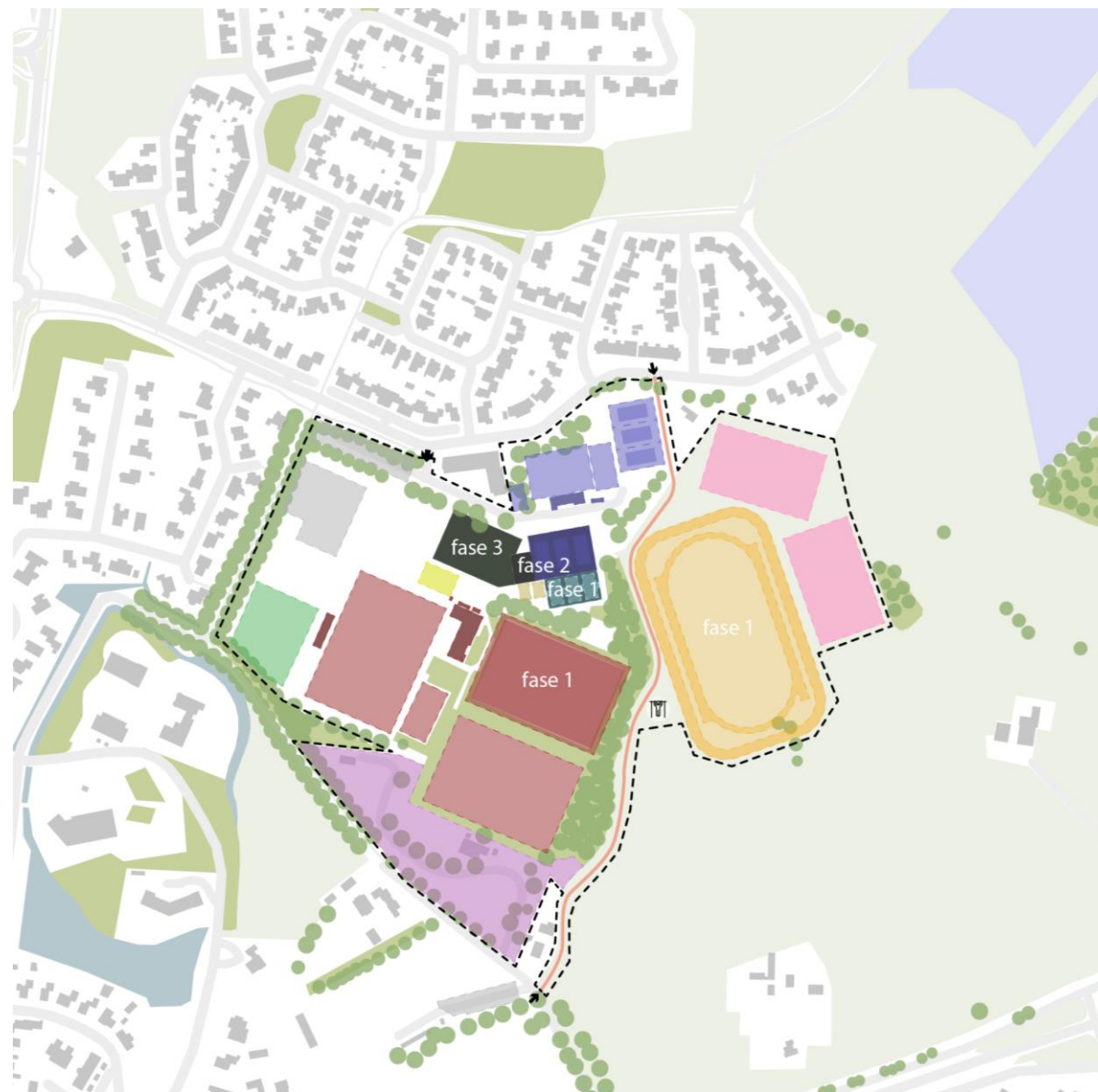


Business cases MFA fase I

Het college heeft Sportpark Heeckeren, bestempeld als "het" sportpark in Goor en dat wil zeggen dat de sport in Goor zoveel mogelijk hier gecentreerd dient te worden. Daardoor zal het sportpark veranderen in een MFA (Multi Functionele Accommodatie).

Dit zal fasegewijs worden uitgevoerd, waarop de prioriteit op dit moment ligt op het realiseren van een kunstgras voetbalveld, een nieuwe kunststof atletiekbaan en een padelhal. We zullen dit benoemen als MFA fase 1.

In deze bijlage treft u een nadere toelichting van de partners GFC, atletiekvereniging Goor en de padel initiatiefnemers op de business casussen en de nul scenario's.





1.1. Nul scenario GFC (indien gemeente niets doet)

- a) Dan is een kunstgrasveld voor GFC niet haalbaar, omdat de vereiste financiële ruimte er niet is
- b) Blijft gemeente HvT de huidige (te) hoge onderhoudskosten houden
- c) Blijft GFC sterk in het nadeel van andere voetbalverenigingen
- d) Zijn de mogelijkheden om ook andere verenigingen, scholen en instanties te voorzien van een sportaccommodatie beperkt
- e) Komt het voortbestaan van GFC in gevaar
- f) Zal sport versnipperd blijven in Goor
- g) GFC is sterk benadeeld omdat het als enige vereniging in de HvT niet gesteund is bij de aanleg van een kunstgrasveld

1.2. GFC Fase 1 MFA, nieuw kunstgrasveld

- a) GFC heeft gezien de ervaringen vd afgelopen jaren absoluut een kunstgrasveld nodig, de huidige situatie maakt GFC onaantrekkelijk voor nieuwe leden.
- b) Kunstgras is een must voor een multifunctionele accommodatie
- c) GFC is bereid ook zelf te investeren, definitieve mogelijkheden moeten worden onderzocht
- d) In de geest van de tijd gaat onze voorkeur uit naar een “meer duurzame” oplossing, mede ook omdat dit past in het traject wat we hebben ingezet:
 - a) Recyclebaar veld, veld met verwarmingsoplossing, etc.
 - b) GFC / Gemeente HvT zouden zo ook een uitstekende voorbeeldfunctie zijn voor het nemen van meer duurzame maatregelen van Sportverenigingen in de HvT en daarbuiten.
 - c) Kan aantrekkelijker zijn ivm subsidies
- e) GFC levert 1 veld in als er voorzien wordt in kunstgras
- f) We willen de huidige situatie graag doorbreken en stellen voor om op korte termijn samen met de gemeente HvT verdere details uit te werken om tot een definitief voorstel te komen.



Keuze voor deze locatie
(huidige veld 3)

- Verlichting is al voorbereid
- Hoofdveld moet gras blijven

1.3. Business case GFC, fase 1 MFA, kunstgrasveld

- a) GFC denkt 75.000 euro te kunnen inbrengen. Daarnaast zullen de nodige subsidies aangevraagd kunnen worden, waaronder de BOSA. Ook denkt GFC een aantal werkzaamheden zelf te kunnen regelen, de zgn zelfredzaamheid. **Daarmee zou de initiële investering van 621.000 euro, terug kunnen worden gebracht naar 388.000 euro te financieren door de gemeente.**
- b) Er zijn ook andere varianten mogelijk, zoals middelen die als een lening door de gemeente beschikbaar worden gesteld.
- c) Door de aanleg van dit kunstgrasveld zal de gemeente onderhoudskosten van Gildebor besparen. Daarnaast zullen extra reparaties, zoals deze geregeld voorkomen ook worden voorkomen. Recentelijk is voor veld 3 en 4 naar verluid tussen de 100 en 150.000 euro groot onderhoud gepleegd. Bij een kunstgrasveld en een gewoon veld minder, kan dus worden aangenomen dat de gemeente fiks bespaard aan onderhoud en reparatie. De bedragen zijn ons niet bekend (Gildebor) wil deze niet verstrekken, maar zijn bij de gemeente bekend.
- d) Verder komt een veld vrij, die voor andere sporten en doeleinden ingericht kan worden. Dit is een ruimtebesparing van ongeveer 5.000 m2, wat ook het nodige in euro's betekent.

Onderdeel	Netto ex btw
Huidige hekwerken, dug outs etc. verwijderen	€ 12.100
Grondwerk (uitgraven e,d,)	€ 23.891
Drainage	€ 18.708
Verharding (tegels, platen)	€ 71.088
Kunstgras, aanleg + keuring ISA	€ 384.523
Veldinrichting (afscheiding. Lichtinstallatie, etc)	€ 94.800
Herstellen/ afwerken terrein	€ 6.824
Overig	€ 9.075
Totaal	€ 621.010

Totaal	€ 621.010
LED installatie aanwezig	€ 25.000
Zelfwerkzaamheid	€ 17.000
Investering	€ 579.010
BOSA 20%	€ 115.802
Investering	€ 463.208
Bijdrage GFC	€ 75.000
Resterend	€ 388.208

1.4. Aanvullende gedachtes, cq uitgangspunten GFC:

- a) Graag zouden we de (gehele) accommodatie ook inzetten voor andere doeleinden, zoals schoolgymnastiek, bewegingsactiviteiten voor ouderen
- b) Kantine, kleedkamers en toiletgroep faciliteit is in principe ook beschikbaar voor ander gebruikers (b.v. Padel, Jeu de Boules, Bridge, etc)
- c) Financiële mogelijkheden GFC zijn beperkt:
 - a) Momenteel vrijgave voor een investering van € 235.000 voor de verduurzaming van ons complex, met als doel volledig energie neutraal te worden
 - b) Er moet door GFC mogelijk nog een investering worden gedaan in extra kleedruimtes. (alles op zaterdag + uitbreiding meisjes-/ damesvoetbal)
 - c) De contributie willen we niet verhogen om het voetbal betaalbaar en voor iedereen toegankelijk te houden.
- d) De eigen bijdrage is een inschatting, hieraan kunnen geen conclusies worden verbonden, ook is er nog geen toestemming van de leden
- e) Wellicht andere (hogere) subsidies mogelijk als we overgaan op alternatieve kunstgrasvelden (recyclebaar veld, veld met warmte opweksysteem)

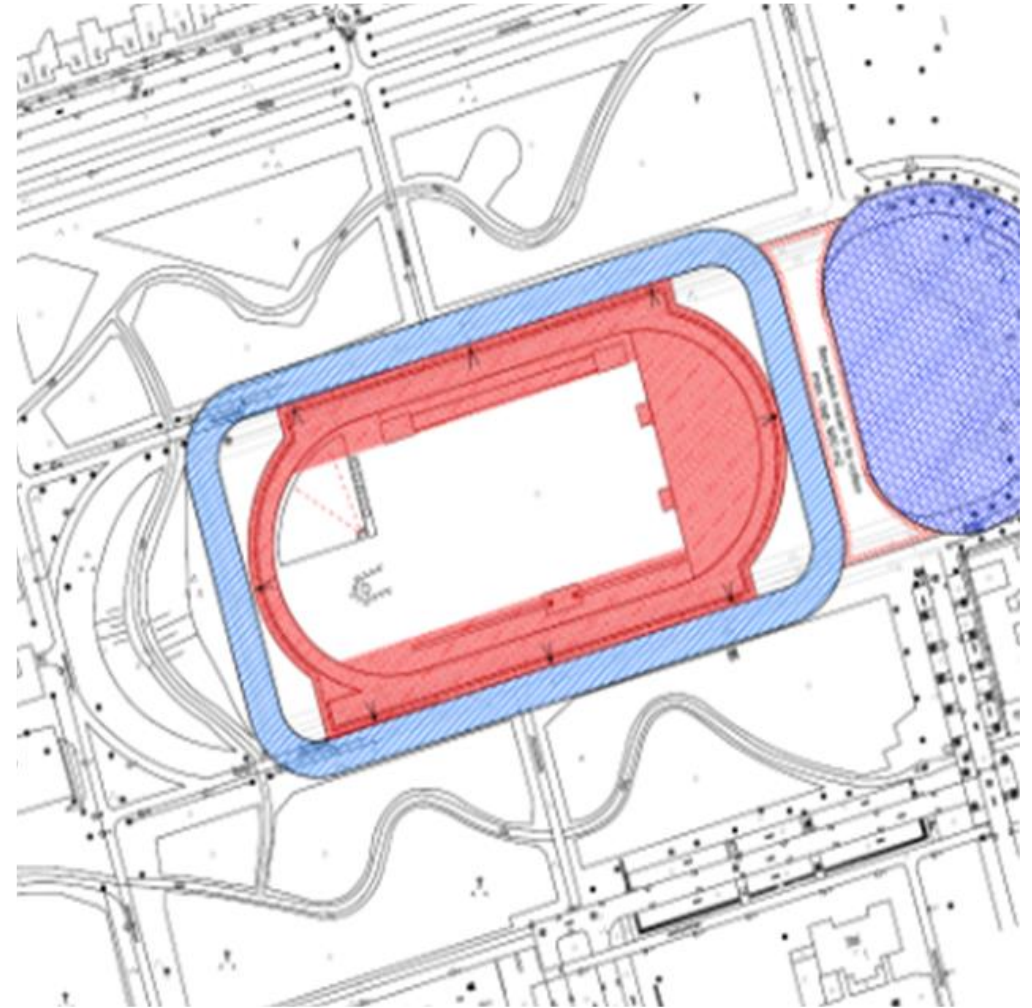


2.1. Nul scenario Atletiek Goor (indien gemeente niets doet)

- a) De atletiekbaan voldoet in het geheel niet. Daardoor wordt het steeds moeilijker de vereniging levendig te houden. Niet investeren, betekent dat er steeds minder leden zullen zijn en de club langzaam afzakt tot waarschijnlijk er geen club meer over is. Terwijl hardlopen erg populair is, het is de op 1 na meest beoefende sport in Nederland volgens het CBS. Het wordt zelfs meer beoefend dan voetbal.
- b) Het in standhouden van de huidige voorziening kost veel water. Kostbaar water dat eigenlijk helemaal niet nodig is bij een goede kunststof atletiekbaan.
- c) De huidige atletiek voorziening heeft naast waterverbruik ook onderhoud nodig, waaronder het maaien van het gras. Deze jaarlijkse kosten zouden ook bespaard kunnen worden met een kunststof atletiekbaan.
- d) Niet investeren betekent ook dat kostbare grond, een perceel van 24.598m² slecht wordt benut. Met een inbreiding naar een MFA zal deze grond mogelijk beschikbaar kunnen komen voor woning met mogelijk een opbrengst voor de gemeente van 3 tot 6 miljoen euro.
- e) Dan is een nieuwe atletiekbaan voor de vereniging niet haalbaar, omdat de vereiste financiële ruimte er niet is
- f) Blijft gemeente HvT de huidige (te) hoge onderhoudskosten houden
- g) Zal atletiek verdwijnen uit de Hof van Twente
- h) Komt het voortbestaan van de atletiek vereniging in gevaar
- i) Zal sportpark Heeckeren steeds verder achteruit gaan, totdat er misschien niets meer overblijft.

2.2. Atletiek Fase 1 MFA, kunststof 400 mtr atletiekbaan

- a) Naar voorbeeld van de atletiek vereniging in Zeewolde is het eindplaatje een atletiekbaan met een ijs- en wielervedbaan er omheen. Daarnaast het middelpunt aanvullende atletiek onderdelen, zoals hoog- en verspringen aangevuld met outdoor fitness toestellen. De eerste fase is echter, een goede 400 meter kunststofbaan.
- b) Behalve door de leden van Av Goor, zou de atletiekbaan ook gebruikt kunnen worden door andere loopgroepen in de Hof van Twente (o.a. Kariboes, Loopgroep Hengevelde, TTvWW en AWD2005) en door de vele individuele hardlopers die niet zijn aangesloten bij een atletiek vereniging of loopgroep. Goor is wat betreft locatie dan ideaal door de centrale ligging in de hof. Overdag kan het complex gebruikt worden door de Goorse basisscholen en middelbare school de Waardenborch.
- c) Zeewolde is een gemeente met ca. 24000 inwoners en heeft 450 leden bij de atletiek vereniging, gemeente Hof van Twente heeft ca. 35000 inwoners. Het is dus erg aannemelijk dat het aantal leden bij Av Goor ook gaat groeien van 102 leden richting de 400 leden.



2.3. Business case Atletiek Goor, fase 1 nieuwe atletiekbaan

- a) De investering in een 400 meter atletiekbaan zal ongeveer 350.000 euro bedragen
- b) Als vereniging zullen wij de Led licht installatie willen bekostigen.
- c) Met de toekomstige groei van het aantal leden zullen de inkomsten toenemen, waardoor exploitatie ruimte beschikbaar komt om een beperkt deel van de financiering, we denken aan 50.000 euro middels een rente dragende lening te kunnen dragen.
- d) Met een inbreiding naar een MFA zal ons perceel ad 24.598 m² mogelijk beschikbaar kunnen komen voor woningbouw met mogelijk een opbrengst voor de gemeente van 3 tot 6 miljoen euro.
- e) Onderhoudskosten voor de gemeente zullen fors dalen, omdat er niet gemaaid en gespreid hoeft te worden.

2.4. Aanvullende gedachtes, cq uitgangspunten:

- a) De nieuwe atletiekbaan biedt voorzieningen die door verschillende doelgroepen zouden kunnen worden gebruikt. Daarvoor is op het middenterrein ruimte gemaakt voor diverse atletiekonderdelen als discuswerpen, kogelstoten en verspringen. In de kunstgrassegmenten is een multifunctioneel trainingsrek geplaatst. Met een spacer-systeem kunnen atleten hun loopsnelheid meten. Dit systeem is op een doordachte manier geïntegreerd met de afdekking van de goten.
- b) Om de atletiekbaan zou aanvullend een rondgaande ijsbaan aangelegd kunnen worden. Buiten de ijsperiode is de baan openbaar gebied en is onderdeel van het bestaande fietspad. De totale lengte is circa 500 meter. De ondergrond bestaat uit een 8 meter brede asfaltlaag dat onderdeel is van het openbare fietspad.

De baan is van het type landijsbaan. Het is een baan met randen en goten die door een pompinstallatie onder water gezet wordt met een laagje water van 4-8 cm. Dit moet veel sneller ijs opleveren dan de huidige natuurijsbaan.
- c) De accommodatie verlichting kan tegelijk branden voor de atleten en schaatser. Te gebruiken door basisscholen, middelbare school (de Waerdenborch), andere loopgroepen en individuele sporters.
- d) Combinatie gebruik van de basisvoorzieningen (kleedruimte-kantine) dus vrijwel geen leegstand





3.1. Nulscenario Padel (indien gemeente niets doet)

- a) Zal de snelstgroeiende teamsport, die na voetbal, hockey en tennis nu op de 4^e plaats staat, niet beschikbaar zijn in de Hof van Twente
- b) Zal de gemeente moeten uitleggen, waarom een aanbod van een commerciële partij om padel aan te bieden in Goor jarenlang niet gehonoreerd is, terwijl dit de gemeente geen geld kost, maar geld oplevert (6 tot 7.000 euro per jaar)
- c) Zal het sportpark Heeckeren, de MFA een aantrekkelijke sport partner missen en mogelijk daardoor niet goed van de grond komen. Dit zal ook ten koste gaan van de andere verenigingen op het sportpark Heeckeren
- d) Verdere vertraging (niets doen gemeente) zal risico's meebrengen, dat padel initiatiefnemers zich terugtrekken en/of de timing van de introductie van deze nieuwe sport te laat zal zijn en daardoor minder rendabel en mogelijk niet door zal gaan.

3.2. Business case Padel, fase 1 MFA, hal met 3 banen

- a) Voorstellers verwachten de exploitatie en financiering zelf te kunnen dragen mits:
 - a) Huur grond conform eerdere gecommuniceerde tarieven
 - b) Voldoende bouwrijpe grond beschikbaar is.
 - c) Er een sportvergunning wordt afgegeven, waarmee we tenminste 20 jaar padel kunnen aanbieden op deze plek.
 - d) Indien de padel hal op last van de gemeente verplaatst moet worden, de daarbij behorende kosten voor de verhuizing door gemeente vergoed worden
- b) Uitgangspunt is een vergunning uiterlijk zomer 2025.
- c) Een duurzame hal van 38x26 mtr
- d) Gebruikmaking van toilet, douche en omkleed faciliteiten van de andere verenigingen.
- e) Wanneer Padel op de plek van de washand wordt gerealiseerd, zal de aankoop van de gemeente weer geld in de vorm van huur opleveren. Overhaupt levert padel de gemeente geld in de vorm van huuropbrengsten op van tussen 6 en 7.000 euro per jaar.
- f) Padel zal naar verwachting het sportpark Heeckeren een boost geven, waardoor er goede stappen gezet worden in een totstandkoming van een MFA Heeckeren.



3.3. Aanvullende gedachtes, cq uitgangspunten Padel:

- a) De padelhal kan in hetzelfde systeem worden uitgebreid met tennis- en padelbanen. De maatvoering is daarop afgestemd.
- b) In dezelfde materialen zou ook een sporthal kunnen worden gemaakt. Exploitatie technisch zou dit voordelig kunnen uitpakken.
- c) Uitgangspunt is een indoorpadel hal om geluidsoverlast te voorkomen. Om zeker te zijn, zal voorafgaande aan definitieve besluitvorming een geluidstest onderzoek worden gedaan. Bij negatieve uitkomsten kan dit een NO GO betekenen.

4. Algemene informatie

Deelnemende partijen:

1. Sporthal beheer STEVIG
2. Atletiek Vereniging Goor
3. Voetbalvereniging GFC Goor
4. Jeu de Boules vereniging De Reggewerpers
5. Tennisvereniging de Mossendam
6. Initiatiefnemers Admiraal voor padel
7. Goorse ijsclub
8. Kinderboerderij Kukelnest

Opgesteld:

Door de betrokken partijen in fase I, te weten: GFC, Atletiek Vereniging Goor en initiatiefnemers Padel in goed overleg met alle deelnemende partijen, inclusief ondersteuning van het CNB en gemeente

Datum:

December 2024