

Hospitality Consultants



Inpassingsstudie Sportpark
Zuid
18 april 2016

Aan
Maastricht Sport
T.a.v. mevrouw M. Saraber
E-mail: martine.saraber@maastricht.nl

Van
Hospitality Consultants
Smallepad 13 - 15
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs
Dick Leijen
Peter Venbruex

Project
Inpassingsstudie Sportpark Zuid

Betreft
Eindrapport

Ons kenmerk
PA160116/DL/MK

Datum
Amersfoort, 18 april 2016

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Het programma van eisen	6
3	De inpassing	9
3.1	De ruimtelijke contouren	9
3.2	Inpassing De Heeg	9
3.3	Inpassing Heugem	12
4	Financiën	15
4.1	Stichtingskosten	15
4.2	De exploitatie van het park	16
4.3	De kosten voor de gemeente Maastricht	21
5	Vergelijkende beoordeling	22

1 Inleiding

Maastricht Sport en de voetbalverenigingen VV De Heeg, DBSV en RKHSV hebben het initiatief genomen om te komen tot een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van sporten in Maastricht Zuid. Men wil een plan ontwikkelen voor de toekomst van de sportparken in Maastricht Zuid waarbij de volgende uitgangspunten leidend zijn:

- Het concentreren van het verenigingsgebruik op één gezamenlijk sportpark in Zuid.
- Het verbreden van het gebruik van dit gezamenlijke sportpark door het mogelijk toevoegen van de volgende functies:
 - Sport-/zorgprogramma's binnen de gemeentelijke actieprogramma's Samen Sporten, Gezond Sporten en Aangepast Sporten.
 - Het inzetten van cliënten van zorginstellingen, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en stagiairs in het beheer van het park, het begeleiden van activiteiten, etc.
 - Het stimuleren en verbeteren van het recreatieve gebruik van het sportpark.

Het betreft kortom een verschuiving die als volgt kan worden samengevat:

- Van twee min of meer traditionele sportparken naar één moderne multifunctionele sportieve omgeving.
- Van traditionele voetbalverenigingen naar "open clubs" die een brede maatschappelijke functie vervullen voor het verzorgingsgebied.
- Van een functie voor uitsluitend sport en bewegen naar een katalysator voor vernieuwing binnen het sociale domein, met bewegen als vliegwiel.

Het project "Toekomstbestendige Sport-/zorginfrastructuur Zuid" is in juni 2015 gestart met de eerste Fase, de ontwikkeling van het dienstverleningsconcept. Deze fase heeft geleid tot twee varianten voor de toekomstige functie van het sportpark in Zuid, het te verwachten gebruik, de samenwerkingsverbanden en het ingreepniveau. De twee varianten zijn besproken met vertegenwoordigers van de drie voetbalverenigingen, Maastricht Sport en de gemeente Maastricht. Die besprekingen hebben geleid tot een voorkeur voor Variant 1, een gecentraliseerde voetbalaccommodatie waarbij de mogelijkheid moet worden opengelaten om via een groei-model toe te werken naar Variant 2, Netwerk van voorzieningen voor bewegen, ontmoeten, recreatie en zorg.

Maastricht Sport en de drie verenigingen hebben deze principekeuze vanaf het najaar 2015 verder uitgewerkt. Die uitwerking bestond uit het opstellen van een programma van eisen voor het toekomstige park en een locatiestudie. Met de locatiestudie is gekeken naar de (on)mogelijkheden om het beoogde sportpark te realiseren op het bestaande sportpark in Heugem en het bestaande sportpark in De Heeg. Ook zijn de te verwachten exploitatiekosten van beide parken in kaart gebracht. Vervolgens zijn de beide locaties vergelijkend beoordeeld en is er een voorkeur uitgesproken voor één van de locaties. Deze activiteiten zijn begeleid door Hospitality Consultants (HC) en Kragten.

Dit rapport is het eindrapport van deze activiteiten. Achtereenvolgens zijn het programma van eisen weergegeven, de resultaten van de inpassingsstudie, de financiële gevolgen en een vergelijkende beoordeling van de twee locaties.

Ter inleiding nog het volgende over het gevolgde proces:

- De verenigingen hebben vooraf het plan van aanpak ontvangen, hebben daar hun commentaar op gegeven (dat is verwerkt) en het plan van aanpak goedgekeurd.
- De verenigingen hebben het plan van aanpak besproken in de Algemene Ledenvergaderingen (ALV). De ALV's is gevraagd om op voorhand akkoord te gaan met de resultaten van het onderzoek, ongeacht de uitkomst. De drie ALV's hebben daarmee ingestemd.
- In het voorjaar en zomer van 2015 is het dienstverleningsconcept voor het toekomstige sportpark Zuid ontwikkeld en gerapporteerd. De verenigingen hebben daar volop inspraak in gehad (individuele gesprekken en gezamenlijke bijeenkomsten

- met Maastricht Sport). Alle verenigingen hebben het rapport goedgekeurd en gekozen voor Variant 1 en de mogelijkheid open te houden om door te groeien naar Variant 2.
- Vervolgens is deze inpassingsstudie gestart. Vooraf is de verenigingen gevraagd op welke aspecten de beide parken – na de inpassing – vergelijkend beoordeeld zouden moeten worden. Die aspecten zijn door ons overgenomen en in deze rapportage zijn de beide parken op die aspecten beoordeeld.
 - Er is een programma van eisen opgesteld (voor zowel kleed-/clubgebouw als velden en parkinfrastructuur). Het programma van eisen is besproken met de verenigingen en daarna bijgesteld. Alle verenigingen zijn akkoord gegaan met het programma van eisen.
 - Op basis van het programma van eisen is de inpassingsstudie uitgevoerd en in een conceptrapportage neergelegd. Dat concept is besproken met de verenigingen en akkoord bevonden.

2 Het programma van eisen

Voor het toekomstige Sportpark Zuid is een Programma van Eisen opgesteld. Dit Programma van Eisen geeft een beschrijving van de benodigde voorzieningen om de drie verenigingen (en het medegebruik) adequaat te kunnen huisvesten. Binnen het Programma van Eisen is onderscheid gemaakt naar:

- Het kleed-/clubgebouw.
- De velden en parkinfrastructuur.

Kleed-/clubgebouw

In de volgende tabel is het ruimteprogramma weergegeven voor het benodigde kleed-/clubgebouw op Sportpark Zuid.

Tabel 1: Ruimteprogramma kleed-/clubgebouw Sportpark Zuid.

	#	M2	M2 totaal	TOELICHTING
KLEED-/CLUBGEBOUW				
1 Kleed-wasaccommodatie				
1.1	Kleedruimten normaal	4	60,0	
1.2	Douches normaal	4	40,0	
1.3	Kleedruimten XL	4	96,0	
1.4	Douches XL	4	45,0	
1.5	Teamlockers (dubbel)	8	16,0	
1.6	Individuele lockers	1	8,0	
1.7	Scheidsrechters ruimte	1	20,0	1 gecombineerde ruimte
1.8	EHBO/Massage	1	20,0	
1.9	Wedstrijdsecretariaat	1	0,0	Combineren met kantoor
	<i>Subtotaal</i>			305
2 Beheer				
2.1	Berging	3	30,0	
2.2	Wasruimte	2	20,0	
2.3	Werkplaats	2	20,0	
2.4	Kalkhok	1	2,5	
2.5	MF kantoor	1	25,0	Beheer, wedstrijdsecretariaat, omroep, overblijfruimte
	<i>Subtotaal</i>			98
3 Kantine/gastvrijheid				
3.1	Kantineruimte	1	140,0	1 gezamenlijke kantine
3.2	Keuken	1	12,0	
3.3	Magazijn	1	15,0	
3.4	Ontmoetingsruimte/bestuur	2	30,0	Twee bestuur ruimten, samenvoegbaar
	<i>Subtotaal</i>			197
4 Facilitair				
4.1	Entree/garderobe	1	0,0	Opgenomen in kantineruimte
4.2	Werkkast		4,0	
4.3	Sanitair sporters		18,0	Nabij kleed-/wasruimten
4.4	Sanitair bezoekers		14,0	Nabij kantine
4.5	Verkeersruimte		66,3	
	<i>Subtotaal</i>			102

Tabel 1: Vervolg ruimteprogramma kleed-/clubgebouw Sportpark Zuid.

	#	M2	M2 totaal	TOELICHTING
5 Techniek				
5.1 Trafo		6,0		
5.2 Technische ruimten		13,3		
5.3 Meterkast		1,5		
Subtotaal			21	
TOTAAL NVO			723	
TOTAAL BVO			795	

Uit de tabel blijkt dat een accommodatie nodig is met een bruto-vloeroppervlak van 795 m². Belangrijke kenmerken van het kleed-/clubgebouw zijn:

- 8 kleed- en wasruimten waarvan 4 XL.
- Alle kleed- en wasruimten voorzien van lockerruimten om dubbel gebruik mogelijk te maken.
- Voldoende berging voor alle drie de verenigingen.
- Een royale kantine.

Velden en infrastructuur

Er is ook een programma van eisen opgesteld voor de benodigde velden en de parkinfrastructuur. Voor dit programma van eisen zijn twee varianten uitgewerkt, t.w.:

- Variant 1: drie kunstgrasvelden: De drie verenigingen kunnen hun trainingen en wedstrijden afwerken als het Sportpark Zuid beschikt over drie kunstgrasvelden met de volgende verdeling:
 - Twee kunstgras hoofdvelden voor wedstrijden en trainingen (verlicht)
 - Eén volwaardig veld voor wedstrijden. Omdat dit veld zowel op de zaterdag als op de zondag volledig wordt benut is er behoefte aan een kunstgras wedstrijdveld.
 - Bij variant 1 moet direct worden opgemerkt dat de grenzen van de organisatorische capaciteit van de velden volledig zijn bereikt. Indien bijvoorbeeld het aantal teams zal stijgen (een stijging met één team is al voldoende) kunnen de wedstrijden alleen nog maar met noodgrepen op het park worden gespeeld.
- Variant 2: 2 kunstgrashoofdvelden en twee natuurgrasvelden: Het is ook mogelijk om twee kunstgrasvelden voor wedstrijden en trainingen aan te leggen, gecombineerd met twee natuurgrasvelden. In dat geval beschikt het park over voldoende capaciteit voor alle trainingen, maar is er meer organisatorische ruimte voor het spelen van de wedstrijden.

In de volgende tabellen zijn de ruimteprogramma's van beide varianten opgenomen:

Tabel 2: Ruimteprogramma velden en infrastructuur Sportpark Zuid, Variant 1.

		#	M2	M2 totaal	TOELICHTING
PARK					
1 Velden					
1.1	Kunstgras hoofdveld	2	15.700		Met verlichting, schakelbaar per half veld
1.2	Kunstgras wedstrijdveld	1	7.100		Verlicht
1.3	Doelen (vast en verplaatsbaar)		0		
1.4	Dugouts	6			
1.5	Ballenvangers	6	0		
1.6	Zone recreatief	1	500		Met verlichting
	Subtotaal			23.300	
2 Infrastructuur					
2.1	Paden		5.700		
2.2	Parkeren	89	2.500		27 plaatsen per hectare park
2.3	Groenvoorziening		3.600		
2.4	Fietsenstalling	125	200		
2.5	Terras		100		
2.6	Footprint kleed-/clubgebouw		1.000		
	Subtotaal			13.100	
TOTAAL NVO PARK				36.400	
TOTAAL OPPERVLAKTE PARK				40.100	

Tabel 3: Ruimteprogramma velden en infrastructuur Sportpark Zuid, Variant 2.

		#	M2	M2 totaal	TOELICHTING
PARK					
1 Velden					
1.1	Kunstgras hoofdveld	2	15.700		Met verlichting, schakelbaar per half veld
1.2	Natuurgras wedstrijdveld	2	14.300		Minstens 1 verlicht
1.3	Doelen (vast en verplaatsbaar)		0		
1.4	Dugouts	8	0		
1.5	Ballenvangers	8	0		
1.6	Zone recreatief	1	500		
	Subtotaal			30.500	
2 Infrastructuur					
2.1	Paden		5.700		
2.2	Parkeren	108	3.000		27 plaatsen per hectare park
2.3	Groenvoorziening		3.600		
2.4	Fietsenstalling	125	200		
2.5	Terras		100		
2.6	Footprint kleed-/clubgebouw		1.000		
	Subtotaal			13.600	
TOTAAL NVO PARK				44.100	
TOTAAL OPPERVLAKTE PARK				48.500	

3 De inpassing

3.1 De ruimtelijke contouren

Voor de beide bestaande parken (De Heeg en Heugem) is het bestemmingsplan in kaart gebracht en zijn de mogelijkheden onderzocht voor uitbreiding van de betreffende parken en/of opstellen op de parken. De conclusie uit dit onderzoek is kort maar krachtig, voor beide parken geldt:

- Uitbreiding van de bestaande kleed-/clubgebouwen (uitbreiden van de footprint) is niet mogelijk zonder een wijziging van het bestemmingsplan.
- Verplaatsing, verschuiving of uitbreiding van het aantal velden is niet mogelijk zonder een wijziging van het bestemmingsplan. De grenzen van het bestemmingsplan lopen gelijk met de grenzen van de huidige velden.

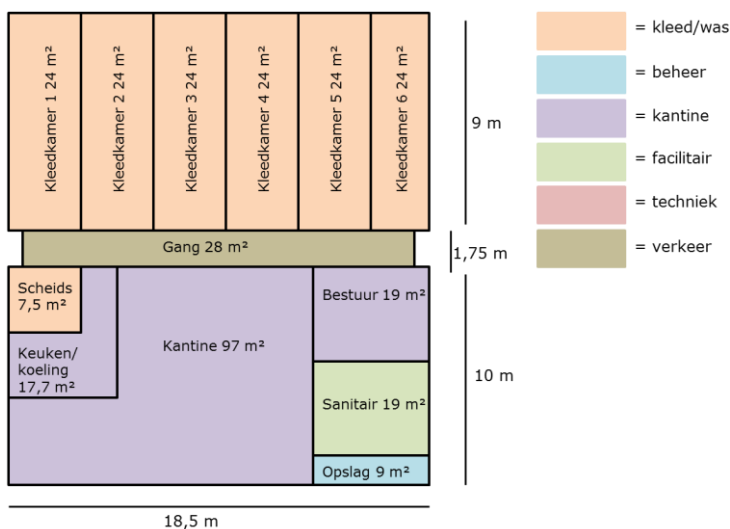
3.2 Inpassing De Heeg

Het kleed-/clubgebouw

Het bestaande kleed-/clubgebouw van VV De Heeg heeft een oppervlakte van circa 375 m² BVO. In de volgende figuur is de bestaande plattegrond schematisch weergegeven.

Figuur 1: Bestaande situatie kleed-/clubgebouw VV De Heeg.

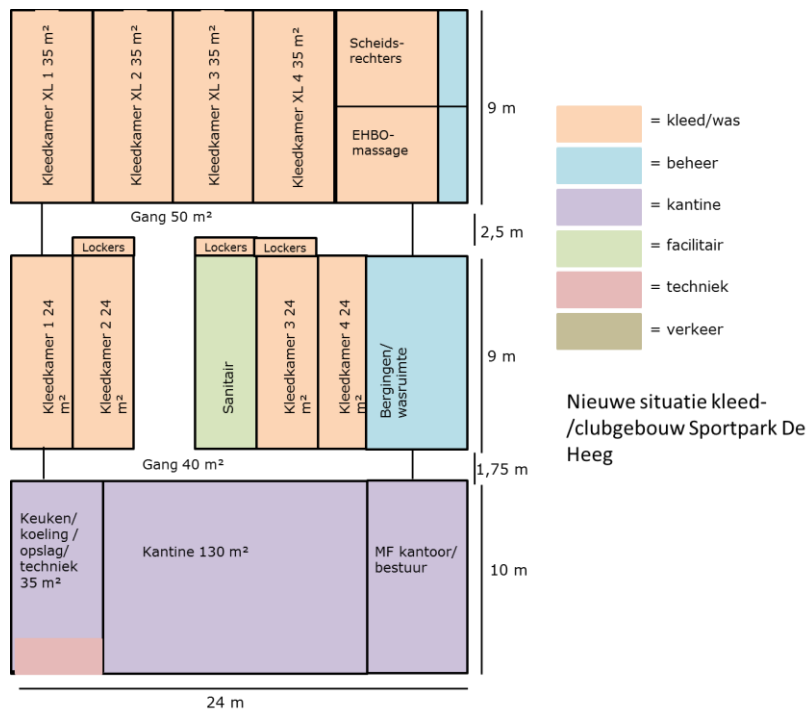
Bestaande situatie kleed-/clubgebouw VV De Heeg



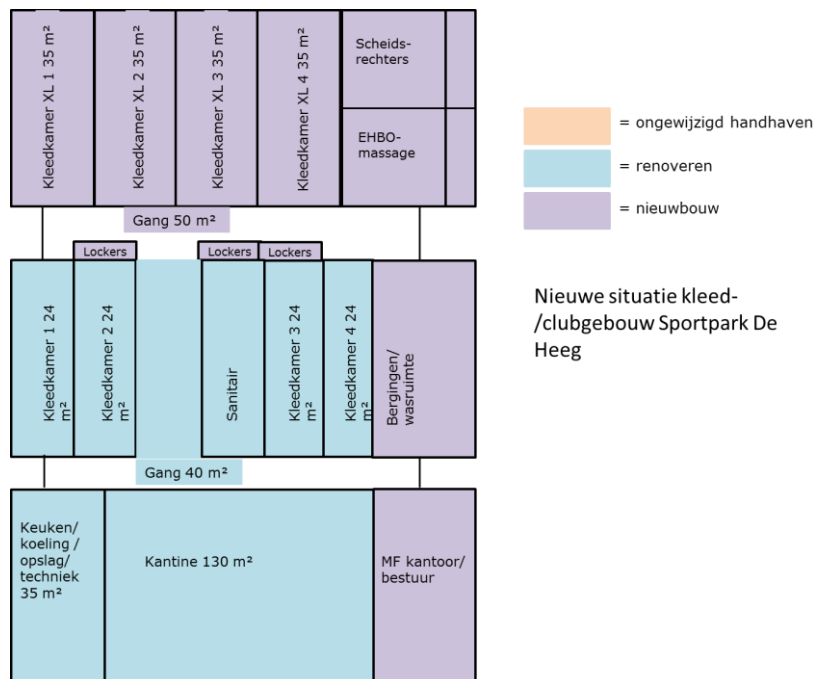
Het bestaande oppervlak is aanmerkelijk kleiner dan het benodigde oppervlakte van 795 m² BVO. De totstandkoming van een kleed-/clubgebouw dat huisvesting kan bieden aan de drie verenigingen houdt een forse uitbreiding en renovatie in van de accommodatie.

Met dit project is nagegaan op welke wijze die uitbreiding plaats kan vinden. In de volgende figuren is de uitbreiding schematisch weergegeven. De eerste figuur geeft de eventuele nieuwe situatie aan naar functies. De tweede figuur geeft aan of sprake is van handhaving van de bestaande situatie, renovatie van bestaande bouw of uitbreiding/nieuwbouw.

Figuur 2: Aanpassing kleed-/clubgebouw De Heeg.



Figuur 3: Aanpassing kleed-/clubgebouw De Heeg.



Uit de figuren wordt duidelijk dat een forse ingreep nodig is om het bestaande gebouw aan te passen aan het programma van eisen. De bestaande vierkante meters dienen te worden gerenoveerd (en krijgen gedeeltelijk een andere functie) en er dienen relatief veel vierkante meters te worden toegevoegd. Dit neemt niet weg dat het technisch en ruimtelijk mogelijk is om het gebouw aan te passen aan het programma van eisen.

Velden en parkinfrastructuur

Ook voor de velden en parkinfrastructuur is nagegaan of en op welke wijze het programma van eisen in De Heeg kan worden gerealiseerd. In de volgende figuren eerst de mogelijkheden voor Variant 1 (3 kunstgrasvelden) en daarna Variant 2 (2 kunstgrasvelden en 2 natuurgrasvelden).

Figuur 4: Mogelijkheden 3 kunstgrasvelden sportpark De Heeg.



Uit de figuur blijkt het zonder meer mogelijk is om 3 kunstgrasvelden te realiseren op het sportpark De Heeg. In één van de varianten (de linker) wordt uitgegaan van de ligging van de bestaande velden, in de andere worden de velden verschoven.

Figuur 5: Mogelijkheden 2 natuurgras- en 2 kunstgrasvelden sportpark De Heeg.



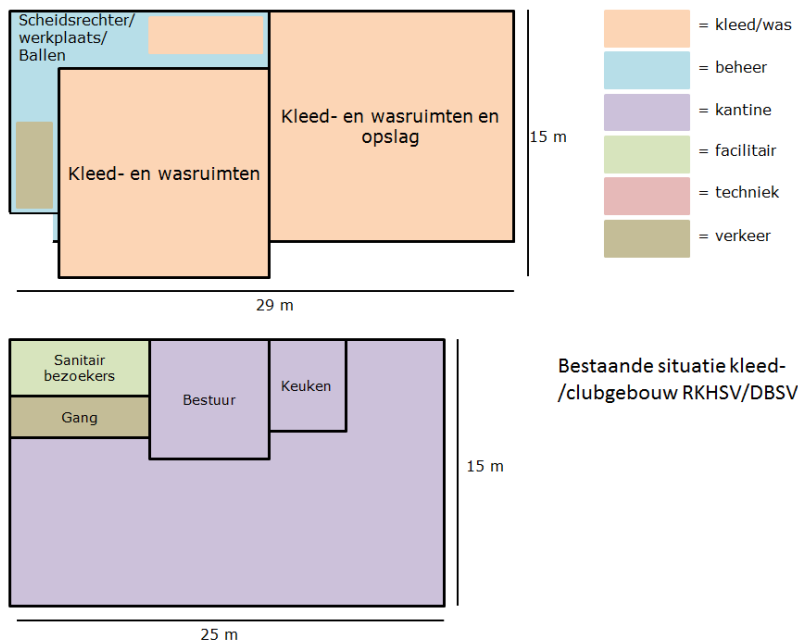
De mogelijkheden om 4 velden te realiseren zijn beperkt. Dit vereist een forse uitbreiding van het sportpark richting scouting en bestaande bebouwing (huizen). Dit betekent grondverwerving, maar ook een lastig (en wellicht onhaalbaar) traject om medewerking van omwonenden te verkrijgen.

3.3 Inpassing Heugem

Het kleed-/clubgebouw

Het bestaande kleed-/clubgebouw van RKHSV Heugem een oppervlakte van circa 730 m² BVO. Dit oppervlakte is verdeeld over twee verdiepingen. In de volgende figuur is de bestaande plattegrond van beide verdiepingen schematisch weergegeven.

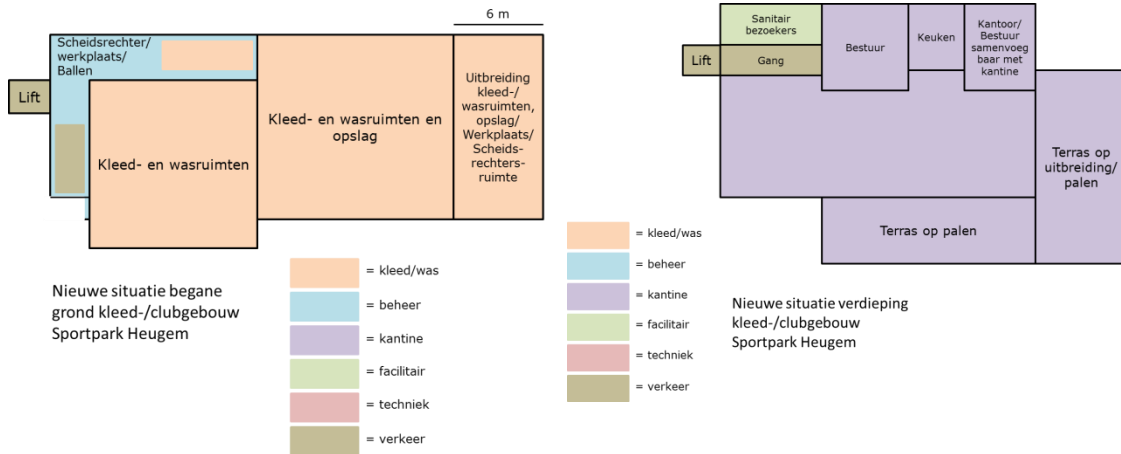
Figuur 6: Bestaande situatie kleed-/clubgebouw RKHSV Heugem.



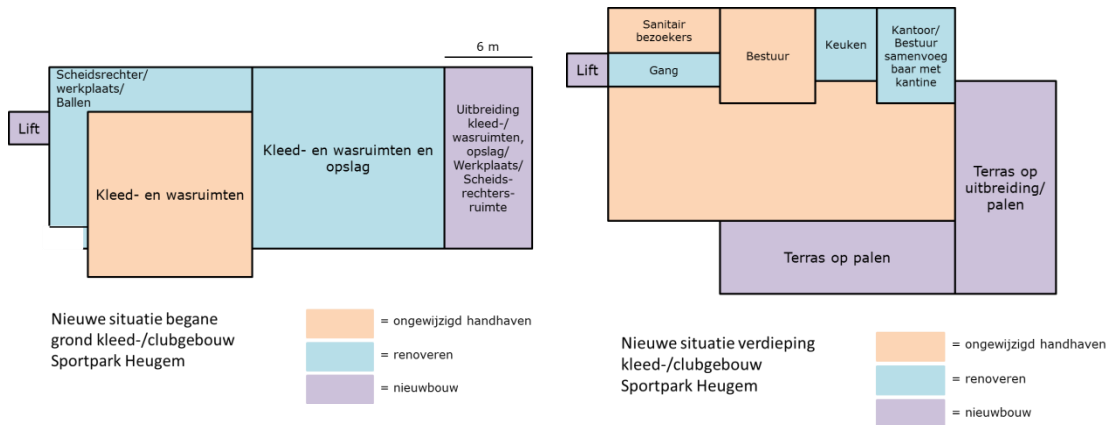
Het bestaande oppervlak is aanmerkelijk groter dan dat van De Heeg en iets kleiner dan het benodigde oppervlakte van 795 m² BVO. Bovendien geldt dat relatief veel van de bestaande vierkante meters in goede staat zijn en nauwelijks aanpassing behoeven om te voldoen aan het programma van eisen. De totstandkoming van een kleed-/clubgebouw voor de drie verenigingen in Heugem is aanmerkelijk eenvoudiger dan in De Heeg.

Ook voor de accommodatie in Heugem is nagegaan op welke wijze het gebouw kan worden aangepast om te voldoen aan het programma van eisen. In de volgende figuren is de uitbreiding schematisch weergegeven. De eerste figuur geeft de eventuele nieuwe situatie aan naar functies. De tweede figuur geeft aan of sprake is van handhaving van de bestaande situatie, renovatie van bestaande bouw of uitbreiding/nieuwbouw.

Figuur 7: Aanpassing kleed-/clubgebouw RKHSV Heugem.



Figuur 8: Aanpassing kleed-/clubgebouw RKHSV Heugem.



Uit de figuren wordt duidelijk dat met relatief beperkte ingrepen het mogelijk is om het bestaande gebouw aan te passen aan het programma van eisen. Veel van de bestaande vierkante meters kunnen ongewijzigd worden gehandhaafd, anderen moeten worden gerenoveerd. De hoeveelheid bij te bouwen vierkante meters is relatief beperkt.

Velden en parkinfrastructuur

Ook voor Heugem is nagegaan of en op welke wijze het programma van eisen m.b.t. de velden en parkinfrastructuur daar kan worden gerealiseerd. In de volgende figuren eerst de mogelijkheden voor Variant 1 (3 kunstgrasvelden) en daarna Variant 2 (2 kunstgrasvelden en 2 natuurgrasvelden).

Figuur 9: Mogelijkheden 3 kunstgrasvelden sportpark Heugem.



Uit de figuur blijkt het ook in Heugem zonder meer mogelijk is om 3 kunstgrasvelden te realiseren op het sportpark, in beide varianten zonder ingrijpende verschuivingen van velden.

Figuur 10: Mogelijkheden 2 natuurgras- en 2 kunstgrasvelden sportpark Heugem.



In Heugem bestaan realistische mogelijkheden om 4 velden te realiseren. Dit vereist dat buiten de contouren van de bestaande velden wordt getreden, maar niet buiten de contouren van het sportpark. In het geval van Heugem wordt het vierde veld gedeeltelijk aangelegd op een perceel dat nu dienst doet als trapveld/groen.

4 Financiën

In het vorige is aangegeven op welke wijze het programma van eisen op beide parken kan worden gerealiseerd. In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de realisatie van Sportpark Zuid belicht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar:

- De stichtingskosten: De investeringen die nodig zijn aan kleed-/clubgebouw, velden en parkinfrastructuur.
- De exploitatie van het park en de gevolgen voor de verenigingen.
- De beheerkosten voor Maastricht Sport.

4.1 Stichtingskosten

Voor beide locaties (De Heeg en Heugem) geldt dat realisatie van de plannen tot relatief forse investeringen zal leiden. In de volgende tabel zijn de investeringen weergegeven. Grofweg geldt dat in Heugem de realisatie van de velden en infrastructuur duurder is dan in De Heeg, maar aanpassing van het kleed-/clubgebouw goedkoper is. Deze plussen en minnen heffen elkaar min of meer op zodat sprake is van een nagenoeg gelijk investeringsbedrag op beide parken.

Tabel 4: Stichtingskosten Sportpark Zuid per locatie.

Variant 1, 3x kg	De Heeg		Heugem	
Stichtingskosten				
Kleed-/clubgebouw	€	1.090.000	€	600.000
Velden/infra	€	1.900.000	€	2.370.000
Subtotaal	€	2.990.000	€	2.970.000
Variant 2, 2x kg, 2x ng	De Heeg		Heugem	
Stichtingskosten				
Kleed-/clubgebouw	€	1.090.000	€	600.000
Velden/infra	€	1.770.000	€	2.240.000
Subtotaal	€	2.860.000	€	2.840.000

Naast deze investeringen dient ook nog rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Herkomst investeringen kleed-/clubgebouw

Het bestaande kleed-/clubgebouw in De Heeg is eigendom van de gemeente Maastricht. Het ligt voor de hand dat – indien Sportpark Zuid in De Heeg wordt gerealiseerd – de gemeente dan ook de investeringen voor de aanpassing van het kleed-/clubgebouw voor haar rekening neemt.

In Heugem daarentegen is het kleed-/clubgebouw eigendom van de vereniging. Voor de accommodatie in Heugem doen zich twee mogelijkheden voor:

- Investering kleed-/clubgebouw door vereniging: In Heugem bestaat de mogelijkheid dat de vereniging(en) zelf de investering voor aanpassing van het kleed-/clubgebouw voor hun rekening nemen. Tot voor kort was dit overigens ook de wens van RKHSV Heugem. Deze vereniging hecht aan het eigendom van de accommodatie, maar inmiddels zijn er signalen dat de vereniging de overdracht van het eigendom aan de gemeente Maastricht serieus overweegt. Voor de volledigheid is deze variant wel meegenomen in deze rapportage.
- Investering door de gemeente Maastricht. De tweede mogelijkheid is dat de gemeente Maastricht de investering voor haar rekening neemt. In dat geval zal het eigendom van de accommodatie ook overgedragen worden aan de gemeente Maastricht (aannee, tegen de nog resterende hypotheekschuld).

De omvang van de investeringen verschilt niet veel per optie. De investering voor de gemeente Maastricht is geraamd op € 600.000,--. Indien de vereniging(en) zelf deze investeringen uitvoert heeft zij de investering laten becijferen op ruim € 550.000,--.

Bestaande boekwaardes

Een tweede relevant aspect betreft de bestaande boekwaardes van de parken. Immers, als Sportpark Zuid bijvoorbeeld op De Heeg wordt gerealiseerd, dan verliest het park in Heugem zijn functie. De resterende boekwaarde (voor zowel gemeente als verenigingen) zal dat éénmalig afgeschreven moeten worden.

De bestaande boekwaarde van park De Heeg bedraagt € 947.000. Met andere woorden: als Heugem de locatie wordt van Sportpark Zuid, dan dient dit bedrag te worden afgeschreven. De bestaande boekwaarde van park Heugem bedraagt € 340.000 (waarvan € 320.000 op de balans van de vereniging).

Saneringskosten

Enkele maanden geleden waren er signalen over mogelijke vervuiling van de grond van sportpark Heugem. Onlangs zijn bodemonsters genomen waaruit is gebleken dat er geen aanleiding is om verdere onderzoeken te doen.

4.2 De exploitatie van het park

Voor het toekomstige Sportpark Zuid is een begroting gemaakt van inkomsten en kosten, vanuit het perspectief van het gebruikersbeheer. Bij het opstellen van de begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Beheerstichting Sportpark Zuid: Het park en het kleed-/clubgebouw worden (ongeacht de locatie) door drie verenigingen gebruikt. Dit veronderstelt dat een coördinerend orgaan wordt opgericht dat capaciteiten verdeelt, velden en kleed- en wasruimten in gebruik geeft, de kantine beheert, etc. In de exploitatiebegroting is uitgegaan van de oprichting van de Stichting Beheer Sportpark Zuid waar de drie verenigingen naar rato participeren.
- Takenpakket Stichting Beheer Sportpark Zuid: De stichting huurt het gehele park en kleed-/clubgebouw van de gemeente Maastricht. De stichting zal de volgende beheertaken uitvoeren:
 - Exploitatie van het kleed-/clubgebouw, inclusief de kantine.
 - Het verhuren/ter beschikking stellen van de velden aan de verenigingen en derden.
 - Het houden van toezicht op het gebruik van het park.
 - Het uitvoeren van het kleine gebruikersonderhoud aan velden, parkinfrastructuur en kleed-/clubgebouw.
 - Het uitvoeren van het grote eigenaaronderhoud aan het kleed-/clubgebouw indien wordt gekozen voor de locatie Heugem en indien het kleed-/clubgebouw eigendom blijft van de vereniging.
 - Het verdelen van inkomsten en kosten over de participerende verenigingen.
- De gemeente Maastricht/Maastricht Sport is verantwoordelijk voor het cultuurtechnische onderhoud aan velden en het eigenaaronderhoud aan voorzieningen en park infrastructuur.
- In de begroting is uitgegaan van verhuur van het park aan de Stichting Beheer Sportpark Zuid tegen de huidige tarieven van velden en kleed-/clubgebouwen. Voor de velden wordt in de huidige situatie een vast bedrag per jaar aangehouden en een opslag naar rato van het aantal en type teams. Voor kleed-/clubgebouwen wordt in de huidige situatie een tarief aangehouden van € 25,-- per m² per jaar voor kantines en van € 10,-- per m² per jaar voor kleed- en wasruimten. De gemeente Maastricht legt op dit moment de laatste hand aan een nieuwe tarievennota. Dat kan ertoe leiden dat deze tarieven wijzigen/worden verhoogd.
- De verenigingen huren de velden van de Stichting Beheer Sportpark Zuid tegen een all-in uurtarief (inclusief verlichting en gebruik van kleed- en wasruimten). In deze rapportage is als mogelijk uitgangspunt een tarief van € 15,-- per uur per heel veld, exclusief 6% BTW gehanteerd, omdat dit tarief leidt tot een min of meer kostendekkende exploitatie van de stichting. In de verdere uitwerking van de plannen

zal het uiteindelijke tarief moeten worden vastgesteld, ook in relatie tot de tarievennota van de gemeente die zich in een afrondend stadium bevindt.

Op basis van deze uitgangspunten zijn drie exploitatiebegrotingen opgesteld, t.w.:

1. Sportpark Zuid op Heugem:
 - a. Eigendom kleed-/clubgebouw bij de gemeente Maastricht.
 - b. Eigendom kleed-/clubgebouw bij de vereniging(en).
2. Sportpark Zuid op De Heeg.

Bij de begroting 1b (eigendom kleed-/clubgebouw bij de vereniging(en)) moet worden opgemerkt dat de gemeente in die variant vanzelfsprekend geen huur in rekening brengt voor het kleed-/clubgebouw. In die variant draagt de Stichting Beheer Sportpark Zuid de eigenaarslasten van het kleed-/clubgebouw (groot onderhoud, kapitaallasten die voortvloeien uit de aanpassing van het gebouw, verzekeringen en belastingen).

Hieronder worden de begrotingen weergegeven. In de tabel is onderscheid gemaakt naar de inkomsten en kosten voortvloeiende uit de exploitatie van het kleed-/clubgebouw, de velden en de parkinfrastructuur.

Tabel 5: Exploitatiebegroting Stichting Beheer Sportpark Zuid, locatie Heugem, gemeente eigenaar kleed-/clubgebouw (x € 1.000,-).

HEUGEM KCG GEMEENTE	KCG	Velden	Infra	Totaal
INKOMSTEN				
Verhuur	€ -	€ 48	€ -	€ 48
Horeca	€ 70	€ -	€ -	€ 70
Entrees	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 70	€ 48	€ -	€ 118
KOSTEN				
Directe exploitatiekosten				
Inkoopkosten horeca	€ 34	€ -	€ -	€ 34
Personeelskosten	€ 6	€ 4	€ 2	€ 11
Schoonmaak	€ 3	€ -	€ -	€ 3
Overige directe kosten	€ 3	€ 0	€ 0	€ 3
Subtotaal	€ 45	€ 4	€ 2	€ 52
Indirecte exploitatiekosten				
Administratie en algemeen	€ 4	€ 2	€ -	€ 6
Energie	€ 16	€ 10	€ -	€ 26
Onderhoud	€ 4	€ 4	€ 2	€ 10
Subtotaal	€ 24	€ 16	€ 2	€ 42
Resultaat voor vaste lasten	€ 1	€ 28	€ -4	€ 25
Vaste lasten				
Verzekeringen/belastingen	€ 4	€ -	€ -	€ 4
Kapitaallasten/huur	€ 11	€ 13	€ -	€ 24
Voorziening groot onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	€ 15	€ 13	€ -	€ 28
EXPLOITATIERESULTAAT	€ -14	€ 15	€ -4	€ -3

NB in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Tabel 6: Exploitatiebegroting Stichting Beheer Sportpark Zuid, locatie Heugem, vereniging(en) eigenaar kleed-/clubgebouw (x € 1.000,--).

HEUGEM KCG VERENIGING(EN)	KCG	Velden	Infra	Totaal
INKOMSTEN				
Verhuur	€ -	€ 48	€ -	€ 48
Horeca	€ 70	€ -	€ -	€ 70
Entrees	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 70	€ 48	€ -	€ 118
KOSTEN				
Directe exploitatiekosten				
Inkoopkosten horeca	€ 34	€ -	€ -	€ 34
Personeelskosten	€ 6	€ 4	€ 2	€ 11
Schoonmaak	€ 3	€ -	€ -	€ 3
Overige directe kosten	€ 3	€ 0	€ 0	€ 3
Subtotaal	€ 45	€ 4	€ 2	€ 52
Indirecte exploitatiekosten				
Administratie en algemeen	€ 4	€ 2	€ -	€ 6
Energie	€ 16	€ 10	€ -	€ 26
Onderhoud	€ 4	€ 4	€ 2	€ 10
Subtotaal	€ 24	€ 16	€ 2	€ 42
Resultaat voor vaste lasten	€ 1	€ 28	€ -4	€ 25
Vaste lasten				
Verzekeringen/belastingen	€ 7	€ -	€ -	€ 7
Kapitaallasten/huur	€ 55	€ 13	€ -	€ 67
Voorziening groot onderhoud	€ 20	€ -	€ -	€ 20
Subtotaal	€ 82	€ 13	€ -	€ 94
EXPLOITATIERESULTAAT	€ -81	€ 15	€ -4	€ -69

NB in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Tabel 7: Exploitatiebegroting Stichting Beheer Sportpark Zuid, locatie De Heeg (x € 1.000).

DE HEEG	KCG	Velden	Infra	Totaal
INKOMSTEN				
Verhuur	€ -	€ 48	€ -	€ 48
Horeca	€ 70	€ -	€ -	€ 70
Entrees	€ -	€ -	€ -	€ -
Overig	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 70	€ 48	€ -	€ 118
KOSTEN				
Directe exploitatiekosten				
Inkoopkosten horeca	€ 34	€ -	€ -	€ 34
Personeelskosten	€ 6	€ 4	€ 2	€ 11
Schoonmaak	€ 3	€ -	€ -	€ 3
Overige directe kosten	€ 3	€ 0	€ 0	€ 3
Subtotaal	€ 45	€ 4	€ 2	€ 51
Indirecte exploitatiekosten				
Administratie en algemeen	€ 4	€ 2	€ -	€ 6
Energie	€ 16	€ 10	€ -	€ 25
Onderhoud	€ 4	€ 4	€ 2	€ 10
Subtotaal	€ 23	€ 16	€ 2	€ 41
Resultaat voor vaste lasten	€ 2	€ 28	€ -4	€ 26
Vaste lasten				
Verzekeringen/belastingen	€ 3	€ -	€ -	€ 3
Kapitaallasten/huur	€ 11	€ 13	€ -	€ 24
Voorziening groot onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	€ 14	€ 13	€ -	€ 27
EXPLOITATIERESULTAAT	€ -13	€ 15	€ -4	€ -1

NB in de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Uit de tabellen blijkt dat:

- De begrotingen van beide parken, indien het kleed-/clubgebouw eigendom is van de gemeente Maastricht, verschillen nauwelijks van elkaar. Dat is ook niet zo verwonderlijk, want op beide locaties is het gebruik hetzelfde (dezelfde verenigingen, dezelfde uren), is het aantal velden gelijk, etc. Alleen de omvang van het kleed-/clubgebouw verschilt enigszins (de inpassing leidt tot een iets groter gebouw in Heugem) en de parkinfrastructuur verschilt enigszins. In beide situaties kan de Stichting Beheer Sportpark Zuid nagenoeg kostendekkend exploiteren. Geconcludeerd mag worden dat het exploitatieresultaat nagenoeg gelijk is en dat dit op zichzelf geen argument vormt om een voorkeur uit te spreken voor één van de parken.
- De begroting voor het park Heugem – indien de vereniging(en) eigenaar zijn van het kleed-/clubgebouw – verschilt wezenlijk van de beide andere varianten. Deze begroting sluit af met een groot exploitatietekort (bijna € 70.000). Dat tekort heeft slechts één oorzaak; de eigenaarslasten van het kleed-/clubgebouw rusten in hun volle omvang op de begroting van de stichting.

Toelichting op de begrotingen

Bij het opstellen van de begrotingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De Stichting Beheer Sportpark Zuid heeft inkomsten uit de verhuur van de velden en horeca-omzet. De verhuur van velden betreft de verhuur aan de drie verenigingen en aan derden. De verhuur aan de drie verenigingen is gebaseerd op het aantal teams per vereniging en de genormeerde training- en wedstrijduren conform de KNVB-normen. Het betreft:
 - DBSV: 615 uren, huur € 9.225
 - RKHSV Heugem: 1.529 uren, huur € 22.935
 - VV De Heeg: 704 uren, huur € 10.560
 - De inkomsten uit verhuur aan derden zijn behoudend ingeschat (€ 5.500,--)
- De totale inkomsten bedragen circa € 118.000,-- en zijn inclusief de horeca-omzet (gebaseerd op de bestaande omzetten in De Heeg en Heugem).
- De inkoopkosten horeca zijn gebaseerd op de verhouding inkoop/verkoop zoals nu te doen gebruikelijk bij VV De Heeg en RKHSV Heugem.
- De personeelskosten bestaan uit de vrijwilligersvergoedingen voor de vrijwilligers die beheertaken uitvoeren (dus exclusief de vrijwilligers die trainingen verzorgen, etc.).
- De schoonmaakkosten bestaan uit de schoonmaakbenodigdheden.
- De overige directe kosten bestaan uit de kosten voor vuilafvoer en alarmering.
- Een grote kostenpost betreft de energiekosten van het kleed-/clubgebouw en de veldverlichting.
- De onderhoudskosten bestaan uit de kosten voor klein onderhoud van kleed-/clubgebouw, velden en parkinfrastructuur.
- De kapitaallasten/huurkosten bestaan uit de huur die de stichting moet afdragen aan Maastricht Sport voor het gebruik van de velden en het kleed-/clubgebouw. In de begroting Heugem, eigendom kleed-/clubgebouw bij de vereniging(en) zijn hier de bestaande en nieuwe kapitaallasten (aanpassing kleed-/clubgebouw) weergegeven.
- Het exploitatieresultaat is in beide begrotingen licht negatief, een resultaat dat in principe moet worden opgebracht door de drie verenigingen (voorstel verdeling naar rato van het aantal leden).

Voor elk van de drie varianten zijn de accommodatiekosten voor de drie verenigingen becijferd. Die kosten bestaan uit de huur die de verenigingen afdragen aan de Stichting Beheer Sportpark Zuid en uit hun bijdrage in het exploitatietekort. In de volgende tabel zijn die kosten weergegeven:

Tabel 8: Accommodatiekosten drie verenigingen.

	RKHSV	DBSV	VV De Heeg	TOTAAL
Variant Heugem, KCG Gemeente				
Huur	€ 23.000	€ 9.000	€ 10.500	€ 42.500
Bijdrage tekort	€ 1.500	€ 500	€ 500	€ 2.500
Totaal	€ 24.500	€ 9.500	€ 11.000	€ 45.000
Variant Heugem, KCG verenigingen				
Huur	€ 23.000	€ 9.000	€ 10.500	€ 42.500
Bijdrage tekort	€ 42.500	€ 9.000	€ 18.000	€ 69.500
Totaal	€ 65.500	€ 18.000	€ 28.500	€ 112.000
Variant De Heeg				
Huur	€ 23.000	€ 9.000	€ 10.500	€ 42.500
Bijdrage tekort	€ 500	€ -	€ 500	€ 1.000
Totaal	€ 23.500	€ 9.000	€ 11.000	€ 43.500

Uit de tabel blijkt dat de accommodatiekosten voor de varianten waarbij de gemeente eigenaar is van het kleed-/clubgebouw meer dan acceptabel zijn voor de verenigingen (voor de drie verenigingen tezamen zijn de kosten zelfs iets lager dan in de huidige situatie). Indien de verenigingen zelf de eigenaarslasten voor het kleed-/clubgebouw moeten dragen, dan zijn de accommodatiekosten te hoog.

Nogmaals, bij deze kosten moet worden opgemerkt dat wordt uitgegaan van de bestaande tarieven van de gemeente Maastricht voor velden en kleed-/clubgebouwen. Als deze tarieven veranderen, zullen ook de accommodatiekosten voor de drie verenigingen veranderen.

4.3 De kosten voor de gemeente Maastricht

Voor de beide parken is ook een becijfering gemaakt van de kosten voor de gemeente Maastricht/Maastricht Sport. Die kosten bestaan uit het cultuurtechnische onderhoud van de velden, het eigenaar onderhoud van velden, parkinfrastructuur en kleed-/clubgebouw, energielasten voor de parkinfrastructuur en de vervangingen.

In de volgende tabel is per variant weergegeven welke kosten de gemeente Maastricht jaarlijks heeft, afgezet tegen de huidige kosten van instandhouding van twee parken.

Tabel 9: Instandhoudingskosten gemeente Maastricht per variant.

	Kosten gemeente	Vershil t.o.v. huidig
Huidige 2 parken	€ 259.500	
Heugem KCG gemeente	€ 124.000	€ -135.500
Heugem KCG vereniging(en)	€ 100.500	€ -159.000
De Heeg	€ 123.000	€ -136.500

Uit de tabel blijkt dat voor beide parken geldt dat concentratie van het voetbal op één park in Zuid tot substantiële besparingen voor de gemeente Maastricht leidt. Indien de verenigingen de eigenaarslasten dragen van het kleed-/clubgebouw zijn de besparingen nog groter. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat deze besparingen exclusief de kapitaallasten zijn die voortvloeien uit de investeringen om het park mogelijk te maken.

5 Vergelijkende beoordeling

De varianten zijn beoordeeld en onderling vergeleken aan de hand van 30 aspecten, onderverdeeld naar de volgende hoofdcategorieën:

- Inhoud/dienstverleningsconcept: op welke locatie kunnen de inhoudelijke ambities van fase 1 (centrale voetbalaccommodatie), maar vooral van fase 2 (sociale gebiedsontwikkeling) worden gerealiseerd.
- Ruimtelijk concept: op welke locatie kan het programma van eisen het beste worden ingepast.
- Financiën: Stichtingskosten, exploitatie en kosten voor de gemeente Maastricht.

In de volgende tabel zijn de resultaten van deze vergelijkende beoordeling schematisch weergegeven:

Tabel 10: Vergelijkende beoordeling varianten.

INHOUD/DIENSTVERLENINGSCONCEPT	DE HEEG	HEUGEM KCG Gemeente	Heugem KCG Verenigingen
Verenigingen			
Bereik verenigingen	2,80%	5,80%	5,80%
Ledenopbouw	+	++	++
Vitaliteit verenigingen	-	+/-	+/-
Buurt/verzorgingsgebied			
Sociale samenhang	-21	21	21
Veiligheid	-29	-24	-24
Totaaloordeel leefbaarheid	Positief	Positief	Positief
Sociale infrastructuur			
Bedrijven	+/-	++	++
Zorg	+/-	++	++
Welzijn	+	++	++
Sport	+	++	++
Onderwijs			
PO	+	+	+
VO	+/-	+	+
WO	+/-	++	++
Realisatiemogelijkheden DVC			
Fase 1	+	+	+
Fase 2	+/-	+	+
Uitwijkmogelijkheden	+/-	+	+
Effecten op andere verenigingen	+/-	+/-	+/-

Tabel 11: Vervolg vergelijkende beoordeling varianten.

RUIMTELIJK CONCEPT	DE HEEG	HEUGEM KCG Gemeente	Heugem KCG Verenigingen
Inpasbaarheid PvE			
<i>Velden/infra</i>			
Verenigingen	+	+	+
Derden/Fase 2	+/-	+	+
<i>Kleed-/clubgebouw</i>			
Verenigingen	+/-	+	+
Derden Fase 2	+/-	+	+
<i>Parkeren</i>	+	-	-
<i>Ontsluiting</i>	+	+	+
<i>Afstand tot centrum</i>	-	+/-	+/-
Ruimtelijk			
<i>Planologische beperkingen</i>	-	-	-
<i>Uitbreidingsmogelijkheden</i>	-	+/-	+/-
FINANCIEN			
Investerings			
<i>Velden/infra</i>			
Variant 1	€ 1.900.000	€ 2.370.000	€ 2.370.000
Variant 2	€ 1.770.000	€ 2.240.000	€ 2.240.000
<i>Kleed-/clubgebouw</i>	€ 1.100.000	€ 600.000	€ 556.500
Herontwikkelingsopbrengsten			
<i>Mogelijke opbrengsten</i>	+	-	-
Exploitatie			
<i>Besparing gemeente</i>	+	+	++
<i>Exploitatie verenigingen</i>	+	+	--
TOTAAL	3,3	3,7	3,7

Uit de tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Inhoudelijk gezien biedt het park in Heugem de beste voedingsbodem voor de totstandkoming van het Sportpark Zuid. De sociale infrastructuur in Heugem (de verenigingen zelf en de samenwerkingsmogelijkheden met de directe omgeving) is op en rondom het park in Heugem krachtiger dan in De Heeg.
- De mogelijkheden om het park te realiseren verschillen per locatie. Uitgaande van de inhoudelijke ambities van de vereniging en de organisatorische veldbehoefte is er een voorkeur voor de variant met 4 velden (2 natuurgras, 2 kunstgras). De mogelijkheden om 4 velden te realiseren zijn in Heugem groter dan in De Heeg. Als wordt uitgegaan van de variant met 3 velden zijn de mogelijkheden op beide locaties even groot. Voor parkeren geldt dat het park in De Heeg beter scoort, maar voor de overige aspecten scoren de beide parken gelijk of heeft het park in Heugem een hogere score.
- In financieel opzicht is er nauwelijks een verschil tussen de parken. De investeringen zijn nagenoeg gelijk en ook de exploitatie (zowel voor de verenigingen als voor de gemeente Maastricht) komt voor de beide parken positief uit de bus, behalve als de verenigingen zelf de eigenaarslasten gaan dragen van het kleed-/clubgebouw. Die variant moet eigenlijk als onhaalbaar worden gekwalificeerd.

Advies

Alle punten afwegende adviseren wij de drie verenigingen en de gemeente Maastricht om het park in Heugem te kiezen als de voorkeurslocatie voor de realisatie van Sportpark Zuid, waarbij het kleed-/clubgebouw wordt overgedragen aan de gemeente Maastricht onder voorbehoud van een realistische overdrachtsprijs van het kleed-/clubgebouw van RKHSV. Dit advies is gebaseerd op:

- Sportinhoud, waarbij het park in Heugem de beste voedingsbodem voor de totstandkoming van het Sportpark Zuid biedt.
- De ruimtelijke mogelijkheden, waarbij geldt Heugem een streepje voor heeft als er 4 velden gerealiseerd moeten worden en dat er weinig verschil is tussen de parken bij realisatie van 3 velden.
- De financiën, waarbij geldt dat er in financieel opzicht nauwelijks een verschil is tussen de parken.