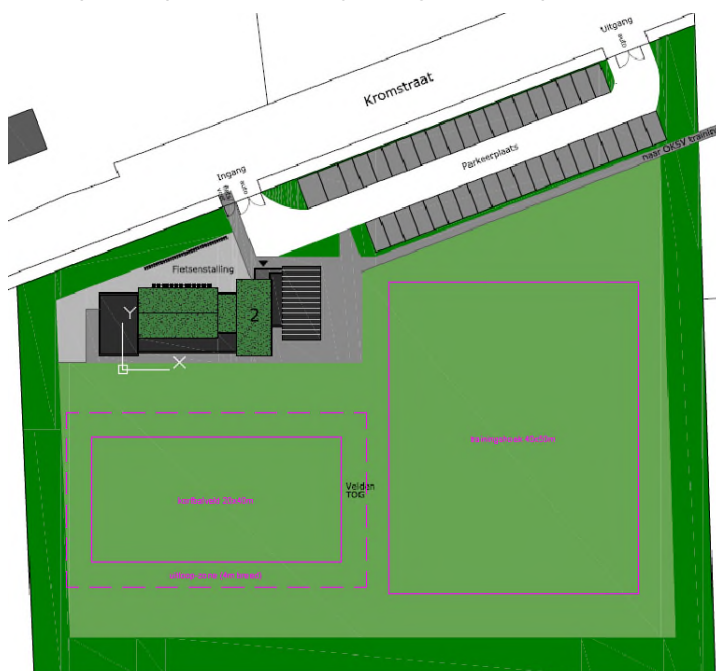
3.2. Vlekkenplan

Er zijn door zowel JVD Architectuur als Princen BouwProcesBegeleiding ontwerpen gemaakt voor de uitbreiding van de accommodatie van TOG. Beide gaan echter uit van een inpassing van zowel de ontmoetingsruimte als extra kleedruimten met berging. Deze kleedruimten zijn nu niet noodzakelijk, omdat er slechts een trainingshoek beschikbaar is. Trainingen kunnen dus niet gelijktijdig plaatsvinden, waardoor de huidige kleedaccommodatie voldoet. Voor de verdere uitwerking van dit scenario gaan we uit van het ontwerp van Princen, voor wat betreft het gedeelte ontmoetingsruimte.



Impressies van het ontwerp van Princen.

Het ontwerp van JVD Architectuur leent zich prima voor het locatieontwerp. In het ontwerp zijn de 40 parkeerplaatsen namelijk al ingetekend op de meest effectieve plaats op deze locatie.



Een fragment uit het schetsontwerp van JVD Architectuur.

3.3. Technische kwaliteit

Het huidige clubhuis van TOG is gebouwd in 2010. Het betreft een nette, moderne accommodatie voorzien van duurzame groendaken en zonnecollectoren. Het ligt voor de hand om de uitbreiding esthetisch aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing, zodat een gebruiksscope van 40 jaar kan worden gehaald. Daar zijn de beide voorhanden ontwerpen ook van uitgegaan. Bij de verdere doorrekeningen in deze rapportage is uitgegaan van het ontwerp van Princen d.d. februari 2017. Daarbij valt bij dit ontwerp wel een kanttekening te maken; het nieuwe entreeportaal met tassenrek is voor de toepassing van kantine prima, maar belemmert wel het gebruik als ontmoetingsruimte.

Qua materialisering is voor de uitbreiding uitgegaan van zoveel mogelijk aansluiting op bestaand werk. Ook de installaties worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaand. Er zijn geen nieuwe installaties nodig, de uitbreiding kan worden aangesloten op bestaand.

Verder is op het terrein uitgegaan van uitbreiding van de parkeerplaatsen, zoals bij §3.2 Vlekkenplan aangegeven.

Wanneer trainen van OKSV wordt toegevoegd, dienen ook de velden op deze locatie heringericht te worden. Daarbij dient ook veldverlichting te worden aangebracht en moeten overige inrichtingselementen zoals reclameborden opnieuw worden geplaatst.

3.4. Kosten en opbrengsten

De kosten voor dit scenario zijn uiteen te zetten in een tweetal hoofdzaken:

- Investeringskosten: dit zijn de kosten die direct met de herhuisvesting én herindeling van het trainingsveld gemoeid zijn.
- Exploitatie: dit zijn de jaarlijks terugkerende kosten en opbrengsten.

3.4.1. Investeringskosten

Bij de raming van de bouwkosten is uitgegaan van deze werkzaamheden:

- Tekeningen Princen d.d. 20 februari 2017 als uitgangspunt, alleen de uitbreiding kantine/ontmoetingsruimte en optioneel berging.
- Geen onderhouds-/herstelwerkzaamheden aan het bestaande pand.
- Uitstraling en materialisering conform bestaand, dus onder andere:
 - Groene, hellende daken.
 - Duurzame installaties.
 - Binnenwanden betonsteen schoonwerk.
 - Stalen dakplaten in het zicht (geen plafonds).
- Aansluiten op bestaande installaties.
- Aanpassingen bestaande bar (herplaatsing).
- Aanleg 40 parkeerplaatsen.
- Aanleg trainingshoek optioneel.
- Aanleg veldverlichting.

Verder is bij de doorrekening van de bouw- en investeringskosten rekening gehouden met de eigen inbreng van de vereniging ten aanzien van arbeid, bouwbegeleiding en opleverings-schoonmaak. Hiervoor is een korting van 15% over de directe kosten gehanteerd.

In de investeringskosten is vervolgens uitgegaan van de volgende kosten:

- Beperkt honorarium voor architect.
- Leges.
- CAR-verzekering.
- Risicoverrekening loon- en prijsstijgingen.
- 5% onvoorzien.

De investeringskosten bedragen € 264.600,-- inclusief btw.

Overzicht investeringskosten, gesplitst per onderdeel:

Kosten basis scenario 1:

- Realiseren ontmoeten bij TOG: € 264.600,--

Optie verplaatsen trainen OKSV naar TOG:

- Herindeling trainingsveld bij TOG: € 50.000,--
 - Bergruimte OKSV bij TOG: € 55.000,--
- Totaal: € 105.000,--

Totaal scenario 1 inclusief trainen OKSV bij TOG kost dan dus € 369.600,--.

Genoemde kosten in investeringskosten inclusief btw.

3.4.2. *Exploitatie*

De exploitatie van de ontmoetingsruimte zal worden ondergebracht in een nieuw te vormen stichting. Er kan worden gekozen om deze stichting naast TOG op te zetten, ofwel om TOG in de stichting deel te laten nemen. Beide kunnen afspraken maken over het gebruik en de kosten voor de ontmoetingsruimte. Voor deelname in en bijdrage aan deze stichting is voldoende animo binnen de gemeenschap.

Op basis van verkregen input van de verenigingen, gemeente en referentieprojecten, kan er een inschatting worden gemaakt van de jaarlijks te verwachten exploitatie van dit scenario ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij heeft HEVO enkele correcties op de aangeleverde cijfers doorgevoerd, aangezien nieuwe en/of gerenoveerde onderdelen energiezuiniger zullen zijn dan de huidige situatie. Daarbij is ook preventief onderhoud opgenomen in de cijfers.

Kapitaalslasten en vervangingsonderhoud zijn niet opgenomen.

Als opbrengsten van de ontmoetingsruimte is gerekend met de huidige huurkosten voor de ruimten die nu elders binnen het dorp worden gebruikt (oude basisschool, parochiezaaltje).

Tezamen komt dit uit op € 2.000,-- per jaar. Daarnaast is als inkomsten uit consumpties gerekend met € 1.000,-- per jaar.

De kosten voor de ontmoetingsruimte zijn in deze situatie te koppelen met de kosten van de kantine van TOG. Daarom zijn deze als gelijkwaardig aan de kantine opgenomen in de onderdelen energiekosten, onderhoudskosten en beheerskosten. Er zijn geen separate beheerderskosten noodzakelijk, aangezien dit gekoppeld is aan het beheer van de kantine TOG.

De exploitatie van de velden blijft gelijk aan de huidige situatie, aangezien er geen verschuiving plaatsvindt.

	Huidige situatie <i>obv meerjarig gemiddelde</i>	Scenario 1
<u>oppervlakte gebouwen:</u>		
TOG	183 m ²	183 m ²
TOG - ontmoetingsruimte	- m ²	99 m ²
OKSV - wedstrijd	193 m ²	193 m ²
OKSV - training	77 m ²	77 m ²
Petjesbar	- m ²	- m ²
Totaal	453 m ²	552 m ²

	kosten	baten	kosten	baten
Energieverbruik (gas, water, elektra) - clubs	€ 6.158		€ 6.158	
Energieverbruik (gas, water, elektra) - ontmoetingsruimte	€ -		€ 2.107	
Onderhoudskosten (preventief & correctief)	€ 5.000		€ 5.911	
Beheerskosten (belasting, afval, etc)	€ 5.175		€ 6.305	
Schoonmaak	€ 476		€ 580	
Huurkosten velden	€ 6.838		€ 6.838	
Onderhoud velden	€ 903		€ 903	
Zaalhuur	€ 4.386		€ 4.386	
Sportbonden	€ 10.337		€ 10.337	
Verenigingskosten (trainer, kantoor, clubblad, w askosten, etc)	€ 16.886		€ 16.886	
Inkoop kantine	€ 8.005		€ 8.005	
Contributie		€ 19.719		€ 19.719
Sponsoring (sponsors, reclameborden, club van 25)		€ 9.070		€ 9.070
Entreegelden		€ 821		€ 821
Subsidie gemeente		€ 604		€ 604
Overige (donateurs, acties, oud papier, etc.)		€ 17.371		€ 17.371
Verkoop kantine		€ 16.760		€ 16.760
Rente		€ 211		€ 211
Inkomsten ontmoetingsruimte huurkosten				€ 2.000
Inkomsten ontmoetingsruimte consumpties				€ 1.000
Inkomsten verhuur weiland (gedeelte perceel 1055)				
Totalen	€ 64.164	€ 64.556	€ 68.417	€ 67.556
		€ 392		€ -861

Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat er bij realisering van dit scenario een min of meer vergelijkbare exploitatie ontstaat als de huidige situatie.

In dit scenario zijn geen aanpassingen meegenomen voor de beide locaties van OKSV.

Inclusief optie

Wanneer ook het trainen van OKSV wordt verplaatst naar TOG, dan ziet het exploitatieoverzicht er als volgt uit:

	<u>Huidige situatie</u>	<u>Scenario 1 + optie</u>
	<i>obv meerjarig gemiddelde</i>	
<u>oppervlakte gebouw en:</u>		
TOG	183 m ²	202 m ²
TOG - ontmoetingsruimte	- m ²	99 m ²
OKSV - wedstrijd	193 m ²	193 m ²
OKSV - training	77 m ²	- m ²
Petjesbar	- m ²	- m ²
Totaal	453 m ²	494 m ²

	<i>kosten</i>	<i>baten</i>	<i>kosten</i>	<i>baten</i>
Energieverbruik (gas, water, elektra) - clubs	€ 6.158		€ 5.012	
Energieverbruik (gas, water, elektra) - ontmoetingsruimte	€ -		€ 2.107	
Onderhoudskosten (preventief & correctief)	€ 5.000		€ 5.145	
Beheerskosten (belasting, afval, etc)	€ 5.175		€ 5.648	
Schoonmaak	€ 476		€ 520	
Huurkosten velden	€ 6.838		€ 3.731	
Onderhoud velden	€ 903		€ 493	
Zaalhuur	€ 4.386		€ 4.386	
Sportbonden	€ 10.337		€ 10.337	
Verenigingskosten (trainer, kantoor, clubblad, w askosten, etc)	€ 16.886		€ 16.886	
Inkoop kantine	€ 8.005		€ 8.005	
Contributie		€ 19.719		€ 19.719
Sponsoring (sponsors, reclameborden, club van 25)	€ 9.070		€ 9.070	
Entreegelden	€ 821		€ 821	
Subsidie gemeente	€ 604		€ 604	
Overige (donateurs, acties, oud papier, etc.)	€ 17.371		€ 17.371	
Verkoop kantine	€ 16.760		€ 16.760	
Rente	€ 211		€ 211	
Inkomsten ontmoetingsruimte huurkosten				€ 2.000
Inkomsten ontmoetingsruimte consumpties				€ 1.000
Inkomsten verhuur w eiland (gedeelte perceel 1055)				
Totaal	€ 64.164	€ 64.556	€ 62.270	€ 67.556
		€ 392		€ 5.286

Bij realisatie van het scenario inclusief de optie, ontstaat er een gezonde en toekomstbestendige exploitatie.

4. Scenario 2: ontmoeten bij TOG met verplaatsing trainingsvelden en renovatie kleedaccommodaties OKSV

4.1. Omschrijving scenario

Uitgangspunt van dit scenario is het realiseren van de wensen van de gemeenschap NOK. De gemeenschap wil bij het toevoegen van ontmoeten bij TOG ook trainen van OKSV naar TOG verplaatsen. Op die manier wordt ontmoeten gekoppeld aan sport en lijkt een gezonde exploitatie haalbaar. Daarnaast is ook de renovatie van de kleedruimten van de wedstrijdlocatie van OKSV in dit scenario opgenomen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bevat dit scenario de volgende onderdelen:

<i>Gebouw</i>	<i>BVO</i>
Uitbreiding clubhuis TOG met gemeenschapsruimte met een volume van 11,5 x 8,6 meter	98,9 m ²
Uitbreiding clubhuis TOG met berg ruimte OKSV met een volume van 3,0 x 6,5 meter	19,5 m ²
Uitbreiding clubhuis TOG met kleedruimten OKSV met een volume van 8,37 x 8,0 meter	67,0 m ²
Uitbreiding parkeerplaatsen naar 40 stuks; inpassing binnen huidige kavel	0 m ²
Renovatie kleedruimten wedstrijdlocatie OKSV; geen wijzigingen oppervlakte	0 m ²
Totale uitbreiding	185,4 m²

Daarnaast betekent dit voor de locatie:

<i>Locatie</i>	<i>m² kavel</i>
Uitbreiding locatie ten behoeve van aanleg extra trainingsveld	7.259 m ²
Uitbreiding parkeerplaatsen naar 40 stuks; inpassing binnen kavel	0 m ²
Herindeling trainingsveld; inpassing binnen kavel	0 m ²
Totale uitbreiding	7.259 m²

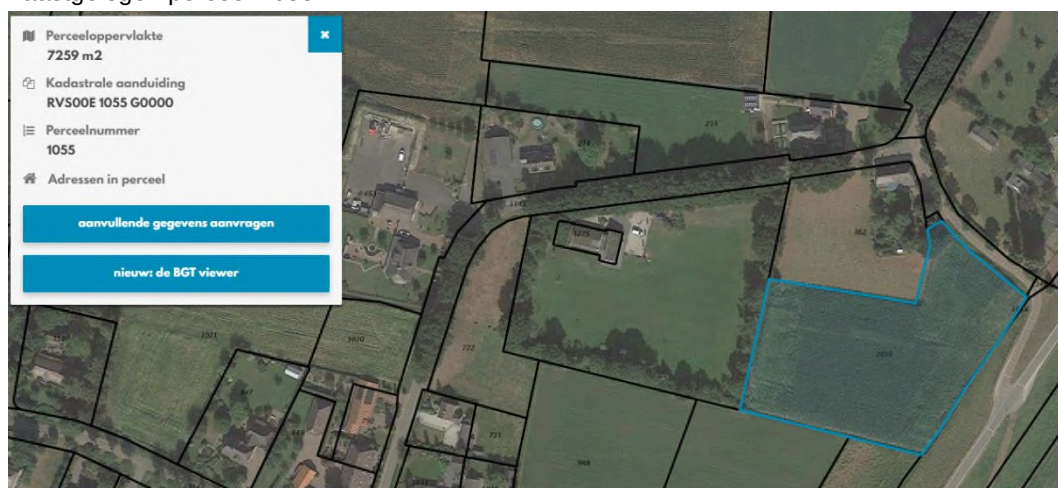
Dit scenario sluit gedeeltelijk aan bij scenario 1, aangezien ook hier TOG een centraal punt in de gemeenschap NOK wordt. Echter wordt nu ook de locatie TOG uitgebreid om trainen van OKSV op deze locatie mogelijk te maken. Daarbij wordt een extra perceel aangekocht om een groter trainingsveld te kunnen realiseren.

De wedstrijdlocatie van OKSV blijft gehandhaafd, maar de kleedruimten worden wel gerenoveerd. De kantine op deze locatie blijft in de huidige staat bestaan.

De trainingsvelden kunnen worden heringedeeld, aangezien de locatie wordt vergroot.

4.2. Vlekkenplan

Om een passende oplossing voor de trainingsvelden op deze locatie te krijgen, dient een naastgelegen perceel te worden aangekocht. Voorbeeld waarbij dit mogelijk is, is naastgelegen perceel 1055:

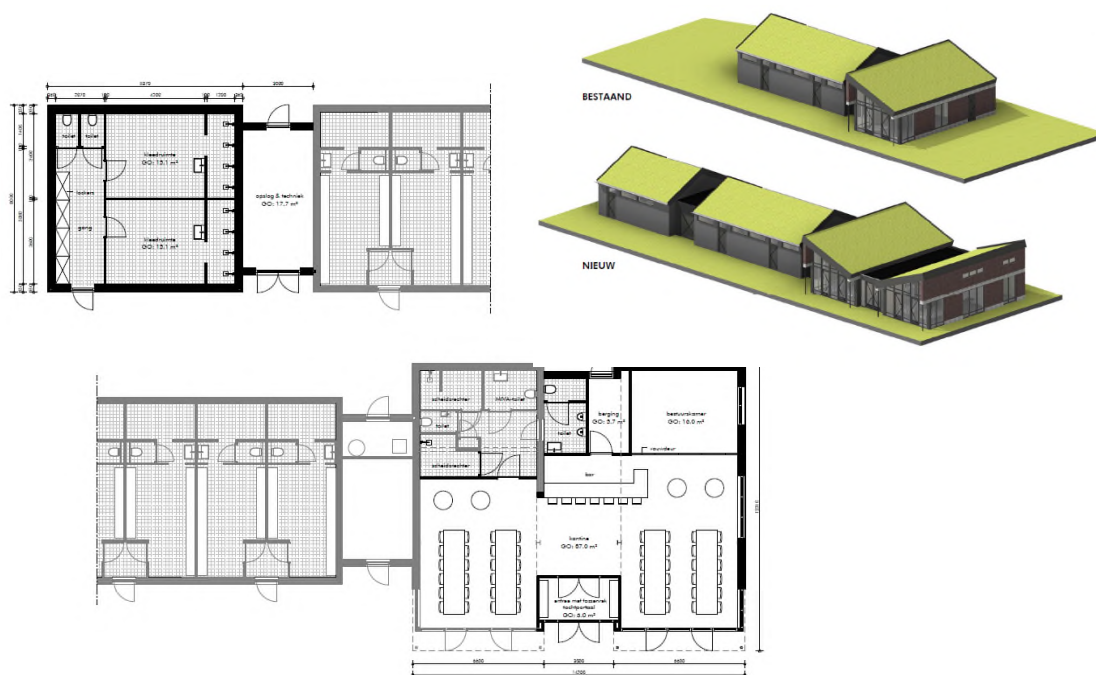


Bij aankoop van dit perceel (groot 7.259 m²) lijkt de aanleg van een compleet trainingsveld mogelijk, hoewel de door de KNVB geadviseerde uitloopruijnte van 4 meter rondom het veld niet geheel mogelijk is. Deze eis lijkt echter bij een trainingsveld van minder groot belang. Echter dient nog te worden gekeken of een volledig veld mogelijk is, wanneer rekening wordt gehouden met een goede afwatering door middel van sloten op/rond het perceel.

Het gedeelte van de kavel dat niet benodigd is voor de trainingsaccommodatie, kan worden verhuurd aan een lokale partij als weiland. De gemeenschap geeft aan dat hier voldoende interesse in is.

Bij afstoten van de huidige trainingslocatie OKSV (groot 13.095 m²) wordt de totaal gebruikte sportoppervlakte door de verenigingen minder ten opzichte van de huidige situatie.

Verder wordt, net als bij scenario 1, uitgegaan van het ontwerp van Princen, maar ditmaal ook met de uitbreiding van de kleedruimten en berging.



Impressies van het ontwerp van Princen.

4.3. Technische kwaliteit

De aanpassingen van het huidige clubgebouw van TOG komen overeen met de uitgangspunten zoals beschreven in scenario 1. Echter worden nu ook de kleedruimten toegevoegd. Hierbij worden nieuwe installaties voorzien. Een verdere optimalisatiemogelijkheid is het wijzigen van twee kleedruimtes in één grotere ruimte. Dit bespaart ruimte en daarmee kosten. Verder de kanttekening dat de herindeling van de trainingsvelden duurder zal zijn, omdat dit meer oppervlakte betreft.

Voor de aanpassingen van het huidige clubgebouw van OKSV, wordt gekeken met een minimale gebruiksscope van 10 jaar. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het gebouw bestaat uit meerdere delen uit verschillende bouwperiodes, waarbij de kleedruimten met wasgelegenheid het oudst zijn. Deze voldoen niet meer aan huidige eisen voor bestaande bouw, en dienen derhalve te worden gerenoveerd.

De huidige indeling van de ruimten kan efficiënter. Er zijn bij de kleedruimten voorruimten aanwezig bij de douches. Deze worden doorgaans niet gebruikt, dus kan de doucheruimte worden verkleind. De vrijgekomen ruimte kan worden benut voor installaties en opslagruimte. Verkleining van de wasruimte zorgt ook voor beperking van te verwarmen ruimten en zorgt voor minder dure afwerkingen (tegelwerk). Dit zorgt dus voor een gunstigere exploitatie.

De bestaande verdiepingvloer boven de kleedruimten is een oud plat dak. Deze is bij een eerdere verbouwing intact gelaten, maar is inmiddels in dusdanig slechte conditie dat het geheel moet worden vervangen. Conform het op handen zijnde Asbestverwijderingsbesluit 2024 is het bezit van een asbestdak per 2024 verboden. Dit bevindt zich binnen de scope van 10 jaar, vandaar dat deze asbesthoudende dakplaten dienen te worden vervangen (ook boven de huidige kantine). Dit biedt tevens de mogelijkheid om het gehele dak goed te isoleren.

De werktuigkundige installaties dienen geheel te worden vervangen. Daarbij is het zeer wenselijk om ook de gasmeter te verplaatsen. Deze bevindt zich nu in de scheidsrechtersruimte, maar dit is geen veilige situatie (hoewel wettelijk wel toegestaan). Nieuw leidingwerk kan over de nieuwe zoldervloer worden aangebracht.

4.4. Kosten en opbrengsten

4.4.1. Investeringskosten

De raming van de bouwkosten van de uitbreiding van TOG sluit aan bij de uitgangspunten van scenario 1, maar nu worden ook 2 extra kleedruimten gerealiseerd. Daarbij deze aanvullingen:

- Nieuwe installaties voor de kleedruimten.
- Herindeling trainingsvelden duurder, in verband met groter oppervlak. Her-aanleg wedstrijdveld TOG niet direct nodig.

Bij de raming van de bouwkosten van de renovatie van OKSV is uitgegaan van deze werkzaamheden:

- Vervangen dak gehele pand, inclusief asbestsanering.
- Gevelkozijnen bij kleedruimten, ramen en deuren geheel schilderen. Hang- en sluitwerk nalopen, beglazing vervangen.
- Vervangen tegelwerk kleedruimten en sanitaire ruimten.
- Verplaatsen enkele binnenwanden.
- Vervangen zoldervloer (oud dak).
- Nieuwe plafonds onder nieuwe zoldervloer.
- Nieuwe cv-ketel, bij sanitair nieuwe radiatoren.
- Nieuwe mechanische afzuiging, luchttoevoer door te openen (bestaande) ramen.
- Elektrotechnisch zijn alleen kleine aanpassingen opgenomen.
- Vaste inrichtingen zijn niet opgenomen (uitgangspunt is handhaving keuken en bar).
- Terreinwerkzaamheden zijn niet opgenomen.

Bij deze renovatie is geen rekening gehouden met strengere eisen ten aanzien van energieuinigheid en/of duurzaamheid. Wel is dakisolatie opgenomen, omdat de dakplaten toch moeten worden vervangen. Nieuwe installaties zullen energieuiniger zijn dan de bestaande.

Verder is bij de doorrekening van de bouw- en investeringskosten rekening gehouden met de eigen inbreng van de vereniging ten aanzien van arbeid, bouwbegeleiding en opleverings-schoonmaak. Hiervoor is een korting van 15% over de directe kosten gehanteerd.

In de investeringskosten is vervolgens uitgegaan van de volgende kosten:

- Beperkt honorarium voor architect.
- CAR-verzekering.
- Risicoverrekening loon- en prijsstijgingen.
- 5% onvoorzien.

Er zijn geen legeskosten opgenomen, aangezien er geen constructieve ingrepen noodzakelijk zijn en het gebruik van het pand hetzelfde blijft.

De investeringskosten bedragen:

- Voor de aanpassingen bij TOG (inclusief velden en aankoop perceel 1055):
€ 588.000,-- inclusief btw.
- Voor de aanpassingen bij OKSV:
€ 204.600,-- inclusief btw.
- Totaal:**
€ 792.600,--

Genoemde kosten in investeringskosten inclusief btw. Wellicht is men bij de aankoop van het perceel niet btw-plichtig, maar dat is afhankelijk van de uitvoering van de plannen (welke partij doet wat).

4.4.2. *Exploitatie*

De exploitatie van de nieuwe verzamellocatie zal worden ondergebracht in een nieuw te vormen stichting. In deze stichting dienen vertegenwoordigers van OKSV, TOG en de gemeenschap NOK (klankbordgroep) deel te nemen. Deze stichting beheert de locatie en is aanspreekpunt van de gemeente. Over kosten en inkomsten dienen binnen de stichting afspraken te worden gemaakt. Voor deelname in en bijdrage aan deze stichting is voldoende animo binnen de gemeenschap.

Ambitie is te werken conform referentieproject Dorpshuis Onder d'n Plag in Demen.

Op basis van verkregen input van de verenigingen, gemeente en referentieprojecten, kan er een inschatting worden gemaakt van de jaarlijks te verwachten exploitatie van dit scenario ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij heeft HEVO enkele correcties op de aangeleverde cijfers doorgevoerd, aangezien nieuwe en/of gerenoveerde onderdelen energiezuiniger zullen zijn dan de huidige situatie. Daarbij is ook preventief onderhoud opgenomen in de cijfers.

Kapitaalslasten en vervangingsonderhoud zijn niet opgenomen.

Als opbrengsten van de ontmoetingsruimte is gerekend met de huidige huurkosten voor de ruimten die nu elders binnen het dorp worden gebruikt (oude basisschool, parochiezaaltje). Tezamen komt dit uit op € 2.000,-- per jaar. Daarnaast is als inkomsten uit consumpties gerekend met € 1.000,-- per jaar.

De kosten voor de ontmoetingsruimte en kleedruimten/berging zijn in deze situatie te koppelen met de kosten van de huidige accommodatie van TOG. Daarom zijn deze als gelijkwaardig aan dit gebouw opgenomen in de onderdelen energiekosten, onderhoudskosten en beheerskosten. Er zijn geen separate beheerderskosten noodzakelijk, aangezien dit gekoppeld is aan het beheer van de accommodatie TOG.

Een deel van het aangekochte perceel is niet nodig als trainingsveld en kan worden verhuurd als pony-/schapenweide o.i.d. Er is gerekend met 3.200 m² verhuur à € 600,-/ha per jaar als inkomsten.

De exploitatie van de velden verandert ten opzichte van de huidige situatie. Het trainingsveld van OKSV komt te vervallen, en er komt een gezamenlijk trainingsveld voor OKSV en TOG bij. Per saldo vervalt dus het huidige trainingsveld van TOG. De exploitatiekosten voor de velden gaan dus iets omlaag ten opzichte van de huidige situatie.

	Huidige situatie	Scenario 2
	obv meerjarig gemiddelde	
<u>oppervlakte gebouw en:</u>		
TOG	183 m ²	269 m ²
TOG - ontmoetingsruimte	- m ²	99 m ²
OKSV - wedstrijd	193 m ²	193 m ²
OKSV - training	77 m ²	- m ²
Petjesbar	- m ²	- m ²
Totaal	453 m ²	561 m ²

	kosten	baten	kosten	baten
Energieverbruik (gas, water, elektra) - clubs	€ 6.158		€ 4.761	
Energieverbruik (gas, water, elektra) - ontmoetingsruimte	€ -		€ 2.107	
Onderhoudskosten (preventief & correctief)	€ 5.000		€ 5.762	
Beheerskosten (belasting, afval, etc)	€ 5.175		€ 6.414	
Schoonmaak	€ 476		€ 590	
Huurkosten velden	€ 6.838		€ 6.057	
Onderhoud velden	€ 903		€ 800	
Zaalhuur	€ 4.386		€ 4.386	
Sportbonden	€ 10.337		€ 10.337	
Verenigingskosten (trainer, kantoor, clubblad, w askosten, etc)	€ 16.886		€ 16.886	
Inkoop kantine	€ 8.005		€ 8.005	
Contributie		€ 19.719		€ 19.719
Sponsoring (sponsors, reclameborden, club van 25)		€ 9.070		€ 9.070
Entreegelden		€ 821		€ 821
Subsidie gemeente		€ 604		€ 604
Overige (donateurs, acties, oud papier, etc.)		€ 17.371		€ 17.371
Verkoop kantine		€ 16.760		€ 16.760
Rente		€ 211		€ 211
Inkomsten ontmoetingsruimte huurkosten				€ 2.000
Inkomsten ontmoetingsruimte consumpties				€ 1.000
Inkomsten verhuur weiland (gedeelte perceel 1055)				€ 192
Totaal	€ 64.164	€ 64.556	€ 66.105	€ 67.748
		€ 392		€ 1.643

Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat er bij realisering van dit scenario een gezonde en toekomstbestendige exploitatie ontstaat.



.....
www.hevo.nl

5. Scenario 3: ontmoeten in nieuwe ontmoetingsruimte op locatie Petjesbar

5.1. Omschrijving scenario

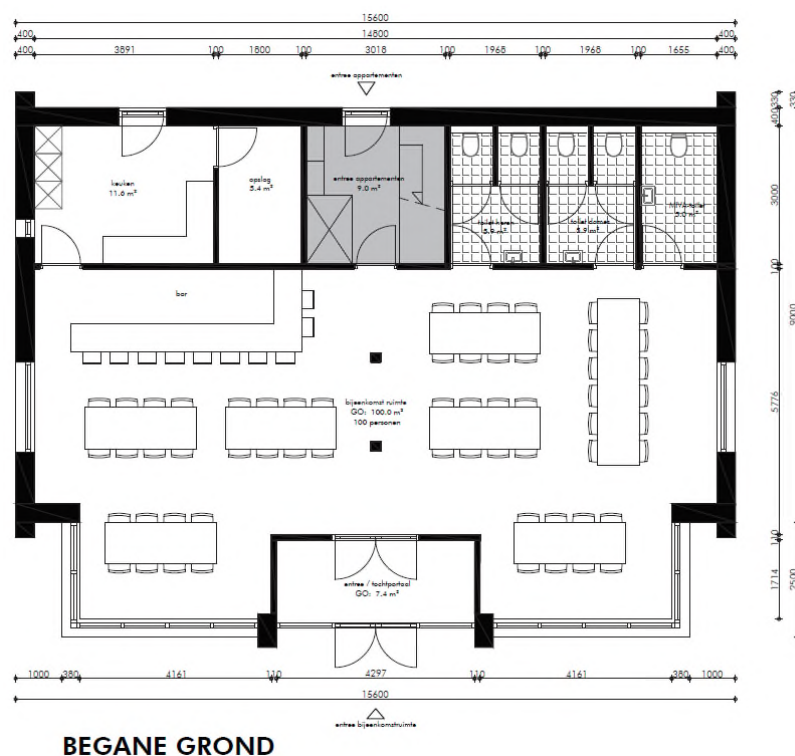
Inmiddels heeft de eigenaar van de in 2017 afgebrande Petjesbar zijn plannen kenbaar gemaakt aan gemeente en gemeenschap. In deze nieuwe plannen wordt een nieuwe ontmoetingsruimte opgenomen die uitsluitend door de gemeenschap NOK kan worden gebruikt en niet verder commercieel benut zal worden. Bij deze ruimte is aangegeven dat deze de eerste 10 jaar zonder huurkosten kan worden gebruikt. Dit betekent dat de in de andere scenario's opgenomen ontmoetingsruimte bij TOG kan komen te vervallen. Daardoor ligt het niet voor de hand om ook de trainingen van OKSV te verplaatsen.

Vertaling van bovenstaande uitgangspunten, bevat dit scenario de volgende onderdelen:

Gebouw	BVO
Inrichting nieuw te bouwen Petjesbar conform ontwerp Princen	163 m ²
Totale uitbreiding	163 m²

5.2. Vlekkenplan

Er is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de (oud) eigenaar van de Petjesbar, voor de herbouw. Dit ziet er in plattegrond als volgt uit (tekening Princen d.d. 05-01-2018):



Totaal oppervlak, minus entree appartementen: 163 m² BVO, of 141 m² NVO.

Uitgangspunt is dat de eigenaar van de nieuw te bouwen ontmoetingsruimte op locatie Petjesbar de gehele ruimte verhuurt op basis van ROZ aan de uit de gemeenschap nieuw te vormen stichting. Deze stichting is als enige huurder verantwoordelijk voor de inrichting en exploitatie.

5.3. Technische kwaliteit

De ontmoetingsruimte betreft nieuwbouw en zal derhalve uitstekend van kwaliteit zijn. De inrichting zal door de gemeenschap zelf worden verzorgd. Uitgangspunt is dat de bar casco wordt aangeleverd, met deze uitgangspunten:

- Afwerking begane grondvloer: cement dek
- Afwerking wanden: behangklaar
- Afwerking plafonds: voorzien van verlaagd plafond
- W-installatie: geheel afgemonteerd en ingeregeld.
- E-installatie: geheel afgemonteerd en ingeregeld.
- Bar- en keukeninrichting: niet voorzien, wel aansluitpunten voor water, riolering en elektra.

Verdere stoffering en inrichting is in dit scenario opgenomen.

5.4. Kosten en opbrengsten

5.4.1. Investeringskosten

Bij de realisatie van de ontmoetingsruimte dient de gemeenschap NOK (toekomstige stichting) zorg te dragen voor de inrichting, conform de uitgangspunten zoals omschreven in §5.3.

Uitgegaan wordt van de volgende kosten:

- Afwerkingspakket: 163 m² BVO * € 400,- = € 65.000,--
- Bar- en keukeninrichting: € 25.000,--

Totale inrichtingskosten bedragen daarmee € 90.000,-- inclusief BTW.

5.4.2. Exploitatie

Uitgangspunt van het gebruik van de ontmoetingsruimte is dat deze beheerd zal worden door een nieuw te vormen stichting. Deze stichting draagt zorg voor de exploitatie met gestructureerde en gemonitorde inkomsten en uitgaven. Gestructureerde ruggenspraak met de achterban (de gemeenschap NOK) is hierbij zeer belangrijk.

De huur van de ontmoetingsruimte wordt zoals afgesproken de komende 10 jaar vrijgesteld en nadien als marktconforme huur in rekening gebracht. Op basis van prijspeil 2018, is de huurprijs die na 10 jaar betaald moet worden ingeschat op € 12.000,-- exclusief btw per jaar. In het exploitatieoverzicht zijn de huurkosten niet opgenomen, omdat bij de overige scenario's de kapitaalslasten ook buiten beschouwing zijn gelaten. Dus kapitaalslasten zijn buiten beschouwing gelaten om de scenario's te kunnen vergelijken op exploitatie.

Bij gebruik van de ontmoetingsruimte dienen ook afspraken te worden gemaakt, aangaande het sleutelbeheer. Dit dient door de nieuw te vormen stichting vorm te worden gegeven. Er is bij de doorrekening dan ook geen rekening gehouden met een separaat aan te stellen beheerder.

Voor wat betreft de sportverenigingen verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie, dus is voor de volledigheid de huidige situatie overgenomen. Op deze manier zijn de exploitatiekosten tussen de scenario's vergelijkbaar. Op basis van verkregen input van de verenigingen, gemeente en referentieprojecten, kan er een inschatting worden gemaakt van de jaarlijks te verwachten exploitatie van dit scenario.

	Huidige situatie <i>obv meerjarig gemiddelde</i>	Scenario 3
<u>oppervlakte gebouw en:</u>		
TOG	183 m ²	183 m ²
TOG - ontmoetingsruimte	- m ²	- m ²
OKSV - wedstrijd	193 m ²	193 m ²
OKSV - training	77 m ²	77 m ²
Petjesbar	- m ²	163 m ²
Totaal	453 m ²	616 m ²

	kosten	baten	kosten	baten
Energieverbruik (gas, water, elektra) - clubs	€ 6.158		€ 6.158	
Energieverbruik (gas, water, elektra) - ontmoetingsruimte	€ -		€ 3.472	
Onderhoudskosten (preventief & correctief)	€ 5.000		€ 6.502	
Beheerskosten (belasting, afval, etc)	€ 5.175		€ 5.175	
Schoonmaak	€ 476		€ 647	
Huurkosten velden	€ 6.838		€ 6.838	
Onderhoud velden	€ 903		€ 903	
Zaalhuur	€ 4.386		€ 4.386	
Sportbonden	€ 10.337		€ 10.337	
Verenigingskosten (trainer, kantoor, clubblad, w askosten, etc)	€ 16.886		€ 16.886	
Inkoop kantine	€ 8.005		€ 8.005	
Contributie		€ 19.719		€ 19.719
Sponsoring (sponsors, reclameborden, club van 25)		€ 9.070		€ 9.070
Entreegelden		€ 821		€ 821
Subsidie gemeente		€ 604		€ 604
Overige (donateurs, acties, oud papier, etc.)		€ 17.371		€ 17.371
Verkoop kantine		€ 16.760		€ 16.760
Rente		€ 211		€ 211
Inkomsten ontmoetingsruimte huurkosten				€ 2.000
Inkomsten ontmoetingsruimte consumpties				€ 1.000
Inkomsten verhuur w eiland (gedeelte perceel 1055)				
Totaal	€ 64.164	€ 64.556	€ 69.310	€ 67.556
	€	392	€	-1.754

Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat er bij realisering van dit scenario een vergelijkbare situatie ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Wanneer de huurkosten hierbij komen, dan ontstaat geen haalbare exploitatie.

Bijkomend probleem van dit scenario is dat wanneer de ontmoetingsruimte los van de sportverenigingen wordt gerealiseerd, er geen kruisbestuiving meer plaatsvindt. Nu is het vaak zo dat spontane initiatieven bij sportverenigingen ontstaan, zoals puzzelrit, quizavond etc. Wanneer koppeling tussen ontmoeten en sport ontbreekt, bestaat het risico dat de verenigingen dit zelf gaan organiseren en de ontmoetingsfunctie in het gedrang komt.

5.5. Draagvlak NOK-gemeenschap

Bij bespreking van de scenario's met de clubs TOG & OKSV en klankbordgroep NOK, kwam naar voren dat men geen meerwaarde ziet in dit scenario. Er is immers bij dit scenario sprake van versnippering van de gemeenschap, geen bundeling. Daarom werd uitgesproken dat de clubs niet aan zullen haken wanneer voor dit scenario wordt gekozen.

Daarmee vervalt het draagvlak en is een haalbare exploitatie niet mogelijk. Om een haalbare situatie te kunnen krijgen, dienen namelijk alle partijen samen te werken en kosten & baten samen te verdelen.

6. Advies

6.1. Samenvatting scenario's

De scenario's zijn in voorgaande hoofdstukken inzichtelijk gemaakt. Echter heeft ieder scenario zo zijn voor- en nadelen. Om beter inzicht te krijgen, zijn de uitkomsten als volgt te rubriceren.

Scenario	Investeringskosten	Exploitatiekosten (saldo)
Scenario 1: • Ontmoeten bij TOG	€ 264.600,--	- € 861,-- / jaar
Scenario 1 + optie: • Ontmoeten bij TOG • Trainen OKSV naar TOG	€ 369.600,--	+ € 5.286,-- / jaar
Scenario 2: • Ontmoeten bij TOG • Trainen OKSV bij TOG • Vergroten perceel TOG • Herindeling trainingsvelden TOG/OKSV • Renovatie OKSV	€ 792.600,--	+ € 1.643,-- / jaar
Scenario 3: • Inrichting ontmoetingsruimte (op locatie Petjesbar)	€ 90.000,--	- € 1.754,-- / jaar

De met de verschillende scenario's gemoeide investeringen lopen nogal uiteen. Dit geldt echter ook voor de uitgangspunten.

Scenario 1 is een niet door de gemeenschap NOK gedragen variant. Het is discutabel of de trainingsintensiteit op de trainingshoek toelaatbaar is voor het veld. Daarnaast blijft de wedstrijdaccommodatie OKSV in huidige vorm in stand, terwijl een grote renovatie onontkoombaar is gezien de huidige staat van de was-/kleedruimten en de aanstaande wetgeving met betrekking tot asbestdaken.

Scenario 1 levert qua exploitatie een min of meer vergelijkbare situatie op als nu het geval is, terwijl scenario 1 + optie een nog gezondere exploitatie oplevert.

Scenario 2 past wel bij de wensen van de gemeenschap NOK. Echter zijn de investeringen voor deze variant erg groot. Wel levert deze variant een gezonde en toekomstbestendige exploitatie op.

Scenario 3 lijkt gezien de beperkte investering de meest gunstige variant. Echter betekent deze variant dat sporten en ontmoeten verspreid door Overlangel plaatsvinden. Dat is in beginsel niet gewenst. Daarbij komt het feit dat de huurkosten nu nog niet vastgesteld zijn. Op basis van de huidige uitgangspunten is het duidelijk dat de huurkosten niet door de gemeenschap zijn te dragen.

6.2. Gemeenschappelijk gebruik

Bij een keuze voor scenario 1 of 2, wordt er door OKSV en TOG gebruik gemaakt van hetzelfde trainingsveld en kantine. Daarnaast maakt ook de gemeenschap NOK gebruik van de ontmoetingsruimte (kantine). Daarom is het zeer verstandig om vooraf afspraken te maken over het gebruik en kosten/inkomsten.

Om een en ander gestructureerd vorm te geven, is het van belang om één overkoepelende stichting op te richten die verantwoordelijk is voor beheer van de fusie-locatie TOG/OKSV. In deze stichting nemen sowieso de verenigingen TOG en OKSV zitting, maar ook vertegenwoordiging van gemeenschap NOK is aan te bevelen. De stichting dient ook voorafgaand aan het gebruik een verdeelsleutel te bepalen, aan de hand waarvan gebruik en onderhoud van veld(en) en huurkosten van de accommodatie door de verenigingen en gemeenschap worden bepaald. Ook de inkomsten (zoals bar) dienen vooraf te worden bekeken om zodoende eenduidig en breed gedragen beleid mogelijk te maken. De stichting kan ook leidend zijn in het bepalen van gebruikstijden. Op dit moment zijn enkele sociale activiteiten namelijk gelijktijdig gepland.

6.3. Advies HEVO

Doordat wij geen onderdeel zijn van de gemeenschap NOK of de gemeente Oss, kijken we zo feitelijk mogelijk naar de situatie. Echter, wij kunnen niet bepalen wat uiteindelijk de doorslaggevende elementen zijn. Wel kunnen we per aandachtspunt ons advies geven.

Centraliseren gemeenschap

Momenteel is de gemeenschap NOK verspreid, doordat sporten op drie locaties plaatsvindt en ook ontmoeten gefragmenteerd is. Hoewel afstanden beperkt zijn, bevordert dit niet de samenhang van de gemeenschap. De kracht van een kleine gemeenschap is het samenwerken tussen diverse partijen/verenigingen. Aangezien Nederland vergrijsst en eenzaamheid (onder ouderen) een groot maatschappelijk thema is, verdient dit bij de keuze voor een van deze scenario's aandacht. Scenario 1 en 2 passen het best bij dit uitgangspunt.

Duurzame oplossing

Daarnaast is het voor alle partijen van belang om tot een duurzame en gedragen oplossing te komen. Daarom ligt scenario 3 is de huidige vorm niet voor de hand, er is immers geen gezonde exploitatie mogelijk.

Veldbelasting

Discussiepunt tussen gemeente en verenigingen is de veldbelasting van het nieuwe gezamenlijke trainingsveld (scenario 1 versus 2) op de huidige locatie van TOG. Beide partijen verwachten van HEVO een onafhankelijk advies.

Wanneer wordt gekeken naar de theoretisch maximale veldbelasting, dan lijkt een trainingshoek passend voor het beoogd gebruik. Echter is de belasting van één veld door twee totaal verschillende sporten (korfbal en voetbal) in basis niet wenselijk. Er is daarbij ook geen praktijkvoorbeeld gevonden, waarbij dit het geval is. Er is daarmee niet een eenduidig antwoord te geven op het vraagstuk.

6.4. Alternatieven

Naast bovenstaande drie scenario's, zijn er nog meer scenario's denkbaar. Deze zijn echter niet verder uitgewerkt in dit onderzoek.

6.4.1. Verzamellocatie

De meest wenselijke, maar tevens duurste variant is het komen tot één verzamellocatie. Centralisering van club- en ontmoetingsgebouw zorgt voor de meeste saamhorigheid binnen de gemeenschap. Tevens levert dit in basis de meest gunstige exploitatie op, aangezien ook delen van ruimtes mogelijk is. Echter vergt een dergelijke oplossing een fikse investering.

6.4.2. Kunstgras

Een alternatief bij scenario 1 zou kunnen zijn om ter plaatse van de trainingshoek een kunstgrasveld aan te leggen. Een dergelijk veld heeft immers een hogere belastbaarheid. Een kunstgrasveld lijkt echter niet erg voor de hand liggend, aangezien de wedstrijdelden van beide verenigingen grasvelden zijn. Daarbij is de investering van zo'n veld aanzienlijk te noemen en is het wenselijker om dat bedrag aan de uitbreiding (scenario 2) te spenderen.

6.4.3. Trainen OKSV op wedstrijdlocatie

Aangezien OKSV momenteel drie teams heeft, is het een optie om het wedstrijdveld ook in te zetten voor trainingen. Het veld zou een dergelijke belasting moeten kunnen dragen. Echter is er geen veldverlichting aanwezig bij het wedstrijdveld. Dit is uiteraard aan te brengen, maar gezien de ligging van het veld (midden in het dorp, grenzend aan tuinen), kan dit overlast veroorzaken voor de buurt.

Daarbij is de noodzaak voor renovatie van de kleedruimten van OKSV groter.

6.4.4. Scenario 2 met ontmoeten bij Petjesbar

Ook een menging van scenario's is mogelijk. Indien ontmoeten voortaan bij de Petjesbar plaatsvindt, kan toch worden gekozen om scenario 2 uit te voeren. Dat wil dus zeggen dat trainen bij TOG plaatsvindt, maar dan zonder ontmoeten daar te situeren.

Buiten dat dit niet de wens van de gemeenschap NOK is, is deze variant niet exploitabel te krijgen.



Bijlage 1: veldbehoefte OKSV en TOG

Bijlage 2: overzicht investeringskosten uitbreiding TOG (scenario 1)

Bijlage 3: overzicht investeringskosten uitbreiding TOG (scenario 2)

Bijlage 4: overzicht investeringskosten renovatie OKSV wedstrijdlocatie

Vereniging:	O.K.S.V.	Plaats:	Overlangel	Gemeente:	Oss	Bron:	
Relatienummer:		Datum:	01-3-'18			Situatie:	
Basis: Behoeftebepaling		(Tabel 1) Basis: Netto en bruto speeltijden ¹					
soort teams	aantal teams	speeltijden	zaterdag	zondag	doordeweeks	week	(Tabel 2) Basis: cultuurtechnische planning
MANNEN	zaterdag zondag doordeweeks	netto bruto netto bruto netto bruto netto bruto	netto	bruto	netto	bruto	belasting
senioren	0 3 0	90 135	0 0	270 405	0 0	0 0	coëff. zaterdag zondag doordeweeks totaal
A-junioren	0 0 0	90 135	0 0	0 0	0 0	0 0	1,00 0,00 3,00 0,00 3,00
B-junioren	0 0 0	80 125	0 0	0 0	0 0	0 0	1,00 0,00 0,00 0,00 0,00
C-junioren	0 0 0	70 115	0 0	0 0	0 0	0 0	0,75 0,00 0,00 0,00 0,00
D-pupillen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,75 0,00 0,00 0,00 0,00
D-pupillen 9 tallen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,50 0,00 0,00 0,00 0,00
D-pupillen 7 tallen ²	0 0 0	60 97,5	0 0	0 0	0 0	0 0	0,43 0,00 0,00 0,00 0,00
E-pupillen 9 tallen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,35 0,00 0,00 0,00 0,00
E-pupillen 7 tallen ²	0 0 0	50 87,5	0 0	0 0	0 0	0 0	0,43 0,00 0,00 0,00 0,00
F-pupillen 7 tallen ²	0 0 0	40 77,5	0 0	0 0	0 0	0 0	0,35 0,00 0,00 0,00 0,00
mini pupillen 4 tallen ²	0 0 0	24 54	0 0	0 0	0 0	0 0	0,25 0,00 0,00 0,00 0,00
Senioren 45+ ²	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,15 0,00 0,00 0,00 0,00
Senioren 35+ ²	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,7 0,00 0,00 0,00 0,00
Veteranen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,7 0,00 0,00 0,00 0,00
Veteranen	0 0 0	90 135	0 0	0 0	0 0	0 0	1,00 0,00 0,00 0,00 0,00
VROUWEN							
senioren	0 0 0	90 135	0 0	0 0	0 0	0 0	1,00 0,00 0,00 0,00 0,00
A-junioren	0 0 0	90 135	0 0	0 0	0 0	0 0	1,00 0,00 0,00 0,00 0,00
B-junioren	0 0 0	80 125	0 0	0 0	0 0	0 0	0,75 0,00 0,00 0,00 0,00
C-junioren	0 0 0	70 115	0 0	0 0	0 0	0 0	0,75 0,00 0,00 0,00 0,00
C-junioren 7 tallen ²	0 0 0	70 115	0 0	0 0	0 0	0 0	0,48 0,00 0,00 0,00 0,00
D-pupillen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,50 0,00 0,00 0,00 0,00
D-pupillen 9 tallen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,43 0,00 0,00 0,00 0,00
D-pupillen 7 tallen ²	0 0 0	60 97,5	0 0	0 0	0 0	0 0	0,35 0,00 0,00 0,00 0,00
E-pupillen 9 tallen	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,43 0,00 0,00 0,00 0,00
E-pupillen 7 tallen ²	0 0 0	50 87,5	0 0	0 0	0 0	0 0	0,43 0,00 0,00 0,00 0,00
F-pupillen 7 tallen ²	0 0 0	40 77,5	0 0	0 0	0 0	0 0	0,35 0,00 0,00 0,00 0,00
mini pupillen 4 tallen ²	0 0 0	24 54	0 0	0 0	0 0	0 0	0,25 0,00 0,00 0,00 0,00
Senioren 45+ ²	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,15 0,00 0,00 0,00 0,00
Senioren 35+ ²	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,7 0,00 0,00 0,00 0,00
Veteranen	0 0 0	90 135	0 0	0 0	0 0	0 0	0,7 0,00 0,00 0,00 0,00
Veteranen	0 0 0	90 135	0 0	0 0	0 0	0 0	1,00 0,00 0,00 0,00 0,00
G TEAMS ²	0 0 0	60 105	0 0	0 0	0 0	0 0	0,75 0,00 0,00 0,00 0,00
TOTALEN	0 3 0		0 0	270 405	0 0	270	0,00 3,00 0,00 3,00
Verklaringen		Berekening aantal					
¹ bruto speeltijd = netto speeltijd + pauze + wisseltijd (inloop /uitloop)		zaterdag	zondag	doordeweeks	per week	netto	zaterdag zondag doordeweeks totaal
² gelijkijdig 2 pup.wedstrijden op alle velden + 4 pup.doelen per veld		netto bruto netto bruto netto bruto netto					
³ evenwichtige wedstrijdplanning (50% uit en 50% thuis)		verdeling:uit-thuis ³	50% 50%	50% 50%	50% 50%	50%	aantal normteams 0,00 3,00 0,00 3,00
⁴ gemiddelde duur wedstrijdseizoen (36 weken)		wekelijkse speeltijd	0,0 0,0	2,3 3,4	0,0 0,0	2,3	bespelingsnorm 7,0 7,0 7,0 9,0
⁵ inclusief woensdagmiddag		capaciteit speelveld	7,5	6,5	4,0		aantal speelvelden ⁶ 0,0 0,4 0,0 0,3
⁶ geen onderscheid in gebruik hoofdveld en overige wedstrijd velden		aantal speelvelden ⁶	0,0	0,5	0,0		
⁷ bij uitkomsten gelijk aan of groter dan .00 afronding naar boven							
⁸ bij uitkomsten gelijk aan of groter dan .25 afronding naar boven							
⁹ hoogste uitkomst bepalend voor aantal benodigde wedstrijd velden							
		Afgerond ^{7/9}	0 1	0			Afgerond ^{8/9} 0 1 0 1

Min. benodigd aantal kleedkamers 2 stuks

Indicatie wedstrijdduren	zaterdag	zondag	doordeweeks	per week	seizoen ⁴	per jaar
netto wedstrijdduren	0,0	2,3	0,0	2,3	36	81,00

Indicatie trainingsuren	teams	normteams	indicatie ⁵
	3	3,00	165,0

N.B. Toepassing van de behoeftebepaling is gebonden aan een aantal randvoorwaarden. Bovenstaande betreft een momentopname.
 Let op : Demografische ontwikkelingen en ledenontwikkelingen dienen meegenomen te worden

Randvoorwaarden toepassing Behoeftebepaling:
- kwalitatief goede velden en goed onderhoud
- in beginsel geen training op wedstrijd velden
- voldoende kleedgelegenheid
- bruto speeltijd zaterdag globaal 09.00 tot 16.30 uur
- bruto speeltijd zondag globaal 10.00 tot 16.30 uur
- voor zaterdagteams is het niet wenselijk te trainen op de vrijdag. Trainingsuren voor zaterdagteams dienen gespreid te worden over 4 dagen (lees avonden + woensdagmiddag)



SEIZOEN 17/18			
KORFBALVERENIGING TOG			
Team	Aantal	Bel.coëff.	Uitwerking
Senioren	2	1	2,00
A	0	1	0,00
B	0	1	0,00
C	1	0,625	0,63
D	1	0,625	0,63
E	1	0,4	0,40
F	1	0,4	0,40
Welpen	0	0,4	0,00
Gteam	0	0,4	0,00
Totale	6		4,05

Raming DOT	Norm	Aantal	Afronding	Aanwezig	Teveel	Eenh.
speelveld	8	0,51	1	1	0	st
trainingsveld						

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Uitbreiding TOG, conform ontwerp Princen

HVO

4-5-2018

**INVESTERINGSKOSTEN**

Recapitulatie investeringskosten	totaal		per m² BVO	percentage van de	
				bouwkosten	investering
A GRONDKOSTEN	€	-	€	-	0,0%
B BOUWKOSTEN	€	221.300	€	2.235	100,0%
C INRICHTINGSKOSTEN	€	-	€	-	0,0%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€	27.700	€	280	12,5%
E ONVOORZIEN	€	12.600	€	127	5,7%
F BELASTINGEN	€	-	€	-	0,0%
G FINANCIERING	€	-	€	-	0,0%
Totaal investeringskosten excl. BTW	€	261.600	€	2.642	118%
Totaal investeringskosten incl. BTW	€	314.600	€	3.178	100%

Uitgangspunten voor berekeningen

BVO gebouw [m²]	99
Start voorbereiding	1 augustus 2018
Start bouw	30 november 2018
Oplevering	1 maart 2019
Startdatum indexering	1 maart 2018
Rentevoet	4,0%
Vorbereidingstijd	4
Bouwtijd	3
BTW	21,0% (let op uitzonderingen)

omschrijving	kosten		BTW	% bouwk	% invest
A GRONDKOSTEN	€	-	€	-	0,0%
B BOUWKOSTEN	€	221.300	€	46.477	100,0%
1 Bouwkundige werken	€	100.980	€	21.206	45,6%
X Sloopkosten	€	1.500	€	315	0,7%
A Fundering	€	13.070	€	2.745	5,9%
B Skelet	€	8.110	€	1.703	3,7%
C Dakafbouw/dakafwerking	€	14.330	€	3.009	6,5%
D Gevelafbouw/gevelafwerking	€	35.440	€	7.442	16,0%
E Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking	€	21.080	€	4.427	9,5%
F Vloerafbouw/vloerafwerking	€	4.150	€	872	1,9%
G Trappen en hellingbanen	€	-	€	-	0,0%
H Plafonds binnen/buiten	€	1.510	€	317	0,7%
E Transportinstallaties	€	-	€	-	0,0%
Z Overig bouwkundig	€	1.790	€	376	0,8%

omschrijving		kosten	BTW	% bouw	% invest
2a	W-Installaties	€ 9.180	€ 1.928	4,1%	3,5%
A	Wtb.: vloeistof- en gasinstallaties	€ 1.110	€ 233	0,5%	0,4%
B	Wtb.: klimaatinstallaties	€ 8.070	€ 1.695	3,6%	3,1%
2b	E-Installaties	€ 9.070	€ 1.905	4,1%	3,5%
C	Elektra: energievoorziening, verlichting	€ 7.410	€ 1.556	3,3%	2,8%
D	Elektra: communicatie, beveiliging	€ 1.660	€ 349	0,8%	0,6%
E	Transportinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 8.000	€ 1.680	3,6%	3,1%
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 5.000	€ 1.050	2,3%	1,9%
A1	Sanitair	€ 3.000	€ 630	1,4%	1,1%
4	Terrein	€ 78.420	€ 16.468	35,4%	30,0%
A-E	Terrein	€ 78.420	€ 16.468	35,4%	30,0%
5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 15.670	€ 3.291	7,1%	6,0%
A	Diversen	€ 31.000	€ 6.510	-14,0%	-11,9%
B	Bouwplaatskosten	€ 18.440	€ 3.872	8,3%	7,0%
Z	Staartkosten	€ 28.230	€ 5.928	12,8%	10,8%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 27.700	€ 3.851	12,5%	10,6%
1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijkomende kosten bouw	€ 27.710	€ 3.851	14,9%	10,6%
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 11.680	€ 2.453	5,3%	4,5%
1	Proces-/projectmanagement	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Programma van Eisen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3a	Architect	€ 11.681	€ 2.453	5,3%	4,5%
3b	Bouwkundig bestek	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4a	Toezicht opzichter	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4b	Toezicht directievoerder	€ -	€ -	0,0%	0,0%
5	Constructeur	€ -	€ -	0,0%	0,0%
6	Adviseur bouw fysica	€ -	€ -	0,0%	0,0%
7	Grondmechanisch & milieukundig onderzoek	€ -	€ -	0,0%	0,0%
8	Adviseur installaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
9	Binnenhuisarchitect	€ -	€ -	0,0%	0,0%
10	Opmeting van het terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
11	Bouwkostendeskundige	€ -	€ -	0,0%	0,0%
12	Overige honoraria t.b.v. bouw	€ -	€ -	0,0%	0,0%
13	Tuinarchitect	€ -	€ -	0,0%	0,0%
14	Duurzaamheidsadvies	€ -	€ -	0,0%	0,0%
15	Energielabel	€ -	€ -	0,0%	0,0%
16	Veiligheidstoets(en) op de bouwplaats door externe partij	€ -	€ -	0,0%	0,0%
17	Gebouwhulp APP	€ -	€ -	0,0%	0,0%
18	Meerjaren onderhoudsplanning (gehele ontwerpfase)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
19	Second Opinion	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C	Aansluitkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Heffingen	€ 9.370	€ -	4,2%	3,6%
E	Verzekeringen	€ 1.310	€ 275	0,6%	0,5%
F	Risicoverrekening	€ 5.350	€ 1.124	2,4%	2,0%
G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	ONVOORZIEN	€ 12.600	€ 2.638	5,7%	4,8%
1	Onvoorzien	€ 12.560	€ 2.638	5,7%	4,8%
A	Onvoorzien	€ 12.560	€ 2.638	5,7%	4,8%
B	Nader te detailleren realisatie	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totale	€ 261.600	€ 53.000	118,2%	100,0%

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Uitbreiding TOG, conform ontwerp Princen

HVO

4-5-2018

**INVESTERINGSKOSTEN**

Recapitulatie investeringskosten		totaal	per m² BVO	percentage van de	
				bouwkosten	investering
A	GRONDKOSTEN	€ 58.100	€ 314	16,0%	11,9%
B	BOUWKOSTEN	€ 362.600	€ 1.960	100,0%	74,2%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 45.100	€ 244	12,4%	9,2%
E	ONVOORZIEN	€ 20.500	€ 111	5,7%	4,2%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ 2.300	€ 12	0,6%	0,5%
Totaal investeringskosten excl. BTW		€ 488.600	€ 2.641	135%	100%
Totaal investeringskosten incl. BTW		€ 588.000	€ 3.178		

Uitgangspunten voor berekeningen

BVO gebouw [m²]	185
Start voorbereiding	1 augustus 2018
Start bouw	30 november 2018
Oplevering	1 maart 2019
Startdatum indexering	1 maart 2018
Rentevoet	4,0%
Vorbereidingstijd	4
Bouwtijd	3
BTW	21,0% (let op uitzonderingen)

omschrijving		kosten		BTW	% bouw	% invest
A	GRONDKOSTEN	€	58.100	€ 12.201	16,0%	11,9%
B	BOUWKOSTEN	€	362.600	€ 76.142	100,0%	74,2%
1	Bouwkundige werken	€	180.990	€ 38.008	49,9%	37,0%
X	Sloopkosten	€	1.500	€ 315	0,4%	0,3%
A	Fundering	€	24.420	€ 5.128	6,7%	5,0%
B	Skelet	€	19.530	€ 4.101	5,4%	4,0%
C	Dakafbouw/dakafwerking	€	25.220	€ 5.296	7,0%	5,2%
D	Gevelafbouw/gevelafwerking	€	57.870	€ 12.153	16,0%	11,8%
E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking	€	37.710	€ 7.919	10,4%	7,7%
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	€	8.790	€ 1.846	2,4%	1,8%
G	Trappen en hellingbanen	€	-	€ -	0,0%	0,0%
H	Plafonds binnen/buiten	€	2.600	€ 546	0,7%	0,5%
E	Transportinstallaties	€	-	€ -	0,0%	0,0%
Z	Overig bouwkundig	€	3.350	€ 704	0,9%	0,7%
2a	W-Installaties	€	26.790	€ 5.626	7,4%	5,5%
A	Wtb.: vloeistof- en gasinstallaties	€	8.210	€ 1.724	2,3%	1,7%
B	Wtb.: klimaatinstallaties	€	18.580	€ 3.902	5,1%	3,8%
2b	E-Installaties	€	16.950	€ 3.560	4,7%	3,5%
C	Elektra: energievoorziening, verlichting	€	13.840	€ 2.906	3,8%	2,8%
D	Elektra: communicatie, beveiliging	€	3.110	€ 653	0,9%	0,6%
E	Transportinstallaties	€	-	€ -	0,0%	0,0%
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€	13.000	€ 2.730	3,6%	2,7%
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€	5.000	€ 1.050	1,4%	1,0%
A1	Sanitair	€	8.000	€ 1.680	2,2%	1,6%
4	Terrein	€	100.920	€ 21.193	27,8%	20,7%
A-E	Terrein	€	100.920	€ 21.193	27,8%	20,7%
5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	€	23.930	€ 5.025	6,6%	4,9%
A	Diversen	€	51.000	€ 10.710	-14,1%	-10,4%
B	Bouwplaatskosten	€	28.690	€ 6.025	7,9%	5,9%
Z	Staartkosten	€	46.240	€ 9.710	12,8%	9,5%

omschrijving		kosten	BTW	% bouw	% invest
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 45.100	€ 6.245	12,4%	9,2%
1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijkomende kosten bouw	€ 45.100	€ 6.245	14,9%	9,2%
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 18.840	€ 3.956	5,2%	3,9%
1	Proces-/projectmanagement	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Programma van Eisen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3a	Architect	€ 18.842	€ 3.957	5,2%	3,9%
3b	Bouwkundig bestek	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4a	Toezicht opzichter	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4b	Toezicht directievoerder	€ -	€ -	0,0%	0,0%
5	Constructeur	€ -	€ -	0,0%	0,0%
6	Adviseur bouw fysica	€ -	€ -	0,0%	0,0%
7	Grondmechanisch & milieukundig onderzoek	€ -	€ -	0,0%	0,0%
8	Adviseur installaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
9	Binnenhuisarchitect	€ -	€ -	0,0%	0,0%
10	Opmeting van het terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
11	Bouwkostendeskundige	€ -	€ -	0,0%	0,0%
12	Overige honoraria t.b.v. bouw	€ -	€ -	0,0%	0,0%
13	Tuinarchitect	€ -	€ -	0,0%	0,0%
14	Duurzaamheidsadvies	€ -	€ -	0,0%	0,0%
15	Energielabel	€ -	€ -	0,0%	0,0%
16	Veiligheidstoets(en) op de bouwplaats door externe	€ -	€ -	0,0%	0,0%
17	Gebouwhulp APP	€ -	€ -	0,0%	0,0%
18	Meerjaren onderhoudsplanning (gehele ontwerpfas	€ -	€ -	0,0%	0,0%
19	Second Opinion	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C	Aansluitkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Heffingen	€ 15.360	€ -	4,2%	3,1%
E	Verzekeringen	€ 2.150	€ 452	0,6%	0,4%
F	Risicoverrekening	€ 8.750	€ 1.838	2,4%	1,8%
G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Aanloopkosten (bedrijfshuisvesting)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	ONVOORZIEN	€ 20.500	€ 4.301	5,7%	4,2%
1	Onvoorzien	€ 20.480	€ 4.301	5,6%	4,2%
A	Onvoorzien	€ 20.480	€ 4.301	5,6%	4,2%
B	Nader te detailleren realisatie	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ 2.300	€ 489	0,6%	0,5%
	Totalen	€ 488.600	€ 99.400	134,7%	100,0%

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Renovatie kleedruimten clubgebouw OKSV

HVO

26-4-2018

**INVESTERINGSKOSTEN**

Recapitulatie investeringskosten	totaal		per m² BVO		percentage van de	
					bouwkosten	investering
A GRONDKOSTEN	€	-	€	-	0,0%	0,0%
B BOUWKOSTEN	€	148.900	€	772	100,0%	88,1%
C INRICHTINGSKOSTEN	€	-	€	-	0,0%	0,0%
D BIJKOMENDE KOSTEN	€	12.100	€	63	8,1%	7,2%
E ONVOORZIEN	€	8.100	€	42	5,4%	4,8%
F BELASTINGEN	€	-	€	-	0,0%	0,0%
G FINANCIERING	€	-	€	-	0,0%	0,0%
Totaal investeringskosten excl. BTW	€	169.100	€	876	114%	100%
Totaal investeringskosten incl. BTW	€	204.600	€	1.060		

Uitgangspunten voor berekeningen

BVO gebouw [m²]	193
Start voorbereiding	1 augustus 2018
Start bouw	30 november 2018
Oplevering	1 maart 2019
Startdatum indexering	1 maart 2018
Rentevoet	4,0%
Vorbereidingstijd	4
Bouwtijd	3
BTW	21,0% (let op uitzonderingen)

omschrijving	kosten		BTW	% bouwk	% invest
A GRONDKOSTEN	€	-	€ -	0,0%	0,0%
B BOUWKOSTEN	€	148.900	€ 31.259	100,0%	88,1%
1 Bouwkundige werken	€	101.820	€ 21.382	68,4%	60,2%
X Sloopkosten	€	25.410	€ 5.336	17,1%	15,0%
A Fundering	€	-	€ -	0,0%	0,0%
B Skelet	€	-	€ -	0,0%	0,0%
C Dakafbouw/dakafwerking	€	25.410	€ 5.336	17,1%	15,0%
D Gevelafbouw/gevelafwerking	€	11.180	€ 2.348	7,5%	6,6%
E Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking	€	20.880	€ 4.385	14,0%	12,3%
F Vloerafbouw/vloerafwerking	€	11.630	€ 2.442	7,8%	6,9%
G Trappen en hellingbanen	€	-	€ -	0,0%	0,0%
H Plafonds binnen/buiten	€	3.810	€ 800	2,6%	2,3%
E Transportinstallaties	€	-	€ -	0,0%	0,0%
Z Overig bouwkundig	€	3.500	€ 735	2,4%	2,1%

omschrijving		kosten	BTW	% bouw	% invest
2a	W-Installaties	€ 28.470	€ 5.979	19,1%	16,8%
A	Wtb.: vloeistof- en gasinstallaties	€ 9.240	€ 1.940	6,2%	5,5%
B	Wtb.: klimaatinstallaties	€ 19.230	€ 4.038	12,9%	11,4%
2b	E-Installaties	€ 2.900	€ 609	1,9%	1,7%
C	Elektra: energievoorziening, verlichting	€ 2.900	€ 609	1,9%	1,7%
D	Elektra: communicatie, beveiliging	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	Transportinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 7.500	€ 1.575	5,0%	4,4%
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A1	Sanitair	€ 7.500	€ 1.575	5,0%	4,4%
4	Terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A-E	Terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	€ 8.160	€ 1.714	5,5%	4,8%
A	Diversen	€ 21.000	€ 4.410	-14,1%	-12,4%
B	Bouwplaatskosten	€ 10.180	€ 2.138	6,8%	6,0%
Z	Staartkosten	€ 18.980	€ 3.986	12,7%	11,2%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 12.100	€ 2.541	8,1%	7,2%
1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Bijkomende kosten bouw	€ 12.100	€ 2.541	10,4%	7,2%
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 7.760	€ 1.630	5,2%	4,6%
1	Proces-/projectmanagement	€ -	€ -	0,0%	0,0%
2	Programma van Eisen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3a	Architect	€ 7.762	€ 1.630	5,2%	4,6%
3b	Bouwkundig bestek	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4a	Toezicht opzichter	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4b	Toezicht directievoerder	€ -	€ -	0,0%	0,0%
5	Constructeur	€ -	€ -	0,0%	0,0%
6	Adviseur bouw fysica	€ -	€ -	0,0%	0,0%
7	Grondmechanisch & milieukundig onderzoek	€ -	€ -	0,0%	0,0%
8	Adviseur installaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
9	Binnenhuisarchitect	€ -	€ -	0,0%	0,0%
10	Opmeting van het terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
11	Bouwkostendeskundige	€ -	€ -	0,0%	0,0%
12	Overige honoraria t.b.v. bouw	€ -	€ -	0,0%	0,0%
13	Tuinarchitect	€ -	€ -	0,0%	0,0%
14	Duurzaamheidsadvies	€ -	€ -	0,0%	0,0%
15	Energielabel	€ -	€ -	0,0%	0,0%
16	Veiligheidstoets(en) op de bouwplaats door externe	€ -	€ -	0,0%	0,0%
17	Gebouwhulp APP	€ -	€ -	0,0%	0,0%
18	Meerjaren onderhoudsplanning (gehele ontwerpfase)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
19	Second Opinion	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C	Aansluitkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	Heffingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	Verzekeringen	€ 880	€ 185	0,6%	0,5%
F	Risicoverrekening	€ 3.460	€ 727	2,3%	2,0%
G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
4	Aanloopkosten (bedrijfshuisvesting)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	ONVOORZIEN	€ 8.100	€ 1.697	5,4%	4,8%
1	Onvoorzien	€ 8.080	€ 1.697	5,4%	4,8%
A	Onvoorzien	€ 8.080	€ 1.697	5,4%	4,8%
B	Nader te detailleren realisatie	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totale	€ 169.100	€ 35.500	113,6%	100,0%