

Notitie

Titel:

Businesscase Ôs dörp: voetbalverenigingen HEG

Ten behoeve van:

Voetbalverenigingen HEG en gemeente Leudal

Datum:

30 juni 2016

Inleiding

Drie Leudalse voetbalverenigingen (VV GKC in Grathem/Kelpen-Oler, RKHVC in Hunsel en RKESV in Ell) zijn met elkaar in gesprek over een mogelijk toekomstig samengaan van de verenigingen. Ten behoeve hiervan wordt een businesscase opgesteld die onder meer inzicht geeft in de kosten van een nieuwe centrale locatie ten opzichte van het openhouden van de vier huidige accommodaties. Daarnaast zijn op verzoek van de gemeente de kosten doorgerekend wanneer op één van de huidige locaties een nieuw complex wordt aangelegd.

De berekening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Berekening benodigde capaciteit nieuwe locatie.
- Kosten afschrijven bestaande locaties.
- Kosten slopen en (indien van toepassing) inzaaien bestaande locaties.
- Eventuele opbrengsten verkoop, mogelijkheden voor herbestemming van de bestaande locaties worden verkend waarmee een inschatting op hoofdlijnen gemaakt kan worden van mogelijke opbrengsten.
- Bandbreedte kosten nieuwbouw en onderhoud.
- Exploitatie (o.a. onderhoudslasten en kantineopbrengsten) bestaande locaties vs. exploitatie mogelijke nieuwbouwlocatie.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat het om indicatieve kostenramingen gaat op basis van kengetallen, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle bedragen in deze notitie zijn afgerond op € 1.000.

De berekening geeft geen compleet inzicht in de planologische haalbaarheid en de kosten die gepaard gaan met het eventueel aanpassen van de omgeving. Wel wordt beknopt gekeken naar de eventuele toekomstige gebruiksmogelijkheden van de huidige accommodaties, zoals het benutten voor woningbouw.

In deze notitie worden stap 3 van het onderzoek (berekening op hoofdlijnen) en een aanzet voor stap 4 (businesscases) uitgewerkt.

Huidige accommodaties

De volgende accommodaties zijn aanwezig:

Dorp	Vere-niging	Aantal velden (natuur-gras)	Aantal spelende leden senioren	Aantal spelende leden jeugd	Totaal aantal spelende leden	Bezet-tings-graad	Oppervlakte	Bebouwd	Boekwaarde
Eil	RKESV	2*	93	102	195	82%	2,2 ha	305 m2	€ 41.067,82
Grathem	VV GKC	2	82	138	220	46%	2,2 ha	370 m2	€ 19.367,34
Kelpen-Oler	VV GKC	2*					2,0 ha	340 m2	€ 17.779,83
Hunsel	RKHVC	2	93	84	177	74%	2,3 ha	315 m2	€ 10.413,26
Totaal		8	268	324	592	62%	8,7 ha	1.330 m2	€ 88.628,61

*) Eil 2,29 velden, Kelpen-Oler 2,28 velden

De bezettingsgraad van de velden is redelijk tot laag. Er is dus een overmaat aan voetbalvelden. Bij de bezettingsgraad is op basis van KNVB richtlijnen bij een maximale bezetting uitgegaan van 1 voetbalveld per 119 leden in het geval van natuurgras.

Toekomstige ontwikkeling aantal spelende leden

De prognoses van het toekomstig aantal actieve leden zijn gebaseerd op de demografische prognoses per dorp zoals door E,til opgesteld. Voor de jeugd is uitgegaan van de ontwikkeling in de leeftijdscategorie 0 t/m 19 jaar en voor de senioren 20 t/m 64 jaar.

Er zijn 2 ramingen opgenomen, namelijk de autonome ontwikkeling (uitsluitend gebaseerd op krimp door de bevolkingstransitie) en een ambitiescenario waarbij de door de KNVB gewenste 2% ledengroei per jaar wordt aangehouden (toename jeugd- en vrouwenvoetbal). Die 2% is niet toegepast op het totaal aantal leden van nu, maar op het aandeel van de bevolking dat per leeftijdscategorie lid is van de voetbalvereniging. Normaal is dat effect niet zo groot, maar in dit geval heeft die 2% een behoorlijk invloed omdat de jeugd in deze dorpen al behoorlijk actief is bij de voetbal. De twee ramingen geven de bandbreedte aan van de toekomstige behoefte aan voetbalvelden. Een en ander leidt tot de volgende aantallen spelende leden in de periode 2020-2030:

a) autonome ontwikkeling

voormalige vereniging	senioren		jeugd		totaal	
	2020	2030	2020	2030	2020	2030
RKESV	91	79	89	90	180	169
VV GKC	77	62	123	107	200	169
RKHVC	88	76	77	64	165	140
totaal	256	217	289	261	545	478

b) ambitie KNVB

voormalige vereniging	senioren		jeugd		totaal	
	2020	2030	2020	2030	2020	2030
RKESV	101	106	98	122	199	228
VV GKC	85	84	136	145	221	229
RKHVC	97	102	85	86	182	188
totaal	283	292	319	353	602	645

Bij handhaving van de huidige accommodaties daalt de bezettingsgraad naar 50%.

Omdat er al relatief veel jeugdleden bij de voetbalverenigingen zijn, lijkt een verdere groei op basis van de ambities van de KNVB vrij optimistisch. Er wordt daarom uitgegaan van circa 500 leden in 2030, dus iets meer dan de autonome groei.

De vraag is in hoeverre bij een concentratie van de voetbalaccommodaties in één kern sprake is van een ledenverlies. Over het algemeen zal dit bij een reisafstand van meer dan 10 km het geval zijn. De afstanden tussen de kernen zijn als volgt:

Van	Naar		
	Grathem	Hunsel	Kelpen-Oler
Eil	6,4 km	3,5 km	3,0 km
Grathem		6,1 km	4,4 km
Hunsel			5,2 km

Daarmee lijkt een ledenverlies als gevolg van grotere reisafstanden zeker bij een centrale situering niet aan de orde, hoewel natuurlijk lokale sentimenten altijd een rol kunnen spelen. Als zou worden uitgegaan van nieuwbouw op één van de huidige locaties, dan ligt uit oogpunt van bereikbaarheid Kelpen-Oler wellicht het meest voor de hand.

Benodigd aantal velden

Bij kunstgras kan worden uitgegaan van maximaal 168 leden per veld (12 teams van gemiddeld 14 spelers per veld). In het geval van natuurgras is uitgegaan van 1 voetbalveld per 119 leden (8,5 teams van gemiddeld 14 spelers per veld).

In deze notitie zijn 3 varianten doorgerekend:

1. De aanleg van 1 kunstgrasveld, waarmee dan nog 3 natuurgrasvelden nodig zijn (maximaal mogelijk aantal spelende leden: 525).
2. De aanleg van 2 kunstgrasvelden en 2 natuurgrasvelden (maximaal mogelijk aantal spelende leden: 574).
3. De aanleg van 3 kunstgrasvelden (maximaal mogelijk aantal spelende leden: 504).

Programma van eisen nieuwe centrale voetbalaccommodatie

Voor een wedstrijdveld (105 x 69 m) is bruto 1 ha nodig, voor gewone speelvelden en trainingsvelden (100 x 64 m). kan worden volstaan met 0,7 ha. De verenigingen pleiten voor het hanteren van een standaardmaat van 1 ha per veld, wat als voordeel heeft dat de accommodatie gebruikt kan worden als uitwijklocatie voor bijvoorbeeld beslissingswedstrijden die op neutraal terrein gespeeld moeten worden in de nacompetitie.

Uitgaande van de KNVB richtlijnen ('Voordat u gaat bouwen, richtlijnen voor de realisatie en renovatie van club- en kleedgebouwen van verenigingen in het amateurvoetbal') zou ongeveer 700m² bebouwd oppervlakte nodig zijn voor kleedlokalen, kantine en diverse andere ruimten. Zie hiervoor de bijlage. De verenigingen hebben zelf een programma van eisen opgesteld dat neerkomt op circa 900m² bebouwd oppervlak ('Programma van eisen voetbalaccommodatie HEG', februari 2015); dit programma is in deze notitie als uitgangspunt genomen.

Voor parkeren moet worden uitgegaan van 20 parkeerplaatsen per ha (norm CROW). Bij variant 1 en 2 gaat het om 80 parkeerplaatsen, bij variant 3 om 60 parkeerplaatsen. Per parkeerplaats is ongeveer 20m² benodigd (5m x 2,5m + uitrijstrook 6m breedte).

Het totale benodigde oppervlakte (globaal geraamd) bedraagt daarmee:

Onderdeel	variant 1: 1 kunstgras 3 natuurgras	variant 2: 2 kunstgras 2 natuurgras	variant 2: 3 kunstgras
Velden	4,00 ha	4,00 ha	3,00 ha
Bebouwing	0,12 ha	0,12 ha	0,12 ha
Parkeren	0,16 ha	0,16 ha	0,12 ha
Overig (ontsluiting, beplanting)	0,33 ha	0,33 ha	0,32 ha
Totaal	4,71 ha	4,71 ha	3,56 ha

Variant 0: Voortzetting exploitatie huidige accommodaties

Als referentie is uitgegaan van voortzetting van de exploitatie van de huidige accommodaties voor de periode van 15 jaar (2016 t/m 2030). Het normatieve onderhoudsbedrag voor de bebouwing is zeer globaal en sterk afhankelijk van de huidige onderhoudsstaat. We zijn uitgegaan van permanente bebouwing, voor semipermanente bebouwing liggen de onderhoudskosten op circa € 12/m² incl. BTW. Daarnaast zal sprake moeten zijn van renovatie. De gemeentelijke planning tot 2023 gaat uit van een bedrag van ongeveer € 100.000 voor zowel Ell als Hunsel (bij het gewenste onderhoudsniveau CNO2)¹. Voor de drie accommodaties wordt daarom rekening gehouden met een totaalbedrag van € 150.000. Dit geldt voor de bebouwing, daarnaast dient er rekening mee gehouden te worden dat binnen deze periode waarschijnlijk ook vervanging van de velden aan de orde is.

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Onderhoud velden	8 velden	€ 8.700 per veld per jaar	€ 1.044.000
Onderhoud bebouwing	1.330m ²	€ 18/m ² per jaar	€ 359.000
Renovatiwerkzaamheden			€ 150.000
totaal onderhoud gedurende 15 jaar			€ 1.553.000

Bronnen:

Kosten onderhoud natuurgrasveld: gemeente Leudal

Kosten onderhoud bebouwing: Grontmij: € 15/m² per jaar ex. BTW

Kostenraming nieuwe centrale accommodatie

De kosten voor het afstoten van de huidige accommodaties kunnen als volgt worden geraamd:

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Afschrijving boekwaarde	-	-	€ 89.000
Sloop bebouwing	1.330 m ²	€ 25/m ²	€ 33.000
Inzaaien bebouwd oppervlakte met gras	1.330 m ²	€ 1.60/m ²	€ 2.000
Overige kosten en onvoorzien (10%)			€ 4.000
Totaal			€ 128.000

Bronnen:

Kosten sloop bebouwing: Rigo (excl. eventuele asbestsanering).

Kosten inzaaien gras: www.graszaaien.nl

¹ In de praktijk gaat de gemeente vanwege de bezuinigingen momenteel uit van het lagere onderhoudsniveau CNO4, maar op termijn zal dit naar verwachting onvoldoende zijn.

Voor de nieuwe centrale accommodatie worden de kosten als volgt geraamd:

Variant 1: aanleg 1 kunstgrasveld en 3 natuurgrasvelden

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Verwerving grond	4,71 ha	p.m.	p.m.
Aanleg kunstgrasvelden	1	€ 450.000/veld	€ 450.000
Aanleg natuurgrasvelden	3	€ 93.500/veld/veld	€ 281.000
Bouw-/woonrijp maken bebouwing	900 m2	€ 110/m2	€ 99.000
Realisering bebouwing	900 m2	€ 1.000/m2	€ 900.000
Aanleg parkeerplaatsen	80	€ 6.500/pp	€ 520.000
Overige kosten/onvoorzien (10%)			€ 225.000
Totale investeringen			€ 2.475.000
Onderhoud kunstgrasvelden (15 jaar)	1	€ 2.800 per veld per jaar	€ 42.000
Onderhoud natuurgrasvelden (15 jaar)	3	€ 8.700 per veld per jaar	€ 392.000
Onderhoud bebouwing (15 jaar)	900m2	€ 18/m2 per jaar	€ 243.000
totaal onderhoud gedurende 15 jaar			€ 677.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) inclusief BTW (21%)			€ 3.152.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) exclusief BTW			€ 2.605.000

Variant 2: aanleg 2 kunstgrasvelden en 2 natuurgrasvelden

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Verwerving grond	4,71 ha	p.m.	p.m.
Aanleg kunstgrasvelden	2	€ 450.000/veld	€ 900.000
Aanleg natuurgrasvelden	2	€ 93.500/veld/veld	€ 187.000
Bouw-/woonrijp maken bebouwing	900 m2	€ 110/m2	€ 99.000
Realisering bebouwing	900 m2	€ 1.000/m2	€ 900.000
Aanleg parkeerplaatsen	80	€ 6.500/pp	€ 520.000
Overige kosten/onvoorzien (10%)			€ 249.000
Totale investeringen			€ 2.738.000
Onderhoud kunstgrasvelden (15 jaar)	2	€ 2.800 per veld per jaar	€ 84.000
Onderhoud natuurgrasvelden (15 jaar)	2	€ 8.700 per veld per jaar	€ 261.000
Onderhoud bebouwing (15 jaar)	900m2	€ 18/m2 per jaar	€ 243.000
totaal onderhoud gedurende 15 jaar			€ 588.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) inclusief BTW (21%)			€ 3.326.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) exclusief BTW			€ 2.749.000

Variant 3: aanleg 3 kunstgrasvelden

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Verwerving grond	4,71 ha	p.m.	p.m.
Aanleg kunstgrasvelden	3	€ 450.000/veld	€ 1.350.000
Bouw-/woonrijp maken bebouwing	900 m2	€ 110/m2	€ 99.000
Realisering bebouwing	900 m2	€ 1.000/m2	€ 900.000
Aanleg parkeerplaatsen	60	€ 6.500/pp	€ 390.000
Overige kosten/onvoorzien (10%)			€ 273.000
Totale investeringen			€ 3.003.000
Onderhoud kunstgrasvelden (15 jaar)	3	€ 2.800 per veld per jaar	€ 126.000
Onderhoud bebouwing (15 jaar)	900m2	€ 18/m2 per jaar	€ 243.000
totaal onderhoud gedurende 15 jaar			€ 369.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) inclusief BTW (21%)			€ 3.372.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) exclusief BTW			€ 2.787.000

Bronnen:

Verwerving agrarische grond: PBL en RIGO

Bouw-/woonrijp maken: RIGO (zie toelichting bij woningbouw)

Kosten aanleg natuurgrasveld: adviesbureau De Riet

Kosten aanleg natuurgrasveld: gemeenten Breda en Renkum

Kosten aanleg (verharde) parkeerplaatsen: Solvemaatregelenmix.nl, factsheet 12a

Kosten bebouwing: gemeente Brunssum/adviesbureau Janssen Echt, ca. € 400/m3, bij een verdiepingshoogte van 2,5m dus € 1.000/m2.

Kosten onderhoud natuurgrasveld: gemeente Leudal

Kosten onderhoud kunstgrasveld: gemeente Castricum

Kosten onderhoud bebouwing: Grontmij: € 15/m2 per jaar ex. BTW

De grondverwervingskosten zijn p.m. geraamd, omdat de gemeente de grond al in bezit heeft.

Het totaalbedrag is tevens exclusief BTW aangegeven, omdat de gemeente gebruik kan maken van het BTW-compensatiefonds.

Over een exploitatieperiode van 15 jaar bezien lopen de varianten op qua kosten door hogere investeringen. De exploitatiekosten dalen echter. Per saldo is variant 2 € 144.000 duurder dan variant 1 en variant 3 weer € 46.000 duurder dan variant 2 (inclusief BTW). Op jaarbasis is het onderhoud bij variant 2 € 6.000 lager dan bij variant 1, bij variant 3 gaat het om ruim € 20.000 lagere onderhoudskosten per jaar ten opzichte van variant 1. Hierbij moet bedacht worden dat variant 3 wel 1 speelveld minder heeft dan de varianten 1 en 2. Na een exploitatieperiode van 26 jaar is variant 3 daardoor zelfs goedkoper dan variant 1. Voor variant 2 is deze termijn zeer veel langer.

Het is denkbaar dat de vrijkomende grond van de vier huidige accommodaties, indien er geen andere bestemming voor gevonden kan worden, eventueel als landbouwgrond verkocht kan worden voor een prijs à 6 euro per m2. In totaal gaat het om 8,7 hectare, waarmee het zou kunnen gaan om een bedrag van € 522.000.

Samengevat zijn kosten en opbrengsten hieronder weergegeven:

Onderdeel	Variant 0: doorexploiteren huidige accommodaties	Variant 1: 1 kunstgrasveld 3 natuurgrasvelden	Variant 2: 2 kunstgrasvelden 2 natuurgrasvelden	Variant 3: 3 kunstgrasvelden
Afstoten huidige accommodaties	-	€ 128.000	€ 128.000	€ 128.000
Investeringsen nieuwe accommodaties	-	€ 2.475.000	€ 2.738.000	€ 3.003.000
Onderhoud 15 jaar en renovatie	€ 1.553.000	€ 677.000	€ 588.000	€ 369.000
Totale kosten	€ 1.553.000	€ 3.280.000	€ 3.454.000	€ 3.500.000
Eventuele opbrengsten verkoop grond	-	€ 522.000	€ 522.000	€ 522.000
Bruto kosten (minus evt. grondopbrengsten) incl. BTW (21%)	€ 1.553.000	€ 2.758.000	€ 2.932.000	€ 2.978.000
kosten (minus evt. grondopbrengsten) excl. BTW	€ 1.283.000	€ 2.279.000	€ 2.423.000	€ 2.461.000

Te zien is dat het doorexploiteren van de bestaande accommodaties goedkoper is over een periode van 15 jaar. Het verschil wordt vooral verklaard door de initiële investeringen die gedaan moeten worden voor het realiseren van de nieuwe accommodatie. Kijken we naar het onderhoud over een periode van 15 jaar dan wordt zichtbaar dat dit substantieel verschilt tussen het 0-scenario of de 3 varianten waarbij een nieuwe accommodatie wordt gerealiseerd. Over een periode van 30 of meer jaar, zal dat alleen maar gunstiger worden voor de varianten 1, 2 en 3. Dit wordt op de volgende pagina weergegeven:

Onderdeel	Variant 0: doorexploiteren huidige accommodaties	Variant 1: 1 kunstgrasveld 3 natuurgrasvelden	Variant 2: 2 kunstgrasvelden 2 natuurgrasvelden	Variant 3: 3 kunstgrasvelden
Afstoten huidige accommodaties	-	€ 128.000	€ 128.000	€ 128.000
Investerings nieuwe accommodaties	-	€ 2.475.000	€ 2.738.000	€ 3.003.000
Onderhoud 30 jaar en renovatie	€ 2.956.000	€ 1.353.000	€ 1.176.000	€ 738.000
Totale kosten	€ 2.956.000	€ 3.956.000	€ 4.042.000	€ 3.869.000
Eventuele opbrengsten verkoop grond	-	€ 522.000	€ 522.000	€ 522.000
Bruto kosten (minus evt. grondopbrengsten) incl. BTW (21%)	€ 2.956.000	€ 3.434.000	€ 3.520.000	€ 3.347.000
kosten (minus evt. grondopbrengsten) excl. BTW	€ 2.443.000	€ 2.838.000	€ 2.909.000	€ 2.766.000

Op de langere termijn liggen de ramingen dicht bij elkaar. Daarbij moet aangetekend worden dat geen rekening is gehouden met eventueel groot onderhoud dat binnen deze 30 jaar gepleegd moet worden. Wel geldt daarbij dat dit naar verwachting goedkoper zal zijn voor één accommodatie dan het uitvoeren van groot onderhoud voor 4 accommodaties in variant 0.

Kostenraming nieuwe accommodatie op één van de huidige locaties

Op verzoek van de gemeente is ook een doorrekening gemaakt wanneer een nieuwe gezamenlijke accommodatie op één van de huidige locaties wordt gerealiseerd. Het voordeel is dat gebruik kan worden gemaakt van de al aanwezige natuurgrasvelden en de aanwezige parkeerruimte. Daarom is deze optie alleen interessant in het geval van variant 1 en 2, waarbij sprake is van 3 resp. 2 natuurgrasvelden. Vanwege de minst ongunstige ligging ten opzichte van de andere dorpen, is Kelpen-Oler de meest voor de hand liggende locatie. Echter deze rekenexercitie is van toepassing op elk van de 4 bestaande accommodaties, omdat de uitgangssituatie (2 natuurgrasvelden) vrijwel gelijk is.

Wel moet rekening worden gehouden met uitbreiding van de locatie. Ook is er van uitgegaan dat de huidige bebouwing moet worden gesloopt. Wel hoeft niet de volledige boekwaarde te worden

afgeschreven omdat de velden behouden blijven (uitgegaan is van 50% minder boekwaardeverlies, of te wel € 9.000) en hoeft er wat minder ingezaaid te worden met gras (twee in plaats van drie accommodaties). Ook hoeven minder nieuwe parkeerplaatsen te worden aangelegd.² Vooral nog is in deze optie geen rekening gehouden met de verwerving van gronden, omdat de gemeente mogelijk al gronden in bezit heeft dan wel dat een uitruil kan plaatsvinden met andere landbouwpercelen die wel in bezit zijn van de gemeente.

De varianten komen op het volgende neer:

Afstoten huidige accommodaties

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Afschrijving boekwaarde	-	-	€ 80.000
Sloop bebouwing	1.330 m2	€ 25/m2	€ 33.000
Inzaaien bebouwd oppervlakte met gras	1.330 m2	€ 1.60/m2	€ 2.000
Overige kosten en onvoorzien (10%)			€ 3.000
Totaal			€ 118.000

Dit is € 10.000 minder dan dat alle drie de accommodaties worden afgestoten.

Variant 4: aanleg 1 kunstgrasveld en 1 natuurgrasveld (gebruik makend van de 2 aanwezige natuurgrasvelden)

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Verwerving grond	3,68	p.m.	€ 0
Aanleg kunstgrasvelden	1	€ 450.000/veld	€ 450.000
Aanleg natuurgrasvelden	1	€ 93.500/veld/veld	€ 93.500
Bouw-/woonrijp maken bebouwing	900	€ 110/m2	€ 99.000
Realisering bebouwing	900	€ 1.000/m2	€ 900.000
Aanleg parkeerplaatsen	62	€ 6.500/pp	€ 403.000
Overige kosten/onvoorzien (10%)			€ 194.500
Totale investeringen			€ 2.140.000
Onderhoud kunstgrasvelden (15 jaar)	1	€ 2.800 per veld per jaar	€ 42.000
Onderhoud natuurgrasvelden (15 jaar)	3	€ 8.700 per veld per jaar	€ 392.000
Onderhoud bebouwing (15 jaar)	900m2	€ 18/m2 per jaar	€ 243.000
totaal onderhoud gedurende 15 jaar			€ 677.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) inclusief BTW (21%)			€ 2.817.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) exclusief BTW			€ 2.328.000

² We zijn er van uit gegaan dat het normatief benodigd aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie ook aanwezig is

Ten opzichte van een nieuwe centrale locatie vallen de investeringskosten bij variant 4 € 535.000 lager uit, inclusief lagere kosten afstoten huidige accommodaties € 545.000 (excl. BTW € 450.000).

Variant 5: aanleg 2 kunstgrasvelden (gebruik makend van de 2 aanwezige natuurgrasvelden)

Activiteit	Omvang	kosten per eenheid	kosten
Verwerving grond	3,68	p.m.	€ 0
Aanleg kunstgrasvelden	2	€ 450.000/veld	€ 900.000
Aanleg natuurgrasvelden	0	€ 93.500/veld/veld	€ 0
Bouw-/woonrijp maken bebouwing	900	€ 110/m2	€ 99.000
Realisering bebouwing	900	€ 1.000/m2	€ 900.000
Aanleg parkeerplaatsen	62	€ 6.500/pp	€ 403.000
Overige kosten/onvoorzien (10%)			€ 230.000
Totale investeringen			€ 2.530.000
Onderhoud kunstgrasvelden (15 jaar)	2	€ 2.800 per veld per jaar	€ 84.000
Onderhoud natuurgrasvelden (15 jaar)	2	€ 8.700 per veld per jaar	€ 261.000
Onderhoud bebouwing (15 jaar)	900m2	€ 18/m2 per jaar	€ 243.000
totaal onderhoud gedurende 15 jaar			€ 588.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) inclusief BTW (21%)			€ 3.120.000
totaal investeringen en onderhoud (15 jaar) exclusief BTW			€ 2.579.000

Ten opzichte van een nieuwe centrale locatie vallen de investeringskosten bij variant 5 € 406.000 lager uit, inclusief lagere kosten afstoten huidige accommodaties € 416.000 (excl. BTW € 344.000).

Op de volgende pagina is een tabel opgenomen die alle verschillende varianten samenvat:

	Bestaande situatie	Nieuwbouw centrale locatie			Uitbreiden op een bestaande locatie	
Onderdeel	Variant 0: doorexploiteren huidige accommodaties	Variant 1: 1 kunstgrasveld 3 natuurgrasvelden	Variant 2: 2 kunstgrasvelden 2 natuurgrasvelden	Variant 3: 3 kunstgrasvelden	Variant 4: 1 kunstgrasveld 1 natuurgrasvelden	Variant 5: 2 kunstgrasvelden
Afstoten huidige accommodaties	-	€ 128.000	€ 128.000	€ 128.000	€ 118.000	€ 118.000
Investerings nieuwe accommodaties	-	€ 2.475.000	€ 2.738.000	€ 3.003.000	€ 2.140.000	€ 2.530.000
Onderhoud 30 jaar en renovatie	€ 2.956.000	€ 1.353.000	€ 1.176.000	€ 738.000	€ 1.353.000	€ 1.176.000
Totale kosten	€ 2.956.000	€ 3.956.000	€ 4.042.000	€ 3.869.000	€ 3.611.000	€ 3.842.000
Eventuele opbrengsten verkoop grond	-	€ 522.000	€ 522.000	€ 522.000	€ 384.000	€ 384.000
Bruto kosten (minus evt. grondopbrengsten) incl. BTW (21%)	€ 2.956.000	€ 3.434.000	€ 3.520.000	€ 3.347.000	€ 3.227.000	€ 3.458.000
kosten (minus evt. grondopbrengsten) excl. BTW	€ 2.443.000	€ 2.838.000	€ 2.909.000	€ 2.766.000	€ 2.667.000	€ 2.858.000

Bijlage: specificatie bebouwd oppervlak

- 2 kleedlokalen per veld, plus bij intensief gebruik van de wedstrijdelden 2 kleedkamers extra. Het gaat bij 4 velden dus om 10 kleedkamers. Een kleedkamer heeft bij voorkeur een oppervlakte van 20m² plus 10m² wasruimte. In totaal dus 30m² per kleed-/wasruimte.
- 1 scheidsrechtterruimte van 10m².
- Bij voorkeur een centrale toiletgroep (buiten de doucheruimten); bij 10-12 kleedkamers 7 toiletten (2 dames, 2 heren, 3 urinoirs), in totaal circa 25m².
- Massage/EHB-ruimte van 10m².
- Kantine: nader te bepalen, voorlopig geschat op 80 m² plus keuken 10 m² en centrale toiletgroep 10 m² (in totaal 100m²).
- Magazijn 10m².
- Bestuurskamer en wedstrijdsecretariaat 25 m².
- Materialenopslag 15 m²
- Wasruimte materialen 15 m²
- Jeugdhonk en vergaderruimte 50 m²

Bron: KNVB

In totaal gaat het daarmee om een bebouwd oppervlak van globaal geschat zo'n 700m² (incl. 10% algemene verkeersruimten).