

Bijlage 1: Vergelijking drie opties verbetering sportcomplex Ellecom

Financieel

Hieronder vindt u een (financiële) uitwerking van de investering en exploitatiekosten die samenhangen met de drie besproken opties.

*n.b.: Dit is enkel gericht op verbeteringen aan het veld, conform de motie van de raad. Verbeteringen c.q. investeringen in de clubvoorzieningen (uitbreiding kleedkamers, verplaatsing clubgebouw, etc.) waarover in de brief van oktober 2014 van EDS wordt gesproken zijn dus **niet** meegenomen*

Optie 1: Realisatie kunstgras op het (wedstrijd)veld

Op basis van onze ervaring met de aanleg van kunstgras in de afgelopen jaren, en de inmiddels opgestelde besteksramingen, kan een betrouwbare indicatie worden gegeven van de kosten (kosten zijn inclusief BTW):

Investeringskosten

- De kosten voor een volledig kunstgrasveld (inclusief bijbehorende voorzieningen maar exclusief verlichting) bedraagt circa € 400.000

Kosten rente en afschrijving (kapitaallasten)

- Grofweg kunnen deze kosten als volgt verdeeld worden:
 - 50% kosten toplaag, af te schrijven in 10 jaar
 - 50% kosten onderbouw, af te schrijven in 40 jaar
- Dit resulteert in de volgende kapitaallasten (op basis van 2% rente)
 - Toplaag € 24.000
 - Onderbouw € 9.000
 - Totaal circa € 33.000 kapitaallasten structureel

Onderhoudskosten

- Onderhoudskosten voor een volledig (kunstgras)veld bedragen circa € 7.500 op jaarbasis

Huidige huursom (op basis van vergelijkbare situaties)

- De huur van een volledig kunstgrasveld inclusief toebehoren (exclusief verlichting) bedraagt circa € 9.200 op jaarbasis

Exploitatietekort van deze optie

- Het jaarlijks structureel te dekken exploitatietekort bedraagt derhalve op basis van bovenstaande circa € 31.300. (kapitaallasten 33.000 + kosten onderhoud 7.500 minus huurinkomsten 9.200)
- Huidig exploitatietekort hoofdveld bedraagt circa € 5.500 (kosten onderhoud grasveld 8.500 minus huurinkomsten 3.000)
- Huidig exploitatietekort oefenhoek is € 0 (in eigen beheer EDS)
- De toename van het exploitatietekort en daarmee (extra) benodigde dekking bedraagt daarmee circa **€ 25.800** (stijging van 5.500 nu naar 31.300)

noot: de kosten voor het opruimen c.q. herbestemmen van de in deze optie overbodig geworden oefenhoek (bijvoorbeeld voor parkeren) zijn in bovenstaande berekening nog niet meegenomen

Optie 2: Vervangen huidige oefenhoek door kunstgras

De oppervlakte van de huidige oefenhoek is circa 2.200 m². Dat is circa 30% van de oppervlakte van een volledig veld. Er kan ook worden gerekend met een derde van de kosten van een volledig kunstgrasveld. Dit houdt in:

Investeringskosten

- De kosten voor de realisatie van kunstgras op het huidig oefenhoekje (inclusief bijbehorende voorzieningen, exclusief verlichting) bedraagt circa € 120.000

Kosten rente en afschrijving (kapitaallasten)

- Grofweg kunnen deze kosten als volgt verdeeld worden:
 - 50% kosten toplaag, af te schrijven in 10 jaar
 - 50% kosten onderbouw, af te schrijven in 40 jaar
- Dit resulteert in de volgende kapitaallasten (op basis van 2% rente)
 - Toplaag Circa € 7.200
 - Onderbouw Circa € 2.700
 - Totaal circa € 9.900 kapitaallasten structureel

Onderhoudskosten

- Onderhoudskosten bedragen circa € 3.000 op jaarbasis

Huidige huursom (op basis van vergelijkbare situaties)

- De huursom voor een kunstgrasveld met de oppervlakte van 1/3^e veld bedraagt circa € 3.100

Exploitatietekort van deze optie

- Het jaarlijks structureel te dekken exploitatietekort voor de kunstgras oefenhoek bedraagt derhalve op basis van bovenstaande circa € 9.800. (kapitaallasten 9.900 + kosten onderhoud 3.000 minus huurinkomsten 3.100)
- Huidig exploitatietekort hoofdveld bedraagt circa € 5.500 (kosten onderhoud hoofdveld 8.500 minus huurinkomsten 3.000)
- Huidig exploitatietekort oefenhoek is € 0 (in eigen beheer EDS)
- Totaal exploitatietekort bij deze optie derhalve € 15.300
- De toename van het exploitatietekort en daarmee (extra) benodigde dekking bedraagt daarmee circa **€ 9.800** (stijging van 5.500 nu naar 15.300)

Optie 3: Vervangen huidige oefenhoek door natuurgras

Investeringskosten

- Ombouw huidige oefenhoek naar gras kosten circa € 30.000

Kosten rente en afschrijving (kapitaallasten)

- dit resulteert op basis van afschrijving in 12 jaar tegen 2% in een jaarlast van circa € 3.100

Onderhoudskosten

- Onderhoudskosten jaarlijks circa € 3.000

Huidige huursom (op basis van vergelijkbare situaties)

- Huurkosten op basis van de oppervlakte van 1/3^e natuurgrasveld bedraagt circa € 1.100

Exploitatietekort van deze optie

- Het jaarlijks structureel te dekken exploitatietekort voor de gras oefenhoek bedraagt derhalve op basis van bovenstaande circa € 5.000. (kapitaallasten 3.100 + kosten onderhoud 3.000 minus huurinkomsten 1.100)
- Huidig exploitatietekort hoofdveld bedraagt circa € 5.500 (kosten onderhoud hoofdveld 8.500 minus huurinkomsten 3.000)
- Huidig exploitatietekort oefenhoek is € 0 (in eigen beheer EDS)
- Totaal exploitatietekort bij deze optie derhalve € 10.500
- De toename van het exploitatietekort en daarmee (extra) benodigde dekking bedraagt daarmee circa **€ 5.000** (stijging van 5.500 nu naar 10.500)

Overige afwegingen

Uiteraard is het financieel aspect een belangrijke wegingsfactor om te komen tot een verantwoorde afweging en keuze maar zeker niet de enige. De volgende overwegingen, voor en nadelen spelen een rol bij de drie genoemde opties.

Optie 1: Realisatie kunstgras op het (wedstrijd)veld

Voordelen:

- Past uitstekend in de toekomstvisie van EDS waarin men op termijn wil doorgroeien naar een open vereniging met een breed aanbod voor inwoners van De Steeg en Ellecom. Deze variant komt daarmee volledig tegemoet aan de voorkeur van EDS
- De huidige oefenhoek is niet langer nodig en kan (op termijn) een andere invulling krijgen waarmee deze optie maximale mogelijkheden openhoudt voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Dit kan zijn een landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het oefenveld, een goede oplossing voor het parkeren van EDS bezoekers maar mogelijk ook in relatie tot (her)ontwikkeling van de voormalig turnhal.
- Deze oplossing voldoet aan de motie en zorgt voor kwaliteitsverbetering van het complex.

Nadelen:

- Een erg dure optie voor een (kleine) vereniging met de omvang van EDS. De (huur)kosten voor de club verdrievoudigen. Wanneer, om welke reden dan ook, de vereniging mocht krimpen bestaat het risico dat men niet langer in staat is de huur te betalen. De gemeente loopt daarmee risico.
- Zelfs bij groei, en mogelijke uitbreiding van gebruik door andere partijen, zal het veld waarschijnlijk nooit maximaal worden benut. Het aantal gebruiksuren om een kunstgrasveld enigszins rendabel te maken bedraagt minimaal 1.000 uur op jaarbasis, dat is hier niet realistisch. Feitelijk wordt met deze optie overcapaciteit gecreëerd en is daarmee, in relatie tot het gebruik c.q. rendement, een erg dure voorziening.
- EDS geeft als argument voor optie 1: "wanneer het kunstgrasveld op het hoofdveld wordt gerealiseerd er diverse partijen interesse hebben getoond om gebruik te gaan maken van deze voorziening waardoor het exploitatietekort kan worden gereduceerd". (door extra huurinkomsten) Dit is niet ondenkbaar maar er zijn in dit kader nog geen harde toezeggingen van welke partij dan ook.

Optie 2: Vervangen huidige oefenhoek door kunstgras

Voordelen:

- Hoewel het niet de voorkeursoptie betreft van EDS kan ook bij deze variant (deels) invulling worden gegeven aan de toekomstvisie van de vereniging.
- Men krijgt de beschikking over een oefenhoek die onder vrijwel alle weersomstandigheden bespeelbaar is waarmee de huidige problemen tot het verleden behoren
- Doordat men de beschikking heeft over een goede trainingshoek, die onder vrijwel alle omstandigheden bespeelbaar is, zal het wedstrijdveld minder worden belast en kwalitatief verbeteren
- Deze oplossing voldoet aan de motie en zorgt voor kwaliteitsverbetering van het complex.

Nadelen:

- Een relatief dure optie voor een (kleine) vereniging met de omvang van EDS. De (huur)kosten voor de club verdubbelen. Wanneer, om welke reden dan ook, de

vereniging mocht krimpen bestaat het risico dat men niet langer in staat is de huur te betalen. De gemeente loopt daarmee risico.

- De oefenhoek blijft bestaan en betreffende ruimte komt (voorlopig) niet beschikbaar voor mogelijk toekomstige ontwikkelingen in dat gebied of als mogelijke oplossing voor het parkeren.

Optie 3: Vervangen huidige oefenhoek door natuurgras

Voordelen:

- De kosten zijn relatief gering voor zowel gemeente als vereniging
- Men krijgt een beter bespeelbaar trainingsveld vergelijkbaar met bijvoorbeeld SCS die naast haar wedstrijdveld ook beschikt over een gras trainingshoek
- Doordat het een relatief goedkope oplossing betreft kan eventueel snel worden geanticipeerd op mogelijk toekomstige ontwikkelingen in dat gebied (bijvoorbeeld alsnog herbestemmen oefenhoek) zonder enorme kapitaalvernietiging

Nadelen:

- EDS heeft aangegeven te willen gaan voor optie 1 en 2 en zal zeker teleurgesteld zijn als de keuze wordt gemaakt voor de, in de optiek van EDS, minimale variant
- Hoewel ook deze optie voldoet aan de motie is een gras oefenhoek niet "speelzeker".