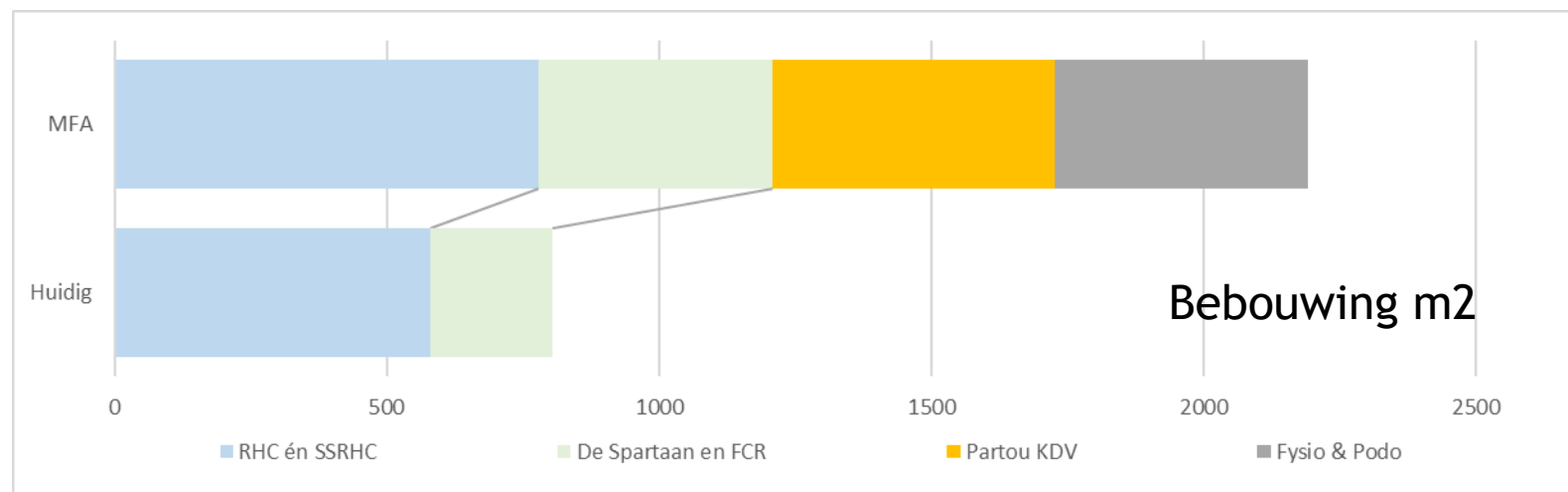


Informatieset besturen SSRHC en RHC

Multi Functionele Accommodatie

Sportpark Elsenburg

27 september 2024
(18^e update sinds start)



Leden	Aantal	Aandeel
RHC	1.025	71%
De Spartaan	350	24%
Fietscross	70	5%
Totaal	1.445	100%

Contact SSRHC:
Koen Caminada
koencaminada@me.com

Contact RHC:
Gemma Smolders
info@rijswijkschehc.nl

Onderwerpen - Agenda

1. Rolverdeling en juridische context RHC en SSRHC
2. Wat er aan vooraf ging en Reikwijdte project
3. Werkgroepen rondom MFA
4. Toetsingscriteria RHC en SSRHC
5. Waarom is een nieuw clubhuis nodig?
6. Huurovereenkomst MFA - afstoten huidige pand SSRHC
7. Kosten MFA en hoe worden deze gedekt?
8. Zelf verbouwen bestaand pand
9. Bouwperiode MFA en transitiefase
10. Vervolgstappen
11. Impressie MFA
12. Betrokkenheid van de Leden
13. Samenvatting

Nadere informatie via downloads

- ✓ Huurovereenkomst voor 40 jaren
- ✓ Demarcatielijst huurovereenkomst
- ✓ Plattegronden
- ✓ Ontwerp
- ✓ Aandachtpunten bij bijlage 240424 Ontwerp
- ✓ Verduidelijkingsafspraken met de Gemeente Rijswijk

Rolverdeling en juridische context

De club = RHC + SSRHC, met elk eigen juridische structuur

SSRHC:

- ▶ Eigenaar en exploitant gebouw (opstalrecht tot 2026)
- ▶ Huurcontract 4 velden 40 jaar
- ▶ Contracten en verhuur aan derden
- ▶ Taak: RHC accommoderen

Gemeente

- ▶ Eigenaar en verhuurder velden
- ▶ Gunt opstalrecht gebouw SSRHC

RHC:

- ▶ Bestuurlijke coördinatie vereniging
- ▶ RHC betaalt aan SSRHC een vergoeding voor gebruik velden en gebouw

Bouwplannen in Rijswijk vereisen lange adem

- ▶ 13 juli 2013 → SSRHC dient zienswijze in bij College B&W op ontwerp bestemmingsplan 'Sion - 't Haantje'. Veiligheidscirkel rondom TNO ≠ bouwen.
- ▶ Lang, ook juridisch, traject. Beroepszaak Raad van State (2015).
- ▶ Inmiddels heeft TNO de activiteiten elders ondergebracht.
- ▶ Uitbreiding watervelden tijdens coronaperiode.
- ▶ 2 juni 2023: Raad Gemeente Rijswijk akkoord met krediet van 13 miljoen euro voor bouw Multi Functionele Accommodatie op Sportpark Elsenburg.
- ▶ Breed politiek draagvlak: 26 / 31 leden stemden voor.
- ▶ Februari 2024: aangepast bestemmingsplan Sportpark Elsenburg
- ▶ Dank
 - ▶ Voorbereidingsgroep SSRHC/RHC
 - ▶ Projectleider Jaap Vos
 - ▶ Wethouder Larissa Bentvelzen

Historie

- Herfst 1985: Oplevering 2 kunstgrasvelden met tijdelijke huisvesting in 2 schaftwagens op het parkeerterrein 😊
- Zomer 1986: Oplevering oorspronkelijke clubgebouw (voor ca. 350 leden)
- Winter 2005-2006: Uitbouw oorspronkelijke gebouw voor max. 700 leden. Oprichting stichting SSRHC
- 2006-2011: Achterstallig onderhoud van de rest van het gebouw aangepakt en functioneel verbeterd.
- Zomer 2010: Realisatie 3e kunstgrasveld.
- 2012-2013: Planvorming om facilitaire ruimtes uit te breiden (toiletten, keuken, fusthok, spreekruimtes etc. → Veiligheidscirkel rondom TNO ≠ bouwen
- 2013: Vervanging veld 1 en 2.
- 2020: Gesprekken met gemeente veld 4 en vervanging veld 3. Gemeente besluit sportpark opnieuw in te richten incl. Fietscross en MFA.
- 1e helft 2021: PvE (SS)RHC door werkgroep opgesteld.
- Zomer 2021: Realisatie van de 4 nieuwe watervelden.
- 2022: Diemen arrest - Aanbesteding commerciële ruimtes (kinderdagopvang, podotherapie en fysiotherapie) i.p.v. direct gunnen.
- Maart 2023: Selectie architect.
- Juni 2023: 13 miljoen euro MFA krediet door de Gemeenteraad goedgekeurd.
- Augustus 2023: Archeologisch onderzoek & presentatie Schets Ontwerp.
- December 2023: Presentatie Voorlopig Ontwerp & ontvangst concept huurovereenkomst.
- Februari 2024: Goedkeuring Gemeenteraad aangepast bestemmingsplan Sportpark Elsenburg.
- December 2023 - heden: Gesprekken tussen (SS)RHC en Gemeente over ontwerp, demarcatie, financiën, huurovereenkomst etc.

Reikwijdte project

Pijler 1: 4,5 miljoen euro

Pijler 2: 13,0 miljoen euro

1. Hockeydeel gereed: 4 watervelden; uitbreiding activiteiten wielerved & mountainbikebaan, fietscross, extra parkeerplaatsen
2. Op weg naar nieuwbouw multifunctionele accommodatie MFA

Beoogde bewoners MFA (m2)



Organisatie planvoorbereiding MFA

- ▶ Besturen SSRHC & RHC
- ▶ Werkgroep Ontwerp: 5 vrijwilligers
- ▶ Werkgroep Recht: 3 vrijwilligers
- ▶ Werkgroep Financiën: 4 vrijwilligers

Overleg en bezoeken:

- Gemeente Rijswijk
- Diverse andere hockeyclubs t.b.v. opstellen Programma van Eisen
- Architect
- Et cetera

Coördinatie en relatie met Gemeente Rijswijk: Koen Caminada + Frank Gubbens

- ▶ Projectleider Jaap Vos (inhuur door gemeente)
- ▶ Architect RUPA en landschapsarchitect (extern)
- ▶ Alle betrokkenen partijen (9) aan tafel
- ▶ Uitgangspunten: sluitende exploitatie MFA, kosten voor sporters laag houden → fors gebouw nodig via verhuur aan derden = 2.578 m2 (nu: 587 m2), gebouw moet voldoen aan de eisen van deze tijd

Pijler 1 afgerond



Pijler 2: Toetsingscriteria RHC / SSRHC

1. Financieel haalbaar voor SSRHC / RHC met lange termijn huurcontract van 40 jaar en prijszekerheid
2. Ontwerp voldoet minimaal aan het RHC PvE (veel aandacht voor buitenleven)
3. Baas in eigen huis
4. Vertrouwen in de gemeente als huurbaas
5. Transitiefase moet goed kunnen verlopen

Go/no-go-moment: Ontwerp, huurcontract, business case en afspraken met Gemeente Rijswijk

- ▶ ALV RHC
- ▶ Bestuursbesluit SSRHC

Daar hoort een bijpassend gebouw bij (MFA)

- Huisvesting 3 verenigingen en maatschappelijke instellingen (kinderopvang, naschoolse opvang, paramedische zorg).
- Verwachte investering: ruwweg 13 miljoen euro, 2.572 m2.
- MFA biedt kansen → vorige ALV's (w.o.):
 - Ambitie die past bij renovatie Sportcomplex
 - Langdurig huurcontract met prijsstabiliteit
 - Groter, duurzaam en kwalitatief goed gebouw
 - Lagere kosten voor nieuwbouw + financiering via Gemeente + huurovereenkomst onder de kostprijs voor de sport
 - Ontzorging bestuur rondom bouwzaken (structureel)
- Maar ook: minder baas eigen gebouw (hoewel gescheiden gebouwen)
- Beslissing: Leden RHC hebben laatste woord; bestuur SSRHC beslist over de overdracht pand en onder welke condities (sloopkosten, etc.)



Kans - Waarom is een nieuw clubhuis nodig?

- ▶ Achterstallig en aankomend groot onderhoud in één keer opgelost
- ▶ Grootste deel onderhoud MFA door verhuurder uitgevoerd (ontzorging)
- ▶ Lang gekoesterde wensen worden gerealiseerd
 - ▶ Meer toiletten
 - ▶ Meer spreekruimte
 - ▶ Grotere keuken en fusthok
 - ▶ Inpandige 'droge' opslag (keepers)materialen
 - ▶ Sociëteitsruimte is deelbaar; niet alleen voor BSO maar ook voor andere activiteiten
- ▶ Gebouw ligt centraal tussen veld 1 en 2 met uitzicht op alle velden
- ▶ Nieuw duurzaam gebouw (geen gasverbruik en lagere elektrakosten)
- ▶ Ledenaanwas via BSO
- ▶ Financieel veel beter dan alternatieven



Multifunctionele accommodatie MFA

- Maatwerk: Het gebouw is tot zekere hoogte naar eigen wens te ontwerpen, maar niet volledig.
- Ontzorgen van de vrijwilligers van de hockeyclub. Aandacht kan naar hockey in plaats van accommodatie.
- Service wordt geleverd door Gemeente.
- Regeling voor aanpassing huur bij < 750 leden is van toepassing
- Sportpark om ons heen wordt ingericht door de gemeente met een landschapsarchitect en een verkeersdeskundige.
- Programma van Eisen RHC is verwerkt in het ontwerp.

Huurovereenkomst

- Partijen (9): Gemeente Rijswijk, RHC én SSRHC, De Spartaan, Fietscross Rijswijk, Partou dagopvang + naschoolse opvang, Fysiotherapie Rijswijk TIM, Sport en Kinder Podotherapie
- RHC/SSRHC afname van minimaal 800 m2 VVO
- 40 jaar met prijszekerheid
- Ontzorging via contract servicekosten
- Inkomsten via onderverhuur naschoolse opvang Partou (10 jaar met optie op verlenging)
- Ruime gebruikerstijden
- Risicobeheersing
 - Ontbindende voorwaarde als onderverhuur Partou niet tot stand komt
 - Aanpassing contract ingeval < 750 leden
 - Gemeente draagt 30K transitiefase; mocht de bouwtijd > 12 maanden dan worden de kosten voor de uitloop 75% Gemeente -25 % (SS)RHC verdeeld

Nb Afstoten, sloop en overdracht pand door SSRHC aan de Gemeente

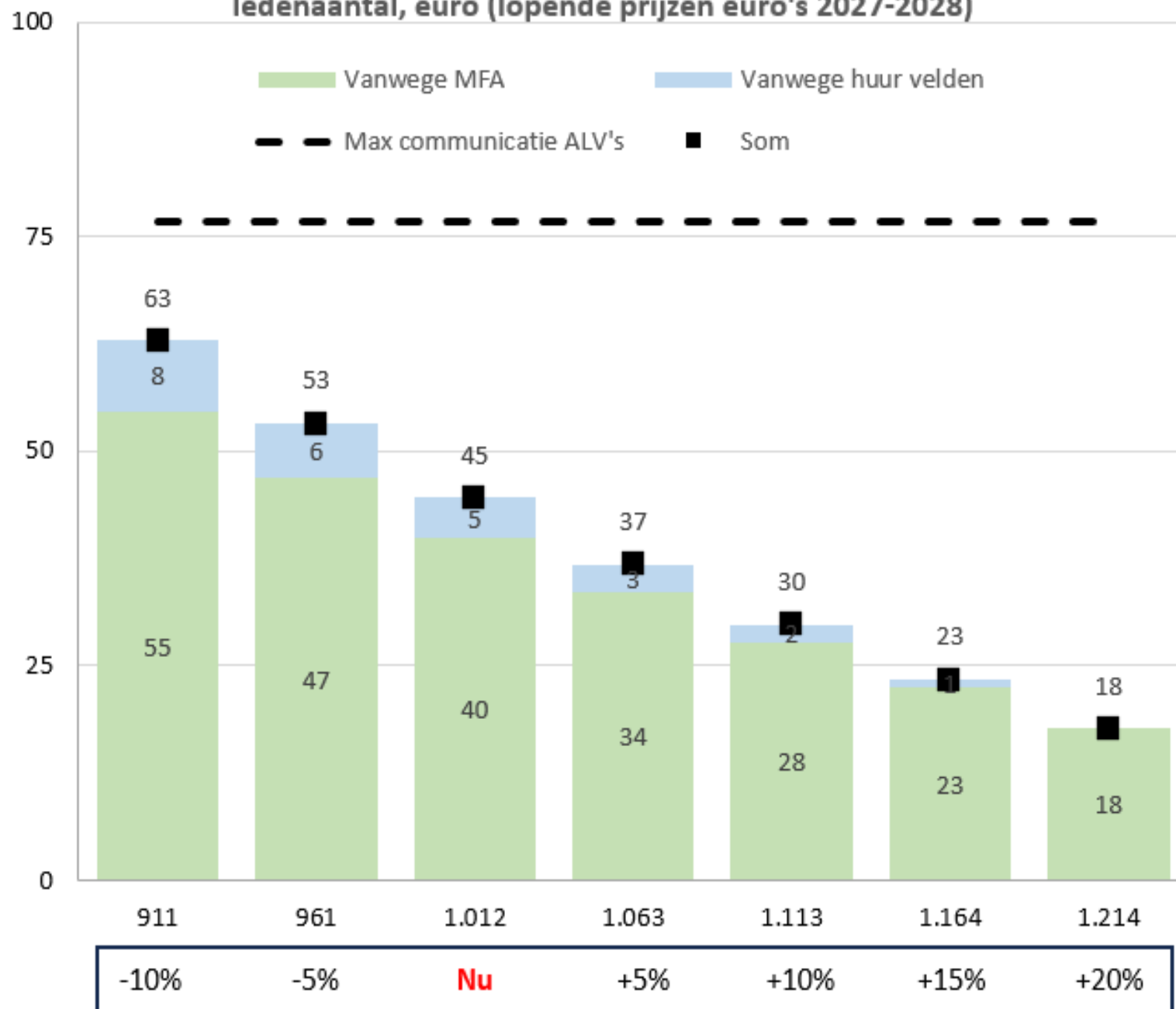
Wat zijn de kosten en hoe worden deze gedekt?

Kosten MFA op hoofdlijnen per jaar (prijspeil 2024)	<i>NU</i>	<i>MFA</i>	<i>verschil</i>
Huur	0	87.483	87.483
Servicekosten	0	21.000	21.000
Schoonmaak	15.803	19.198	3.395
Energie, water	22.961	17.741	-5.220
Verzekeringen en beveiliging	15.700	11.350	-4.350
Loonkosten beheer en klein onderhoud	21.900	19.347	-2.553
Dotatie onderhoud	14.000	0	-14.000
Overig	20.976	15.384	-5.592
 (Onder)verhuur aan derden	 -7.000	 -38.184	 -31.184
 Totaal kosten clubgebouw	 104.340	 153.318	 48.979

NB

- Sowieso investering in gebouw nodig (MFA of niet); zie hierna
- MFA veel waarde voor contributieverhoging t.o.v. zelf doen; zie hierna
- Maar vereist ook aanpassing leden op tal van punten (presentatie RHC)

Scenario's: verandering gebouwkosten per lid RHC bij verschillend ledenaantal, euro (lopende prijzen euro's 2027-2028)



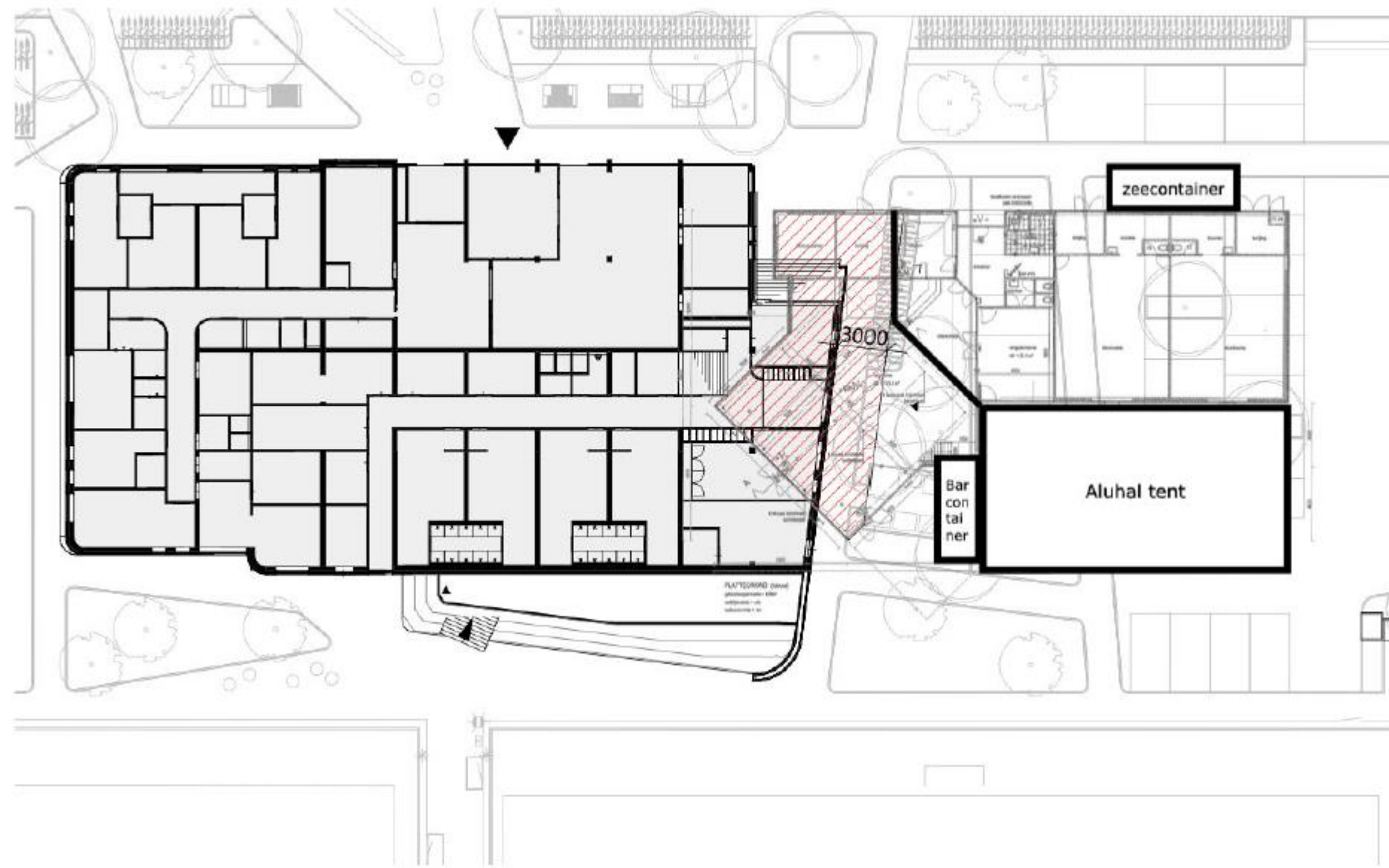
- Aantal leden belangrijk voor rekensom (van 40 jaren)
- Inflatie en CPI
- Ontzorging gebouwbeheer (maar ook: andere zorgen)
- Bestuur RHC gaat over contributiestructuur (hier is gemiddelde verhoging gepresenteerd)

Ontwerp & Faciliteiten

- Duurzame materialen, energiezuinigheid, moderne kleedkamers, en een lichte, gezellig clubhuis
- Toegankelijkheid en comfort
- Energiezuinige oplossingen, zoals zonnepanelen en warmtepompen
- 2 gebouwen: fietsers met KDV en hockey met fysio- & podotherapie en naschoolse opvang
- Meer parkeerplaatsen
- Grasveld voor evenementen blijft

VISUALISATIES OP A1

Plattengronden en ontwerp







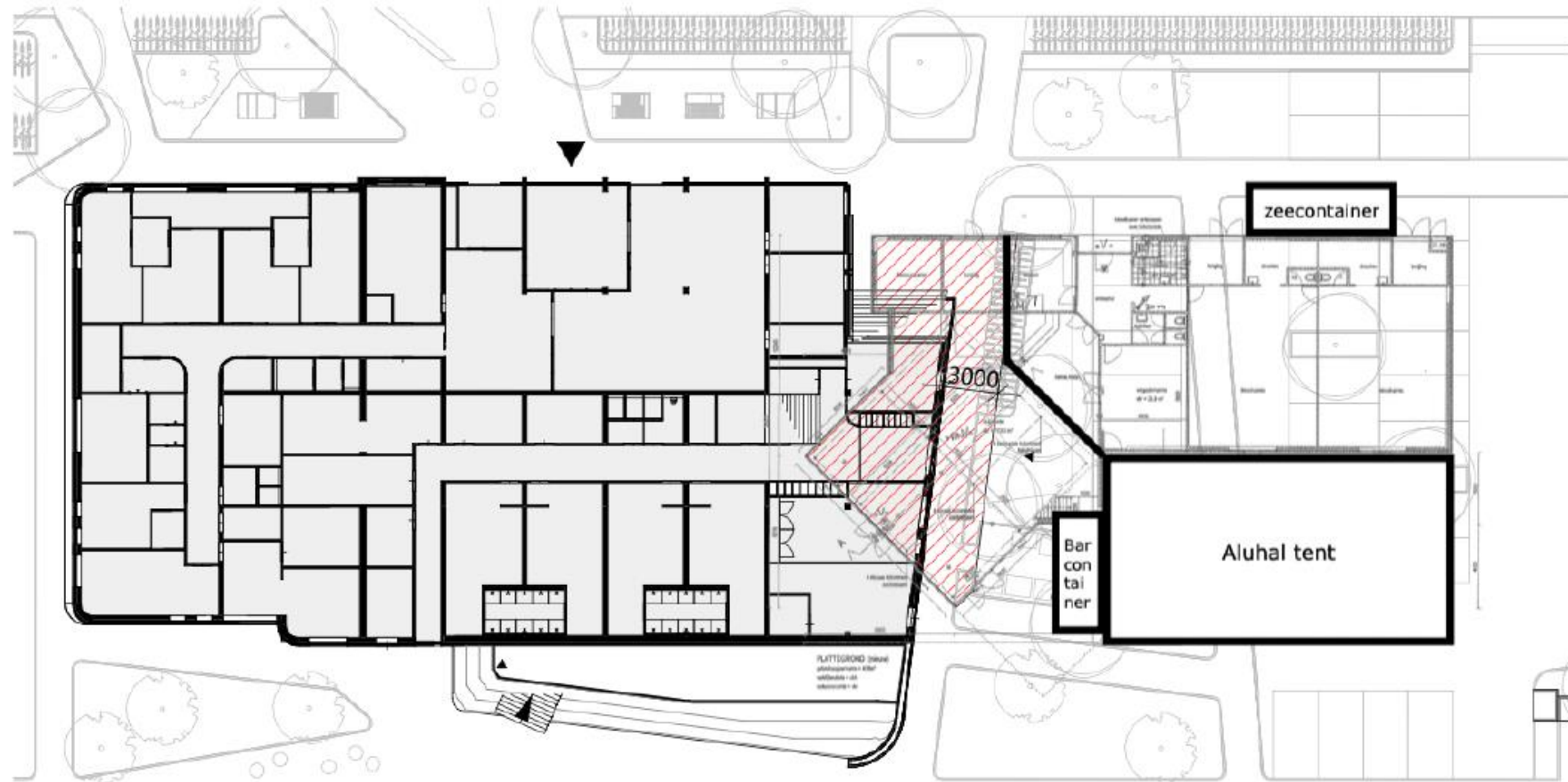








Transitiefase



- Plattegrond met nieuwe en oude situatie over elkaar heen
- Van het huidige gebouw blijft gedurende de bouwperiode 50% staan (keuken, toiletten, elftalkamer en kleedkamers)
- Fietsenstalling wordt tent voor leefruimte met bar
- Alle functies blijven in tact om clubleven zo goed mogelijk te accommoderen

Zelf verbouwen Bestaand Pand

- Weer grote groep vrijwilligers nodig met specifieke kennis.
- Het is niet duidelijk hoe een eventuele financiering eruit gaat zien en of wij vanuit de club dit dus kunnen bewerkstelligen. Inschatting: financiering nodig voor 1,22 miljoen euro.
- Geen ondersteuning van de gemeente bij daling van aantal leden.
- Maatwerk: Het gebouw is volledig naar eigen wens te ontwerpen, maar je hebt wel een architect, constructeur en een projectleider nodig.
- Sportpark om ons heen wordt ingericht naar eigen inzicht gemeente.

Technische installaties - Vernieuwen douches (legionella proof, nu nog tijdelijke dispensatie voor huidige manuele oplossing) - Vernieuwen en vergroten toiletten - Verbeteren & uitbreiden mechanische ventilatie - Vernieuwen en vergroten koeling - Verbeteren & vernieuwen verwarming (gas loos) - Verbeteren & uitbreiden elektra - Verbeteren water & riolering <i>Subtotaal</i>	€ 335.000
Verduurzamen - Vervangen Glas (HR+++ energiezuinig maken) - Na-isolatie gebouw (energiezuinig maken) - Entresol isoleren en beplating vervangen - Toepassen van zonne-energie (PV-panelen) <i>Subtotaal</i>	€ 97.000
Constructief - Dakbedekking vervangen (incl. isolatie) 200 m² aanbouw voor extra toiletten, opslag-, keuken- en overlegruimte - Kozijnen en deuren clubgebouw vervangen - Vloeren gehele gebouw (incl. vloerverwarming) - Schilderen <i>Subtotaal</i>	€ 632.000
Inrichting - Verbeteren / uitbreiden bar - Verbeteren / uitbreiden keuken - Verbeteren toegangssysteem - Vervangen alarmsysteem - Vervangen geluidwerende plafond <i>Subtotaal</i>	€ 71.000
Ontwikkelkosten (architect, constructeur, omgevingsvergunning etc.)	€ 85.000
Totaal	€ 1.220.000

Alternatief: toekomstbestendig maken huidige gebouw

- Renovatie en uitbouwen
- Kosten 1,2 miljoen incl. BTW, exclusief BOSA.
- Risico kredietmogelijkheden (eerder verkend op 5½ ton).
- Impact circa **88k** extra kosten per jaar indien 200k eigen middelen en BOSA (niet zeker).
- Bij huidig aantal leden bedraagt de delta dan **88 euro** gemiddeld per lid

MFA- investering en krediet over 40 jaar

- Kosten: 13 miljoen euro. Aandeel in m2 RHC/SSRHC = 36%.
- 36% van 13 miljoen = 4,7 miljoen euro.
- 40 jaar huur door club = 3,5 miljoen euro.
- Subsidie van sport via commerciële partijen (circa 30 euro per jaar per lid RHC).
- Omvang krediet én subsidie groot - zoiets kan RHC/SSRHC nooit op eigen kracht.
- Bij huidig aantal leden bedraagt de delta dan **40 euro** gemiddeld per lid.

Grove planning

- Definitief Ontwerp - januari 2025
- Aanbesteding aannemer maart-april 2025
- Technisch Ontwerp & Bestek - juni 2025
- Bouwperiode
- Oplevering en ingebruikname - januari 2027



Betrokkenheid van de Leden

- Hoe kunnen leden bijdragen? → Transitiefase ondersteunen, enthousiast blijven
- Open ruimte voor vragen van de leden
- Contactinformatie voor verdere vragen
- Oproep tot actie: steun en betrokkenheid bij het project
- Kom maandag 14 oktober naar de ALV en breng je stem uit of machtig iemand

Samenvatting (1)

Toekomstbestendig maken huidige gebouw

- Kosten 1,2 miljoen incl. BTW, exclusief BOSA.
- Risico kredietmogelijkheden (eerder verkend op 5½ ton).
- Impact circa 88k extra kosten per jaar indien 200k eigen middelen en BOSA (niet zeker).
- Bij huidig aantal leden bedraagt de delta dan **88-100 euro** gemiddeld per lid.

Conclusie: onverstandig

MFA- investering en krediet over 40 jaar

- Kosten: 13 miljoen euro. Aandeel in m2 RHC/SSRHC = 36%.
- 36% van 13 miljoen = 4,7 miljoen euro.
- 40 jaar huur door club = 3,5 miljoen euro.
- Subsidie van sport via commerciële partijen (circa 30 euro per jaar per lid RHC).
- Omvang krediet én subsidie groot - zoiets kan RHC/SSRHC nooit op eigen kracht.
- Bij huidig aantal leden bedraagt de delta dan **40 euro** gemiddeld per lid.



Investerings:

- Pijler 1: 4,5 miljoen euro
- Pijler 2: 13,0 miljoen euro

Samenvatting (2)

- ▶ + 40 euro MFA
 - ▶ Omvang investering voor hockeydeel Elsenburg circa 4,7 miljoen euro
 - ▶ Kostenreductie per lid sport via commerciële partijen (30 euro) en inkomsten onderverhuur NSO (30)
 - ▶ Ontzorging club door MFA/Gemeente
 - ▶ Risico daling ledenaantal afgedekt door gemeente
 - ▶ Vrijwilligers weer inzetbaar voor hockeytaken
-
- ▶ + 88-100 euro Zelfstandig traject
 - ▶ Omvang investering circa 1,22 miljoen euro
 - ▶ Financiële risico's voor club
 - ▶ Weer grote groep vrijwilligers nodig voor accommodatie in plaats van hockey
 - ▶ Geen rugdekking gemeente bij daling ledenaantallen.