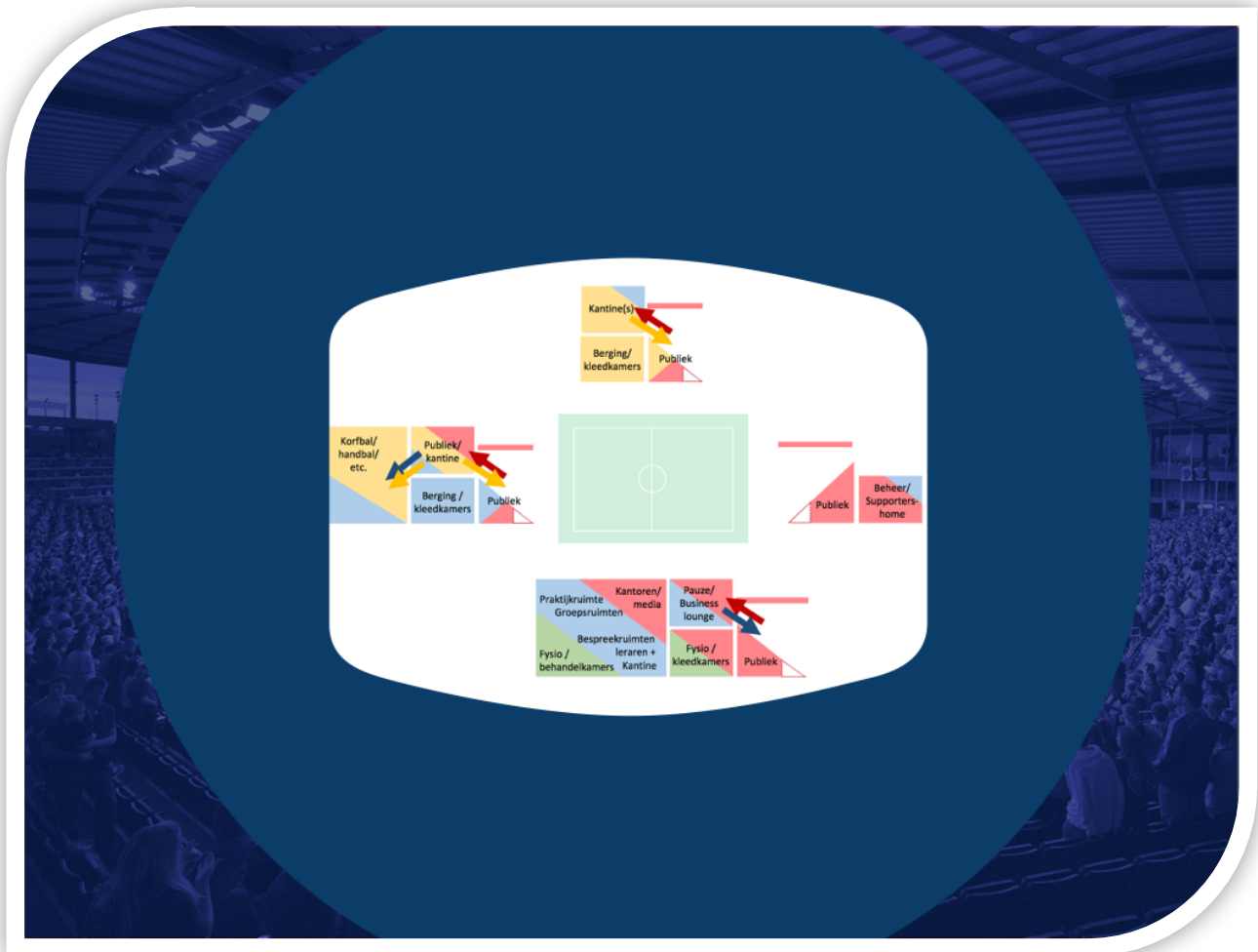


Multifunctionele Sportaccommodatie

Sportcampus De Braak Helmond



Haalbaarheidsonderzoek naar een Multifunctionele Sportaccommodatie (MFSA) op sportcampus De Braak

1. Inleiding	3
1.1 Situatieschets	3
1.2 Visie op de opgave	3
1.3 Uitgangspunten	5
1.4 Nul-Scenario	5
1.5 Werkwijze.....	6
2. Ambitie en Programma Multifunctionele Sportaccommodatie	7
2.1 Ontwikkeling Sportpark De Braak	7
2.2 Ambitie MFSA.....	8
2.3 Programma.....	10
3. Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen	11
3.1 Uitgangspunten	11
3.2 Ruimtebehoefte	11
3.3 Vlekkenplan en ruimtelijk concept.....	14
4. Raming van de investering.....	20
4.1 Stichtingskostenraming	20
5. Financiering.....	22
5.1 Financieringsoverzicht.....	22
5.2 Financiering Onderwijs en Sporthal	22
5.3 Financiering Zorggedeelte	22
5.4 Financiering Stadiongedeelte.....	23
5.5 Financiering Amateurvoetbal accommodatie	25
6. Toekomstige exploitatie	26
6.1 Exploitatie Onderwijs	26
6.2 Exploitatie Sporthal	26
6.3 Exploitatie Gezondheid	26
6.4 Exploitatieraming Helmond Sport	27
6.5 Exploitatie Amateurvoetbal accommodatie.....	32
7. Ontwikkel- en Eigendomsstructuur.....	33
7.1 Mogelijkheden Eigendom.....	33
7.2 Voorgestelde Ontwikkel- en eigendomsstructuur	34
8. Conclusies en aanbevelingen	36
8.1 Conclusies.....	36
8.2 Aanbevelingen.....	37
9. Colofon.....	39
Bijlagen	40
1. Interviews en presentaties	40
2. Ruimtematrix gebruikstijden	41
3. Ruimtestaat	42

1. Inleiding

1.1 Situatieschets

Begin januari 2016 is aan de raadscommissie de conceptuele en ruimtelijke visie voor Sportpark De Braak gepresenteerd. Door Gemeente Helmond, Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) en betaald voetbalorganisatie (BVO) Helmond Sport wordt gezamenlijk de ambitie uitgesproken om Sportpark De Braak te ontwikkelen tot een sportcampus voor de hele stad. Een plek waar onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport samenkomen.

Het gaat om een volledige herinrichting van het terrein qua velden en infrastructuur, de nieuwbouw van het Dr. Knippenbergcollege (middelbare school) en de realisatie van een multifunctionele sportaccommodatie (MFSA). De MFSA zal bestaan uit een praktijkschool, accommodatie(s) voor de amateur voetbalverenigingen, zorgfuncties, een nieuw voetbalstadion voor Helmond Sport en eventueel een sporthal. Het voetbalstadion kan hierbij als katalysator fungeren voor de revitalisatie van het sportpark, waarbij in dit specifieke geval juist eerder sprake van het tegenovergestelde is: de revitalisatie van het sportpark als katalysator voor een nieuw voetbalstadion. Kortom, de synergie tussen al deze functies moet meer zijn dan de som der delen.

Voor de ontwikkeling van de MFSA zijn een aantal richtinggevende uitspraken gedaan ten aanzien van het programma van eisen, het financierings-/exploitatiemodel alsmede het ontwikkel-/eigenaarsmodel. Voor de uitwerking op al deze drie aspecten wensen de drie initiatiefnemers (Gemeente, OMO en BVO) externe ondersteuning in en advies over de haalbaarheid van dit multifunctionele sportcentrum.

1.2 Visie op de opgave

De realisatie van een accommodatie met verschillende maatschappelijke functies en met meerdere gebruikers (en eventueel meerdere eigenaren) is procesmatig en inhoudelijk een complexe opgave. Het haalbaarheidsonderzoek moet inzichtelijk maken welk concept het best invulling geeft aan de ambities van zowel de Gemeente Helmond, OMO als BVO Helmond Sport en eveneens inzichtelijk maken met welk concept een duurzame en financieel rendabele exploitatie gerealiseerd kan worden.

Daarbij gaat het met name om:

- Individuele ambities bijeenbrengen naar één inhoudelijk concept (sport, onderwijs, gezondheid);
- Benodigde investeringsstromen per functie inzichtelijk te maken;
- Benodigde exploitatiemodellen per functie inzichtelijk te maken;
- Investerings- en exploitatiemodellen uit te werken en te vergelijken o.b.v. synergetische mogelijkheden per scenario/variant;
- Verschillende ontwikkel- en eigendomsmodellen uit te werken tot één voorkeursmodel;
- Onderzoeken onder welke voorwaarden de algehele ontwikkeling haalbaar is;
- Randvoorwaarden en doelstellingen definiëren voor de vervolgon ontwikkeling;
- Een overzichtelijk afwegingskader op te stellen op basis waarvan een raadsvoorstel geschreven kan worden.

Ruimtelijke en functionele synergie

Een stadion als 'stand-alone' voorziening lijkt op voorhand niet haalbaar. De kosten die een modern voetbalstadion met zich meebrengt zijn voor nagenoeg elke BVO onbetaalbaar als het daarbij de volledige kosten moet dragen en er enkel inkomsten uit wedstrijdbezoek tegenover staat. Er dient gezocht te worden naar een concept waar 24/7 gebruikt gemaakt kan worden van het stadion en

bijbehorende faciliteiten. Hierbij is ruimtelijke en programmatische synergie tussen de verschillende functies en gebruikers van essentieel belang.

Dit kan zowel door bepaalde ruimtes behorende bij het stadion multifunctioneel in te zetten of door aanvullende functies en/of gebruikers te betrekken bij de accommodatie die daarmee kunnen profiteren van de aanwezigheid van de BVO. Anderzijds zal de BVO ook dienen te profiteren van de activiteiten en ruimtes van de andere aanwezige (maatschappelijke) functies.

In het geval van Sportpark De Braak zullen deze maatschappelijke functies een prominente rol vervullen, waarbij het stadiongedeelte minder op de voorgrond zal treden dan men vaak bij andere stadionprojecten ziet. Hiermee zal een multifunctionele sportaccommodatie worden gecreëerd waarin de maatschappelijke functies dagelijks zichtbaar zijn en het stadiongedeelte bestempeld wordt als multifunctionele ruimte welke met name tijdens wedstrijddagen als zodanig herkenbaar zal zijn.

Vraagstelling

Op basis van bovenstaande situatieschets en onze visie op de opgave is de volgende vraagstelling voor het haalbaarheidsonderzoek voor de MFSA geformuleerd:



Deze vraagstelling omvat de volgende essentiële onderdelen:

- 1 Programmatistische haalbaarheid:
In dit onderdeel worden de functies én ruimtes uiteengezet. Welke mate van multifunctionaliteit is er? Van welke ruimtebehoefte moet per partij worden uitgegaan? Waar is synergie in het gebruik van functies c.q. ruimtes mogelijk?
- 2 Financiële haalbaarheid:
In dit onderdeel worden de financiële consequenties in beeld gebracht. Dit heeft niet alleen betrekking op de kosten van realisatie (stichtingskosten) maar ook op de financieringsmogelijkheden en de exploitatiemogelijkheden.
- 3 Organisatorische haalbaarheid:
In dit onderdeel wordt de toekomstige organisatie neergezet. Wie zijn de eigenaren, wie de huurders en wie de exploitanten? Welke partijen zijn in staat en bereid welke risico's te nemen?

1.3 Uitgangspunten

In de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het onderzoek omvat enkel het programma van de Multifunctionele Sportaccommodatie. De aanwezige en toekomstige infrastructuur, bereikbaarheid en verdere indeling van het sportpark zijn hierbij niet expliciet in beschouwing genomen;
- Bij het bepalen van de financiële haalbaarheid van het project is geen rekening gehouden met bestaande leningen, schulden, eigendomsrechten of andere overeenkomsten en/of verplichtingen uit het verleden die invloed kunnen hebben op de financiering van het project;
- Het onderzoek gaat niet in op de toekomstige status van Stichting Beheer Helmond Sport (SBHS) en een eventuele (financiële) afwikkeling van deze entiteit;
- Het Dr. Knippenberg College is tijdens het onderzoek beschouwd als losstaand gebouw, niet zijnde onderdeel van de MFSA, dat voorziet in haar eigen interne ruimtebehoefte. De ruimten voor bewegingsonderwijs voor 'De Knip' zijn wel opgenomen in deze haalbaarheidsstudie.
- Het onderzoek is uitgegaan van de aanwezigheid van amateurvoetbal met een vooraf bepaald aantal leden (ca. 1.100) en bijbehorende ruimtebehoeften die ten tijde van het onderzoek door de verschillende betrokken partijen realistisch werden geacht. De huidige en toekomstige situatie van de op het Sportpark De Braak aanwezige amateurvoetbalclubs met betrekking tot een eventuele fusie, of toetreding dan wel het verlaten van een of meerdere voetbalclubs op het sportpark is niet meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.
- In het verleden is gebleken (o.a. Euroborg in Groningen) dat de ontwikkeling en verkoop van commercieel vastgoed een winstgevend onderneming kan zijn en daarmee de financieringslasten gedrukt kunnen worden van de overige bouwdelen, waaronder het stadiongedeelte. Echter heeft de Gemeente Helmond nadrukkelijk kenbaar gemaakt dat door ervaringen in het verleden het project enkel dient te bestaan uit maatschappelijke en sociale ontwikkeling. Daarmee is dit ook als uitgangspunt gehanteerd in het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van dit project.

1.4 Nul-Scenario

De aanleiding voor de herinrichting van sportpark de Braak en de opzet voor de MFSA is in de situatieschets beknopt beschreven. Een mogelijk nul-scenario is het in stand houden van het huidige stadion, het vernieuwbouwen van de amateur accommodaties, het opnieuw aanleggen van de amateur grasvelden en het vernieuwen van de inrichting van het terrein. Sportpark De Braak na 60 jaar toe is aan een grondige renovatie. De amateurvelden en –accommodaties voldoen niet meer. Indien het sportpark grondig vernieuwd wordt dan is daar een aanzienlijke investering voor benodigd.

Begin 2016 heeft de Stichting Belangen Helmond Sport (SBHS) in een nota de Gemeente Helmond gevraagd om een oplossing te bieden voor hun liquiditeitsprobleem en het achterstallig onderhoud van het stadion. SBHS heeft een jaarlijks tekort van € 85.000. Posten als onderhoud, rente en aflossing kunnen op termijn niet meer betaald worden. Uitstaande leningen bij de Gemeente, banken (garantie Gemeente) en sponsors van SBHS en BVO is gezamenlijk ca. € 2.200.000. Om het stadion veilig en bespeelbaar te houden voor 4 jaar is circa € 700.000 benodigd voor achterstallig onderhoud. Deze kosten zijn ook benodigd alvorens naar nieuwbouw over te gaan. Indien wordt gekozen om het stadion voor de lange termijn geschikt te maken dan is de investering vele malen groter. Een ander aandachtspunt is dat bij het handhaven van de huidige situatie SBHS hun financiële verplichtingen niet meer kan nakomen, waardoor de uitstaande leningen afgeboekt dienen te worden.

Op basis van bovenstaande punten kan gesteld worden dat er een aanzienlijke investering voor het nul-scenario benodigd is. Het nul-scenario heeft de volgende consequenties:

- De levensvatbaarheid van de breedtesport verenigingen op het sportpark zal (verder) afnemen door het ontbreken van toereikende sportfaciliteiten.
- Het voortbestaan van SBHS en Helmond Sport wordt onzeker.
- OMO zal niet met Dr. Knippenbergcollege en Praktijkschool naar sportpark De Braak gaan.
- De kans wordt gemist, ook vanuit het oogpunt van stadsrenovatie en Helmond Marketing, om een Sportcampus te ontwikkelen waar diverse stakeholders interesse voor hebben getoond.

Een integrale en maatschappelijk en sociale gebiedsontwikkeling sluit mogelijk beter aan bij de ambitie van de stakeholders van dit project. De haalbaarheid hiervan wordt in dit rapport onderzocht.

1.5 Werkwijze

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in de periode juni tot en met september 2016. De maand juni 2016 bestond uit de benodigde informatieverzameling en deskresearch en zijn er interviewrondes gehouden en presentaties georganiseerd met alle stakeholders van het project. Het resultaat van deze eerste fase was het ruimtelijk en functioneel concept dat gepresenteerd is in de bijeenkomst met de Raadscommissie op 12 juli 2016 in het Lavans-stadion op sportpark De Braak.

In de maanden juli en augustus is de financiële en organisatorische haalbaarheid uitgewerkt en zijn de resultaten toegelicht aan de stakeholders van de MFSA en aan het College van Burgemeester en Wethouders. Tot slot is het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd in de bijeenkomst met de Raadscommissie op 20 september 2016 in het Dr. Knippenbergcollege.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de overlegmomenten met de direct betrokkenen.

2. Ambitie en Programma Multifunctionele Sportaccommodatie

2.1 Ontwikkeling Sportpark De Braak

Sportpark De Braak is een multifunctioneel sportcomplex gelegen tussen de wijken Helmond Noord en Helmond Oost. Aan de overzijde van de kanaalomleiding van de Zuid-Willemsvaart, waar het sportpark aan grenst, liggen de wijken Dierdonk en Rijpelberg. Het sportpark heeft al decennialang een grote maatschappelijke waarde voor deze wijken, waar duizenden kinderen en volwassenen wekelijks sporten en samenkomen.

Het sportpark biedt al sinds de jaren 50 van de vorige eeuw plaats aan verschillende breedtesporten, zoals voetbal, korfbal, tennis, handbal, petanque en schoolsporten. De binnensporten vinden plaats in sporthal De Braak, welke eveneens uit deze periode stamt.

Daarnaast bevindt zich op het sportpark sinds 1967 het stadion van betaald voetbalorganisatie (BVO) Helmond Sport. Tussen 1994 en 2000 is het stadion grondig verbouwd tot een volledig overdekte zitaccommodatie. Echter is het stadion inmiddels wederom aan vernieuwing toe, gezien de huidige eisen voor veiligheid, comfort en exploitatie die aan een hedendaags en modern stadion worden gesteld.

Om het maatschappelijke belang van het sportpark weer een nieuwe impuls te geven en om deze ook op de lange termijn te kunnen behouden, is de Gemeente Helmond voornemens om het sportpark een grondige herontwikkeling te laten ondergaan. Ook Stichting Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) heeft zich aangesloten bij dit project. De meerwaarde om zich hier te vestigen is het invulling geven aan topsportvriendelijk onderwijs en vanwege de inspirerende leeromgeving.

De gezamenlijke visie van alle stakeholders is om onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport te combineren op het vernieuwde Sportpark De Braak. De functies zullen elkaar hierbij versterken om zo hun maatschappelijke meerwaarde op het gebied van educatie, sport en gezondheid voor de omliggende wijken en voor de stad als geheel optimaal vorm te geven.



Figuur 2.1 De vier pijlers onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport samen versterken elkaar in hun maatschappelijke meerwaarde voor Helmond

2.2 Ambitie MFSA

Onderdeel van de herontwikkeling van het sportpark is de realisatie van een Multifunctionele Sportaccommodatie (MFSA) waarin de vier genoemde pijlers elkaar optimaal versterken. De stakeholders van deze MFSA zijn:

ONDERWIJS



OMO Scholengroep heeft de ambitie om het Dr. Knippenbergcollege (HAVO/VWO-school) te verplaatsen naar het terrein van Sportpark De Braak, als losstaand gebouw. Tevens is er de ambitie om de Praktijkschool hierheen te verhuizen als onderdeel van de multifunctionele sportaccommodatie. De ruimten voor bewegingsonderwijs (sportruimten) voor beide scholen zullen eveneens op hetzelfde terrein gerealiseerd dienen te worden, losstaand dan wel geïntegreerd in de MFSA. OMO staat open voor een samenwerking met de BVO.

GEZONDHEID



Fysiotherapie Jeurissen en Van den Ingh, is de beoogde partner voor de zorgfuncties die onderdeel zullen uitmaken van het MFSA. JVDI heeft momenteel ook al een vestiging in het stadion en wil deze samenwerking met Helmond Sport graag behouden in de toekomst. De ambitie van JVDI is om naast hun eigen voorzieningen additionele ruimtes te verhuren aan externe zorg-gerelateerde instanties. JVDI heeft niet de benodigde financiële middelen om eigenaar te worden van hun ruimtes en zijn daarom enkel bereid om te huren.

BREEDTESPORT



Amateurvoetbalclubs rksv MULO, SC Helmondia en SC Oranje-Zwart spelen momenteel op Sportpark de Braak. De clubs zelf hebben geen directe ambitie om het sportpark te verlaten, al bestaan er wel fusieplannen. Dit laatste is een nadrukkelijke wens van de gemeente om te komen tot meer levensvatbaarheid van de vele voetbalclubs in Helmond. Momenteel is hier echter nog geen uitsluitel over. Zowel MULO als Helmondia hechten veel waarde aan het behoud van een (eigen) kantine maar zijn bereid tot het delen van kleedfaciliteiten zolang dit in de praktijk ook werkbaar blijft. Gezien de piek in bezettingsgraad voor beide clubs op zaterdag ten opzichte van zondag zal hier creatief mee omgegaan dienen te worden.

TOPSPORT



Helmond Sport heeft de ambitie om op de lange termijn aan te blijven haken bij de (sub)top van de Jupiler League (Eerste Divisie). De BVO acht daarvoor noodzakelijk dat op de middellange termijn een modern voetbalstadion wordt gerealiseerd die voldoet aan de hedendaagse en toekomstige behoeften van de club, hun fans en hun partners, zowel qua veiligheid, beleving, comfort en exploitatie. De BVO houdt hierbij alle opties open en is bereid samen te werken met zowel de onderwijsfuncties, de amateurvoetbal clubs als de eventuele zorginstanties.

OVERALL



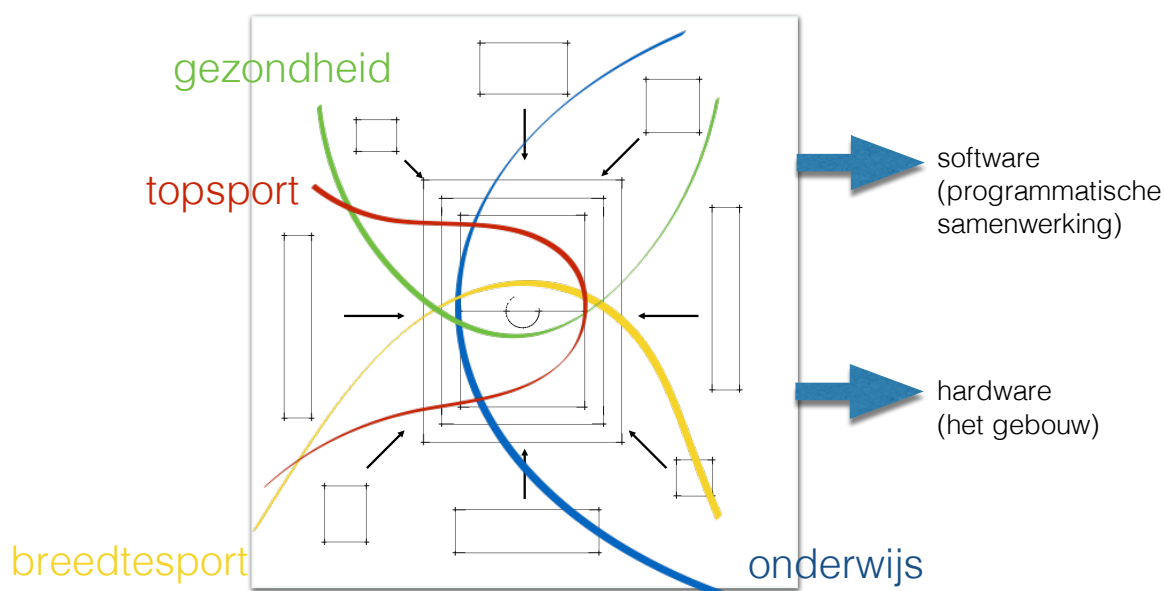
Gemeente Helmond heeft als voornaamste ambitie dat de MFSA een duurzame samenwerking tussen de verschillende gebruikers dient te realiseren, waarbij een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd voor de omliggende wijken en de stad. De gemeente heeft geen additionele ruimtebehoefte. Het uitgangspunt is hierbij dat er zo min mogelijk publiek geld benodigd is voor de MFSA en dan met name het stadiongedeelte. De wens is om dit te realiseren zonder toevoeging van commerciële vastgoedontwikkeling, gezien de recente ervaringen in eerdere stadionprojecten.

Profiel MFSA

Het profiel van de Multifunctionele Sportaccommodatie is gericht op onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport. Getracht wordt bijvoorbeeld om de schoolprestaties en schoolloopbanen te verbeteren door een verbreed en verrijkt educatief, sportief en cultureel aanbod, kennisuitwisseling tussen top- en breedtesport te bevorderen, en vitaliteit en preventie al van jongs af aan te stimuleren. Hiervoor is samenwerking benodigd tussen de geïdentificeerde stakeholders. Het bevorderen van samenwerking werkt pas echt als men dicht bij elkaar en onder één dak gehuisvest is, zoals nu in het stadion reeds het geval is. Fysiotherapie JVDI en de onderwijsruimte Samen Leren met Helmond Sport van OMO liggen nabij de kleedkamerfaciliteiten van Helmond Sport.

De vorm van samenwerking kan op twee manieren uitgewerkt worden, enerzijds door inhoudelijke (programmatische) samenwerking en anderzijds door ruimten met elkaar te delen (het gebouw). Om dit project voor zowel op de korte als lange termijn haalbaar te maken zal op beide aspecten synergie moeten plaatsvinden. Zo zijn horecaruimtes van het stadion (zoals business club, restaurant, keuken) perfecte oefenruimten en stageplaatsen voor leerlingen van de praktijkschool, zijn onderwijsruimten op wedstrijddagen goed te gebruiken als ontvangstruimten en werkruimten voor media en stewards van de BVO, zijn kleedkamers te combineren tussen top- en breedtesport, kan een kantine van een sporthal ook ingezet worden tijdens een wedstrijd en kan het hoofdveld van het stadion ook gebruikt worden door de amateurverenigingen en voor bewegingsonderwijs.

Alle stakeholders staan open voor het delen van ruimtes en effectieve programmatische samenwerking. Een accommodatie met daarin voor iedere stakeholder een eigen gebouw met eigen ruimten druist in tegen deze ambitie. Allen zijn bereid om waar nodig volledig mee te werken aan het tot stand komen van een concept voor een multifunctionele accommodatie waarbij onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport elkaar optimaal versterken zoals hieronder gevisualiseerd.



Figuur 2.2 De gedeelde visie en ambitie van de verschillende gebruiksfuncties van de MFSA om zowel ruimtelijk als programmatisch de samenwerking met elkaar op te zoeken

2.3 Programma

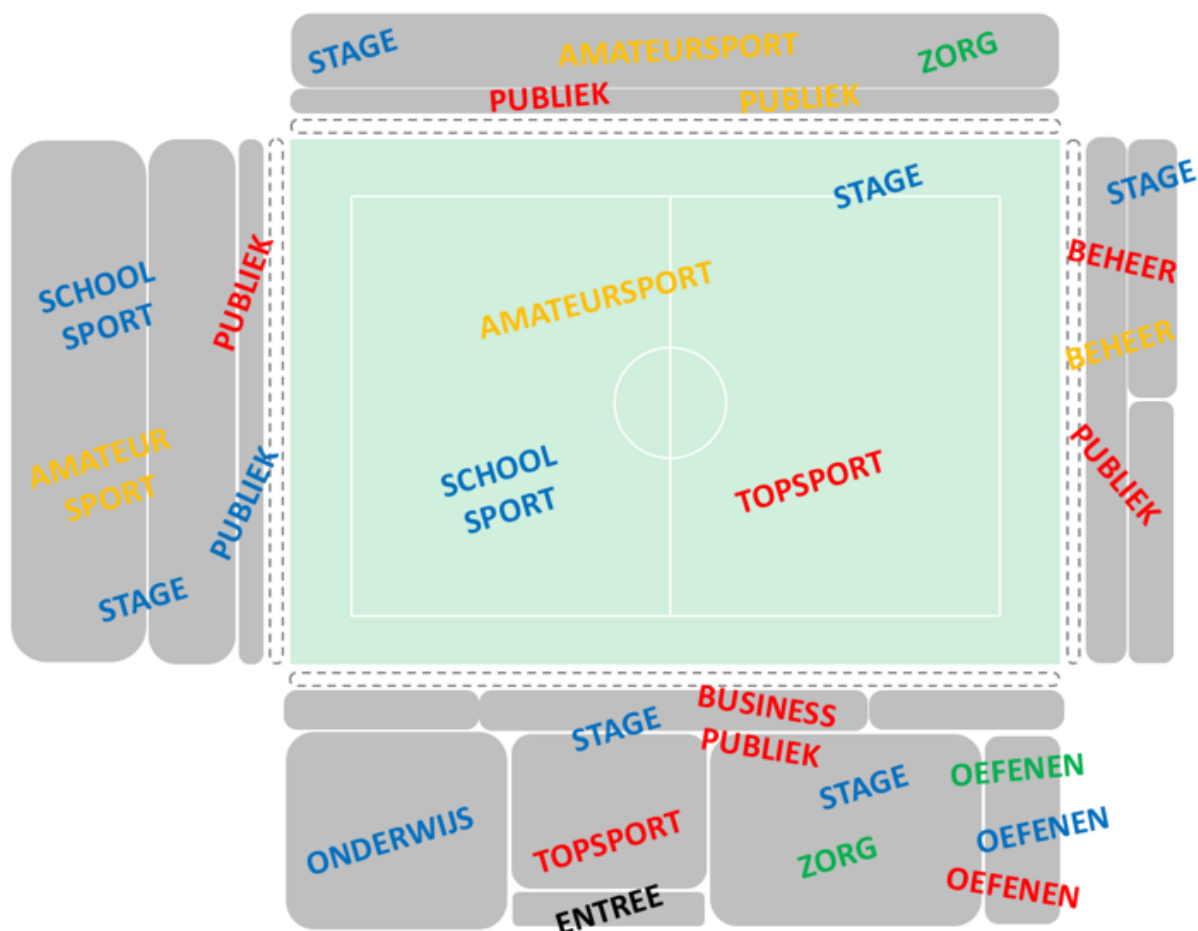
Uit de ambities van de verschillende (hoofd)gebruikers van het te ontwikkelen MFSA volgt de inhoudelijke programmering van het complex. Om de beoogde samenwerkingen tussen de verschillende partijen te realiseren dient er niet te veel in hokjes gedacht te worden; elke gebruiker zou in feite verspreid over het gehele complex zichtbaar moeten zijn. Elk fysiek gebouwdeel van het complex zou (deels) toegankelijk moeten zijn voor alle gebruikers, maar waarbij iedere partij ook zijn eigen ruimtes behoudt.

Hiermee ontstaan er dus monofunctionele en multifunctionele ruimtes. Hierbij dient kritisch gekeken te worden per gebruiker in hoeverre ruimtes privé moeten zijn of dat een gedeelde dan wel multifunctionele ruimte ook volstaat. Dit laatste heeft uiteraard in veel gevallen de voorkeur, gezien de mogelijke kostenbesparing en bevordering van de samenwerking in het complex.

Bij de inhoudelijke programmatische samenwerking kan gedacht worden aan bijvoorbeeld:

- Stageplekken & arbeidstoeleiding
- Kennisuitwisseling
- Gebruik van elkaars diensten
- Interactie (ook visueel)
- Gezamenlijk gebruik van ruimten
- Behoeftte aan eigen ruimten

Onderwijs | Gezondheid | Breedtesport | Topsport



Figuur 2.3 Programmering van het verschillende type gebruik verspreid over het gehele complex

3. Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen

3.1 Uitgangspunten

In de gesprekken met de verschillende betrokken partijen zijn de ruimtebehoeftes besproken. De basis uitgangspunten zijn aangegeven in onderstaand overzicht.

Thema:	Stakeholder:	Ruimtebehoefte:
Onderwijs	OMO Scholengroep	1.600 leerlingen (Dr. Knippenberg)* 150 leerlingen (Praktijkschool) 1 grote sporthal (3 zalen) 2 kleinere sportruimtes
Gezondheid	JVDI Fysiotherapie	500 à 1.000 m² BVO
Breedtesport	Amateurverenigingen	8 à 9 velden - o.a. kleedkamers, kantine(s)
Topsport	BVO Helmond Sport	3.500 toeschouwers (fase 1) met uitbreidingsmogelijkheden naar 5-6.000 plaatsen (fase 2+3+...)
Algemeen	Gemeente Helmond	<i>geen additionele ruimtebehoefte</i>

Figuur 3.1 Overzicht van de uitgangspunten voor de ruimtebehoefte per stakeholder

3.2 Ruimtebehoefte

Onderwijs – Praktijkschool

De ruimtebehoefte voor het Dr. Knippenberg College voor 1.600 leerlingen is in totaal 10.253 m² BVO exclusief ruimten voor bewegingsonderwijs. Dit rapport gaat verder niet in op de verdere uitsplitsing van dit programma. Het Dr. Knippenberg College is tijdens het onderzoek beschouwd als losstaand gebouw dat voorziet in haar eigen interne ruimtebehoefte. De sportvoorzieningen voor 'De Knip' zijn wel opgenomen in deze haalbaarheidsstudie.

De ruimtebehoefte voor de Praktijkschool is in totaal 2.230 m² BVO, eveneens exclusief ruimten voor bewegingsonderwijs. Dit aantal is opgesteld door OMO op basis van 150 leerlingen.

De ruimtebehoefte ten behoeve van het bewegingsonderwijs is als volgt:

- Dr. Knippenberg College heeft o.b.v. 1.600 leerlingen behoefte van 4,2 sportruimten;
- Praktijkschool heeft o.b.v. 150 leerlingen een behoefte van 0,6 sportruimte;
- In totaal is er voor het bewegingsonderwijs een behoefte van 4,8 sportruimten;
- De behoefte van 4,8 sportruimte is in overleg met OMO vertaald naar een sporthal (bestaande uit drie sportzalen) en twee kleinere moderne sportruimten, waarvan 1 t.b.v. de Praktijkschool.

De ruimtebehoefte voor het onderwijs is als volgt:

Praktijkschool	
	150 leerlingen, 2.230 m ² BVO
Bewegingsonderwijs	
	1 Sporthal bestaande uit drie sportzalen incl. berging en kleed-/doucheruimte
	2 moderne sportruimten (waarvan 1 t.b.v. praktijkschool) incl. berging en kleed-/doucheruimte

Gezondheid – Fysiotherapie Jeurissen en Van den Ingh

Voortkomend uit de gezamenlijke visie van de verschillende stakeholders om het thema gezondheid terug te laten komen in het concept van een multifunctionele sportaccommodatie, is de zorgfunctie Fysiotherapie Jeurissen en Van den Ingh (JVDI) betrokken bij het project. Zij huren momenteel al een gedeelte van het huidige stadion De Braak.

De ambitie van JVDI is om naast hun eigen praktijk ook ruimtes te verhuren aan externe zorgpartijen. De totale extern te verhuren ruimte dient nog nader bepaald te worden, afhankelijk van de uiteindelijke marktpotentie en het (gedeelte) leegstandsrisico voor JVDI.

De ruimtebehoefte van Fysiotherapie JVDI is als volgt:

Fysiotherapie JVDI	
	Ruimtes JVDI: 250-350 m ² BVO
	Oefenruimte JVDI: 250-300 m ² BVO
	Verhuurbare ruimtes: 250-350 m ² BVO

Breedtesport – amateurverenigingen

Voetbal

Op basis van de huidige ruimtebehoefte en veldbezetting van de aanwezige amateurvoetbal verenigingen op Sportpark De Braak heeft de Gemeente Helmond een gezamenlijke ruimtebehoefte opgesteld. Hierin wordt uitgegaan van enige mate van samenwerking en optimalisatie in gebruik tussen de verschillende verenigingen. Met name vanuit MULO bestaat er wel een verwachte groei in ledenaantallen, waar in dit onderzoek ook rekening mee gehouden is.

Voor de additionele ruimtebehoeften (waaronder kantine, bestuurskamer, opslag, etc.) is in overleg met MULO en Helmondia een aanname gemaakt op basis van vergelijkbare nieuwbouwprojecten voor amateurvoetbal verenigingen in Nederland.

De ruimtebehoefte van de amateur voetbalverenigingen is als volgt:

Amateur voetbalverenigingen	
	4 natuurvelden en 4 kunstgrasvelden (de amateurvelden valt buiten dit onderzoek)
	Evt. additioneel hoofdveld (kunstgras) met kleine tribune
	14 kleedruimtes voor teams
	4 kleedruimtes voor scheidsrechters
	Kantinefuncties + keuken(s) totaal: 250 m ² (functioneel nuttig vloeroppervlak)
	Overige functies: 200-300 m ² (fno)

Binnensport

Op sportpark de Braak is ook een sporthal dat gebruikt wordt voor bewegingsonderwijs alsmede de amateurverenigingen voor korfbal en handbal. Beide verenigingen hebben aangegeven graag gebruik te maken van een nieuwe, moderne sporthal. De beoogde sporthal voor het bewegingsonderwijs is hiervoor geschikt te maken. Voorwaarden is dan wel dat de sportvloer afmeting heeft van minimaal 24 x 44 meter en 7 meter hoog zodat de hal voldoet aan eisen NOC-NSF als trainingsruimte en voor officiële competitiewedstrijden voor diverse top- en breedtesporen. Ook is een tribune voor 200 toeschouwers gewenst alsmede ruime publieks- en kantinefaciliteiten.

De sporthal moet opgedeeld kunnen worden in drie zaaldelen waardoor het ook te gebruiken is voor bewegingsonderwijs. Zo is de sporthal op werkdagen overdag te gebruiken voor het bewegingsonderwijs van de Praktijkschool en Dr. Knippenbergcollege. In de avonduren en in de weekenden wordt de sporthal gebruikt door de amateurverenigingen.

Sporthal	
	Sporthal NOC-NSF met sportvloer, minimaal 24 x 44 meter en 7 meter hoog,
	6 kleedkamers met doucheruimte, scheidsrechterraimte, ruimte wedstrijdleiding
	Tribune voor 200 toeschouwers
	Publieks- en kantinefaciliteiten

Topsport – Helmond Sport

Helmond Sport trekt tijdens competitiewedstrijden in recente jaren gemiddeld tussen de 2.000 en 3.000 toeschouwers, waarvan 200 tot 300 business gasten. Het aantal toeschouwers was afgelopen seizoen circa 2.100 per thuiswedstrijd. De afgelopen 20 jaar lag dit gemiddeld op circa 2.750 toeschouwers.

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van gemiddeld aantal van 2.950 toeschouwers, vanwege het verbeterde aanbod dat gerealiseerd kan worden bij een nieuw stadion. Nieuwe segmenten (zoals MKB-business seats, familietribune) kunnen daardoor ontwikkeld worden en bestaande segmenten (Business Club, fanatieke aanhang) geoptimaliseerd.

De BVO heeft de ambitie om in de toekomst tijdens wedstrijddagen plaats te kunnen bieden aan 5.000 tot 6.000 toeschouwers. Echter bestaat daarnaast de wens om geen plaatsen te bouwen die niet worden verkocht. Een stadion met 3.500 plaatsen als eerste fase is geschikt voor BVO Helmond Sport, welke zo wordt ontworpen dat een uitbreiding bij aanhoudend succes gemakkelijk en kostenefficiënt te realiseren valt. Bijvoorbeeld door de hoeken van het stadion dicht te bouwen of eenvoudig tribunerijen aan de voorzijde bij te bouwen.

De ruimtebehoefte voor BVO Helmond Sport is als volgt:

BVO Helmond Sport	
	Capaciteit voor 3.500 toeschouwers, waarvan 450 VIP/business seats
	Stadion toekomstbestendig bij promotie (uitbreidingsmogelijkheden naar 5-6.000 plaatsen)
	Technische ruimten t.b.v. eerste selectie en beloften (zoals kleedkamer, werkruimten technische staf)
	Kantoren t.b.v. BVO Helmond Sport (kantoorruimte, vergaderruimte)
	Commerciële ruimten (Business Club)

3.3 Vlekkenplan en ruimtelijk concept

Om tot een goed werkbaar en kostenefficiënt concept te komen zal er gekeken dienen te worden naar welke onderdelen van de verschillende ruimtelijke programma's gecombineerd kunnen worden. Hiervoor is gekeken welke ruimtes qua locatie, vormgeving, inrichting en gebruik met elkaar overeenkomen en die qua weekplanning van de bijbehorende activiteiten niet in elkaars vaarwater komen. Hiervoor zijn zowel een ruimtematrix als een weekplanning per gebruiker opgesteld (zie bijlage 1 en bijlage 3).

Sportzalen

Zowel OMO (een grote sporthal en twee kleinere zalen), fysiotherapie (een oefenruimte) en Helmond Sport (een krachthonk) hebben behoefte aan een of meerdere sportruimten. Daarnaast bestaat er nog een externe wens vanuit de breedtesport (o.a. korfbal en handbal) om de sporthal in de avonden te gebruiken. Naast dat al deze sportruimten behoefte hebben aan kleedkamers, dienen er ook kleedkamers te komen voor zowel Helmond Sport en de amateurvoetbalverenigingen. Daarmee is er een aanzienlijke potentiële besparing op sportzalen en kleedkamers in dit project.

Het uitgangspunt is dat krachttraining van Helmond Sport plaats zal vinden in de oefenruimte van fysiotherapie, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Daarnaast is OMO bereid om de sporthal in de avond vrij te stellen voor extern gebruik en staat tevens open om de oefenruimte van de fysiotherapie te combineren met een of beide kleinere sportzalen.

Kijkende naar de gebruikstijden van de verschillende gebruikers is er echter geen ruimte om bepaalde sportzalen te laten vervallen. Zowel onderwijs, fysiotherapie als Helmond Sport opereren doordeweeks overdag. Het combineren van een krachthonk en de oefenruimte van de fysiotherapie is daarmee mogelijk, maar dan is er geen ruimte meer om ook leerlingen van OMO hier ook nog eens overdag gebruik van te laten maken.

Daarom zullen er in totaal 1 grote sporthal (met 3 zalen) en 2 kleinere sportruimten gerealiseerd worden. De oefenruimte van fysiotherapie zal in het hoofdgebouw komen samen met de overige zorgfuncties en de technische ruimten van Helmond Sport. De grote sporthal zal als een apart gebouw worden gerealiseerd, eventueel samen met de twee kleinere moderne sportzalen. Echter kunnen dit ook twee losse ruimtes worden die op het terrein worden geplaatst en gebruik maken van de (extra) kleedkamers in de sporthal.

Kleedkamers

De kleedkamers voor Helmond Sport en fysiotherapie kunnen gezien het gedeelde gebruik van de oefenruimte c.q. krachthonk ook gecombineerd worden.

Wat betreft de kleedkamers voor de sportzalen t.b.v. onderwijs (in totaal 5 x 2) en de kleedkamers voor de amateurvoetbalverenigingen (totaal 18 voor teams en scheidsrechters) dient in een vervolgfase nader uitgezocht te worden hoe deze eventueel zijn te combineren. Door het piekgebruik van amateurvoetbal met name op zaterdag overdag zullen alle kleedkamers hiervoor bezet zijn. Echter bestaat ook de wens om de sporthal en losse sportzalen ook te kunnen verhuren in het weekend. Daarom moet in een latere fase gekeken worden naar de exacte tijdsschema's van de verschillende gebruikers, waarna hier mogelijk een optimalisatieslag in behaald kan worden.

Praktijkschool en Helmond Sport

Waar de ruimtes voor de Praktijkschool enkel doordeweeks overdag worden gebruikt, worden de commerciële en technische ruimtes voor Helmond Sport nagenoeg enkel gebruikt in de middag en avond van een wedstrijddag. Wedstrijddagen in de Eerste Divisie zijn doorgaans op vrijdagavond en sporadisch op maandagavond.

Tevens hebben beide partijen behoefte aan uitgebreide keukenfaciliteiten (grootkeuken Business Club vs. praktijk keukenruimtes) en ruime recreatieve verblijfruimten (pauzeruimte onderwijs vs. Business Club). Daarmee zijn deze ruimtes uitermate geschikt voor multifunctioneel gebruik. Daarbij komt het versterkende effect dat de uitstraling van een BVO als Helmond Sport kan hebben op de leerlingen van de praktijkschool. De leerlingen gaan vanaf dan naar de school in het stadion van Helmond Sport, waarbij de pauzeruimte ook nog eens uitzicht heeft op het hoofdveld en de tribunes. Dat brengt een extra dimensie met zich mee.

De Praktijkschool en Helmond Sport kunnen gezamenlijk de volgende multifunctionele ruimten gebruiken:

- Commerciële ruimten:
 - Praktijkruimten en pauzeruimte voor onderwijs kunnen op wedstrijddagen worden gebruikt als Business Club, inclusief toiletfaciliteiten;
 - De grootkeuken/praktijkkeuken voor onderwijs kan op wedstrijddagen gebruikt worden als de keuken voor de catering van de Business Club;
- Werkruimten media:
 - Praktijkruimten/groepsruimten en/of begeleidingsruimtes voor onderwijs kunnen op wedstrijddagen worden ingezet als mediawerkruimten;
- Stewardruimte:
 - Praktijkruimten/groepsruimten voor onderwijs kunnen op wedstrijddagen worden ingezet als stewardruimte.

Overige multifunctionele/gezamenlijke ruimten

Uiteraard kunnen ruimtes met dezelfde functie gezamenlijk gebruikt worden, zoals de fysio-behandelkamers voor zowel JVDI als Helmond Sport. Daarnaast zijn er nog kleinere ruimtes die geschikt zijn voor gezamenlijk gebruik, zoals een gecombineerde kantine voor personeel van de zorgfuncties en kantoorpersoneel van Helmond Sport, eventueel gecombineerd met het spelershome. Uiteraard vergt dit wel de nodige afstemming. Gedeeltelijke multifunctionaliteit kan hierin ook een optie zijn.

Tot slot kan een gezamenlijke entree van het hoofdgebouw worden gebruikt voor de Praktijkschool, fysiotherapie en Helmond Sport.

Monofunctionele ruimten

Uiteraard zijn er ook voldoende ruimtes die expliciet voor een bepaalde gebruiker zijn ten behoeve van het primaire proces. En omdat vanwege uiteenlopende redenen de hoofdgebruiker niet wenst dat een bepaalde ruimte door externe partijen wordt benut.

Deze monofunctionele ruimten zijn per partij (naast privé opslagruimtes):

- Onderwijs:
 - Werkkamers leraren/lerarenkamer;
 - Spreekkamers en groeps-/begeleidingsruimtes;
- Gezondheid:
 - Bespreekkamers;
 - Ruimten t.b.v. externe verhuur;
 - Backoffice;

- Breedtesport:
 - Bestuurskamers;
 - Kantine(s);
- Helmond Sport:
 - Bestuurskamers;
 - Bepaalde gecommmercialiseerde gedeelte(s) van de Business Lounge;
 - Supportershome.

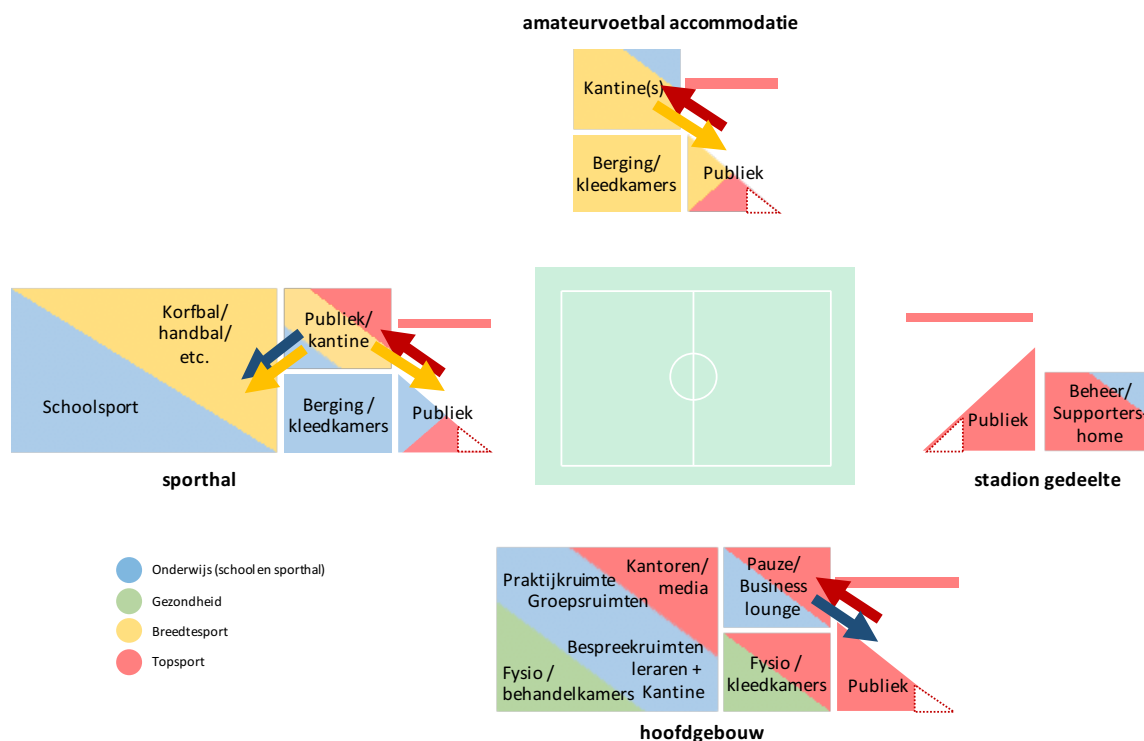
Vlekkenplan en Ruimtelijk concept

In de figuren 3.2 tot en met 3.4 is het vlekkenplan cq. het ruimtelijk concept uitgewerkt. Het vlekkenplan laat zich het beste lezen als een hoofdveld met daaromheen vier gebouwdelen, welke elk aan de kant van het hoofdveld zijn voorzien van een tribune gedeelte. Tussen het veld en de tribunes evenals in de hoeken is ruimte voor toekomstige uitbreiding van de stadioncapaciteit.

Het ruimtelijk concept bestaat per gebouwdeel uit twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping). De vier gebouwdelen zijn als volgt ingedeeld:

- Een hoofdgebouw (lange zijde) met gezamenlijke entree voor de functies onderwijs, gezondheid en topsport;
- Een sporthal (korte zijde) met daarin functies voor onderwijs en breedtesport;
- Een amateur voetbalaccommodatie (lange zijde) met daarin functies voor breedtesport en onderwijs;
- Een stadion gedeelte (korte zijde) met daarin functies voor met name topsport (tribune fanatieke supporters).

Onderwijs | Gezondheid | Breedtesport | Topsport

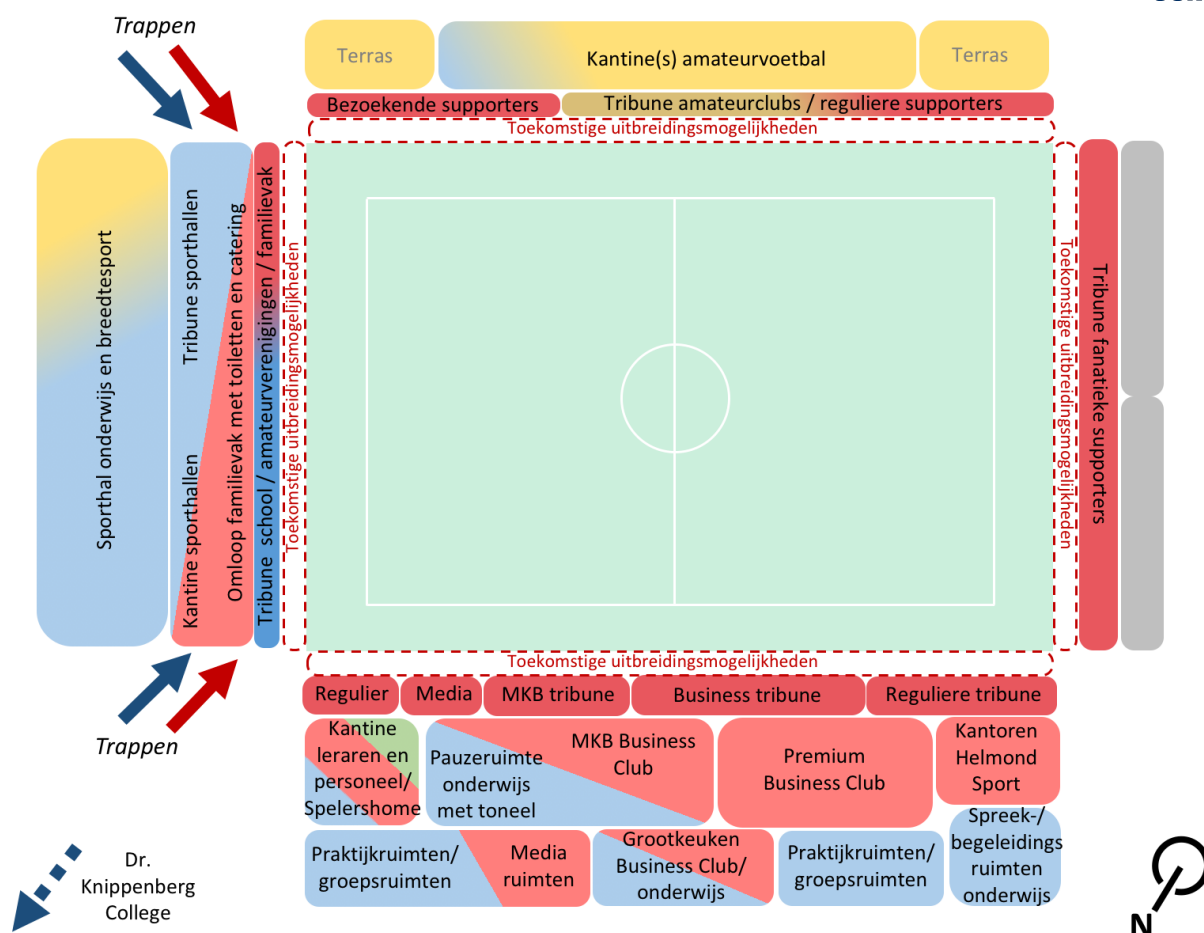


Figuur 3.2 Doorsneden van de vier gebouwdelen van de Multifunctionele Sportaccommodatie

Hoofdgebouw (noordwest)

De zorgfuncties hebben een overlap met de technische ruimtes van Helmond Sport, waaronder de kleedkamers en faciliteiten voor verzorging. De Praktijkschool zal het grootste gedeelte van het hoofdgebouw in gebruik hebben, waarvan de praktijk- en groepsruimten, grootkeuken en pauzeruimte voor de leerlingen op wedstrijddagen gebruikt zullen worden door Helmond Sport.

De pauzeruimte voor onderwijs heeft uitzicht op het veld en zal tijdens wedstrijden gebruikt worden als MKB-lounge voor de MKB-partners van Helmond Sport. De premium business partners hebben hun eigen business lounge met een wat luxere uitstraling en eveneens prachtig uitzicht op het veld. Deze ruimte zal ook op niet-wedstrijddagen in gebruik zijn door de BVO. Hierdoor bestaat er de mogelijkheid om sponsorrechten te verbinden aan dit gedeelte van de business lounge. Beide gedeeltes van de business lounge beschikken over de nodige barmeubels en buffet faciliteiten. Afgevaardigden van de media en de pers hebben evenals het reguliere publiek op de hoofdtribune de beschikking over eigen publieksfaciliteiten.



Figuur 3.4 Laag 2 (verdieping 1) – Vleckenplan/concept indeling van de MFSA

Sporthal (noordoost)

In het gedeelte waar de sporthal zich bevindt, is er aan de kant van het hoofdveld op de begane grond ruimte voor kleedkamers en opslag, met op de verdieping plaats voor kantinefuncties. Ook zal er een kleine tribune (ca. 200 plaatsen) in de hal komen en een tribune aan de buitenkant van de sporthallen (ca. 600 plaatsen) voor het hoofdveld. Door de sporthal te laten voldoen aan de NOC-NSF-normen zal de hal de wensen van OMO en de andere hoofdgebruikers overtreffen, maar wordt het ook mogelijk om (inter)nationale indoor sporttoernooien in Helmond te organiseren.

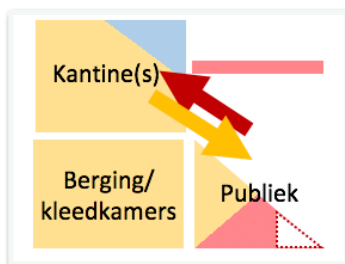
Zowel de kantinefuncties als de tribunes kunnen enerzijds gebruikt worden voor evenementen in de sporthal (bijv. wedstrijden van handbal / korfbal / zaalvoetbal of schoolsport toernooien) maar ook voor sportevenementen op het hoofdveld van het stadion, zoals wedstrijden van breedtesportverenigingen of tijdens sportschooldagen. Tijdens thuiswedstrijden van Helmond Sport zal deze tribune gebruikt worden als familievak, voor ouders met kinderen, die daarbij ook van de kantinefuncties in de vorm van uitgiftepunten gebruik kunnen maken.

De sporthal zelf bestaat uit 3 sportzalen die samengevoegd kunnen worden tot een grote zaal. Daarnaast bevindt zich een kleinere zaal. Tot slot zal er een tweede kleinere sportzaal worden gerealiseerd voor de praktijkschool. Deze kan in het gebouw van de praktijkschool worden geïntegreerd, eventueel deels gecombineerd met de oefenruimte van de fysiotherapie. Een tweede optie is om deze extra sportzaal samen te voegen bij de andere sportzalen in de hal. Eventueel kan deze zelfs los op het terrein worden geplaatst, waarbij het gebruik kan maken van de functies in de andere gebouwdelen. In een vervolgfase moet dit verder uitgewerkt worden.

Amateurvoetbal accommodatie (zuidoost)

Aan de overzijde van het hoofdgebouw bevinden zich de accommodaties voor de amateurvoetbalverenigingen. Hier bevinden zich op de begane grond de kleedkamers, sanitair en bergingen en op de verdieping de kantoren en kantine(s) van de amateurvoetbalverenigingen. Mogelijk dat een deel van de verdieping een terrasfunctie heeft met uitzicht op zowel het hoofdveld aan de ene zijde en de Trainingsvelden aan de andere zijde.

Vanuit de kleedkamers komt er een opening naar het hoofdveld, zodat de amateurverenigingen ook volledig gebruik kunnen maken van het hoofdveld en de tribune aan deze zijde. De kantinefunctie op de verdieping zou ook als uitgiftepunt(en) kunnen dienen tijdens wedstrijden van zowel de amateurverenigingen als van Helmond Sport.



Figuur 3.5 Doorsnede aan de zijde van de sporthal

Stadiongedeelte (rondom hoofdveld)

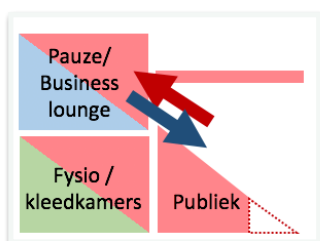
Naast de tribunedelen bij de sporthal en de amateuraccommodatie, zullen er tribunes komen bij het hoofdgebouw (hoofdtribune) en aan de zuidwest kant van het veld. Daarnaast komt er een afgescheiden tribunedeel voor de uitsupporters aan de kant van de amateurvoetbal accommodatie, dat tevens zijn eigen faciliteiten heeft voor het uitpubliek.

De hoofdtribune beschikt over circa 1.050 zitplaatsen met meerdere segmenten zoals luxe stoelen voor het premium business publiek, luxe stoelen voor MKB-partners van Helmond Sport, reguliere zitplaatsen en commentaarposities voor pers en media.

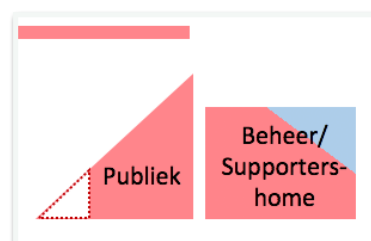
Aan de zuidwest van het hoofdveld is een tribunedeel voor de fanatieke supporters met een eigen supportershome. Onder deze tribune is verder ruimte voor opslag, toiletten en cateringpunten. Ook is hier ruimte voor opslag voor beheer en onderhoud van het gehele sportcomplex inclusief velden.

Uitbreidingsmogelijkheden (rondom hoofdveld)

Om ook in de toekomst aan de ambities van Helmond Sport te kunnen blijven voldoen is er aan alle vier de zijden ruimte gehouden tussen de tribunes en het hoofdveld voor mogelijke tribune-uitbreiding naar maximaal ca. 6.000 plaatsen.



Figuur 3.6 Doorsnede van de hoofdtribune



Figuur 3.7 Doorsnede van stadiongedeelte

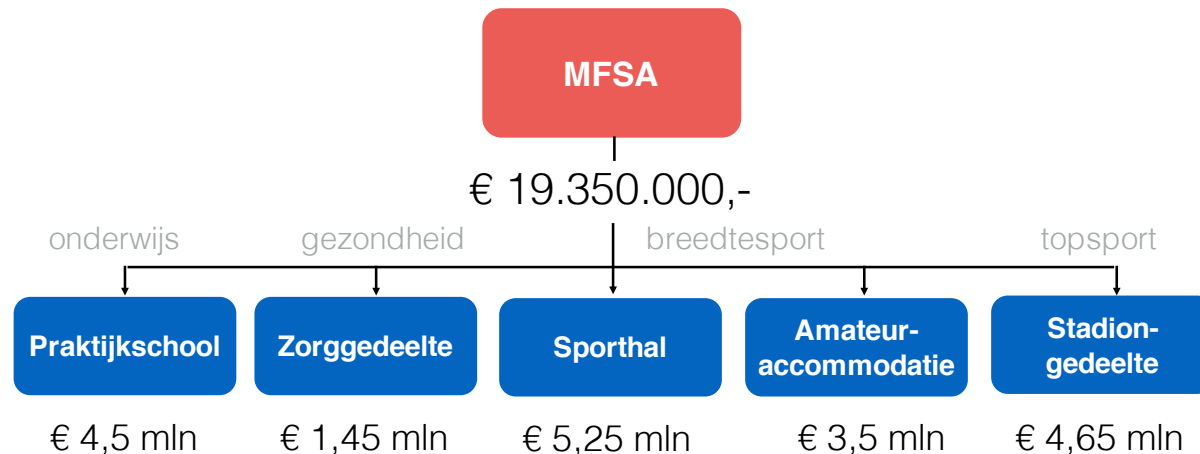
4. Raming van de investering

4.1 Stichtingskostenraming

De stichtingskostenraming voor de Multifunctionele Sportaccommodatie is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- Bedragen betreffen geschatte stichtingskosten:
 - inclusief advieskosten en aanloopkosten
 - inclusief indexering
 - exclusief btw
 - exclusief grondprijs
 - exclusief terreininrichting
- Uitzondering: bedrag Praktijkschool is inclusief btw, terrein en indexering van 2% per jaar (2016-2019), aangedragen door OMO.
- Overige bedragen gebaseerd op benchmark voor sportcomplexen, sportruimten, tribunes, stadions, kantoren en zorgfuncties.
- De kosten voor het omliggende terrein inclusief 8 sportvelden zijn niet meegenomen in dit overzicht. De kosten voor de aanleg van het hoofdveld van het stadion zijn toegerekend aan de terreininrichting.
- Amateuraccommodatie opgeleverd exclusief losse inrichting, uitgangspunt optimaal ruimtelijk programma.
- Zorgfunctie opgeleverd als casco+.

De stichtingskosten per bouwdeel zijn hieronder uiteen gezet.



Figuur 4.1 Stichtingskosten per bouwdeel

Onderwijs

Voor de financiering van de Praktijkschool verwacht OMO een te financieren bedrag van 4,5 miljoen euro. Dit bedrag is gebaseerd op een kengetal van € 1.880 per m² bvo plus inflatie van 2% over een verwachte ontwikkeltijd van 3 jaar. Dit bedrag bevat naast de stichtingskosten van de Praktijkschool ook de kosten voor de aanleg voor hun deel van het terrein en is inclusief Btw, in tegenstelling tot de overige bouwdelen.

Gezondheid

Het zorggedeelte is gebaseerd op kengetallen van een casco ruimte, enkel voorzien van niet-dragende binnenwanden en gebouwgebonden installaties. Hiervoor wordt een bedrag van € 1.400

per m² bvo realistisch geacht. De zorgfuncties kunnen vervolgens zelf de ruimtes inrichten op eigen kosten of deze kosten bij de opdrachtgever neerleggen die deze meerkosten vervolgens verdisconteerd in de huur.

Sporthal

De stichtingskosten van de sporthal zijn gebaseerd op benchmarkonderzoek naar een NOC-NSF gecertificeerde sporthal (met een sportvloerafmeting van 24 x 44 meter) en de aanname van OMO dat een moderne en volledig uitgeruste sportruimte voor scholen € 900.000 zal kosten. Naast een sporthal is er vanuit het onderwijs de behoefte aan twee kleinere moderne sportruimten. Met een zaalafmeting van 16 bij 16 meter plus berging en kleedkamers wordt dit bedrag per sportruimte geraamd op circa € 750.000.

Helmond Sport

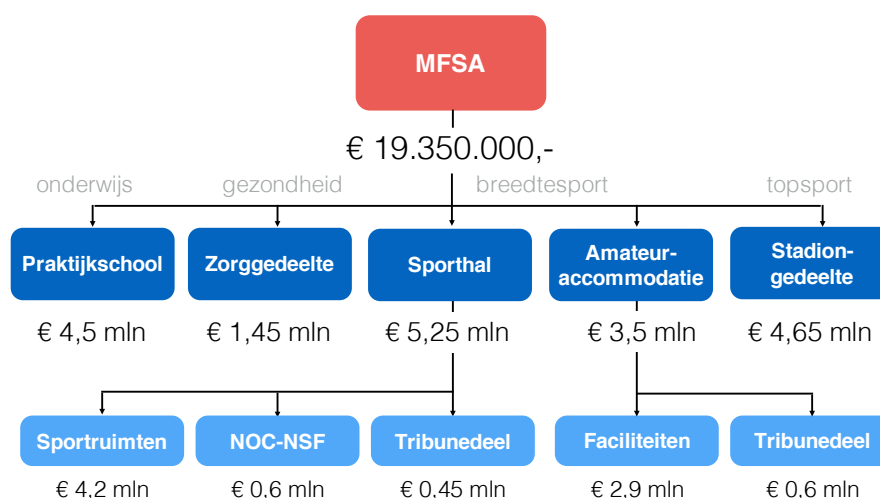
Voor de tribunedelen is een kengetal van € 750 per stoel aangehouden, welke inclusief dak en stoelen is, maar exclusief additionele functies zoals toiletten en cateringpunten. In het stichtingskostenoverzicht (figuur 4.2) is een deel van de tribunes rondom het hoofdveld van het stadion toegerekend aan de sporthal en een deel aan de amateuraccommodatie. Beiden hebben daarmee de beschikking over de accommodatie voor evenementen waarbij zij zelf gebruik maken van het hoofdveld evenals externe huurders/gebruikers van de sporthallen.

Met het toewijzen van een tribune deel aan de sporthal en een tribunedeel aan de amateuraccommodatie wordt beoogd het multifunctioneel gebruik van het stadion te bevorderen. Indien deze tribunes door Helmond Sport wordt gefinancierd dan zal Helmond Sport hier ook huurinkomsten tegenover willen stellen dat mogelijk een belemmering zal zijn voor onderwijs en amateur verenigingen.

Voor de functies die de BVO volledig in eigen beheer krijgt, waaronder de technische ruimtes, kantoren en het gedeelte van de business lounge, is een bedrag aangehouden van € 1.300 (kantoren, lounge) tot € 1.800 (kleedkamerfuncties) per m² bvo.

Amateurvoetbalaccommodatie

Bedragen voor de realisatie van amateuraccommodaties lopen sterk uiteen. Gezien de schaalvergroting van de betreffende accommodatie, met 14 kleedkamers, wordt een bedrag van € 1.800 per m² bvo realistisch geacht.



Figuur 4.2 Stichtingskosten per gebouwdeel en toerekening tribunedeel aan sporthal en amateur accommodatie en upgrade sporthal naar NOC-NSF eisen

5. Financiering

5.1 Financieringsoverzicht

De financiering per partij voor de Multifunctionele Sportaccommodatie is als volgt verdeeld, overeenkomstig de stichtingskosten per bouwdeel.

Gebouwdeel	Bedrag	Financiering
Praktijkschool	€ 4.500.000	OMO
Sporthal	€ 5.250.000	OMO / Gemeente
Zorggedeelte	€ 1.450.000	Derden
Amateur accommodatie	€ 3.500.000	Amateurclubs / Gemeente
Stadiongedeelte	€ 4.650.000	Helmond Sport
TOTAAL	€ 19.350.000	

Figuur 5.1 Financieringslasten per stakeholders

5.2 Financiering Onderwijs en Sporthal

OMO is verantwoordelijk voor de financiering van de Praktijkschool. Het realiseren van de vijf sportruimten tot een sporthal met drie zaaldelen en twee kleinere moderne sportruimten is een gezamenlijk belang voor OMO en Gemeente. Gemeente en OMO zijn met elkaar in overleg hoe de financiering voor deze faciliteiten te realiseren en het voldoen aan NOC-NSF-eisen waardoor de sporthal ook geschikt is voor korfbal en handbal wedstrijden en andere zaalsporten zoals zaalvoetbal, volleybal, basketbal en badminton.

Zoals beschreven in de introductie zullen zowel het Dr. Knippenbergcollege als de Praktijkschool hun huidige locatie verlaten. Het voorstel is om de grond die hierbij vrijkomt wordt om niet te ruilen tegen de grond voor de nieuwe locaties op Sportpark De Braak. OMO en Gemeente Helmond zijn hierover in gesprek. Aangezien het benodigde oppervlak op het sportpark aanzienlijk lager is dan de vrijkomende grond, zal de Gemeente een aanzienlijk bedrag kunnen overhouden aan deze grondruil.

De op voorhand zijnde afspraak met OMO is dat de Gemeente deze meeropbrengsten zal (her)investeren ten behoeve van de nieuwe sporthal. OMO heeft zelf ook een bedrag gereserveerd voor de realisatie van de nieuwe sporthallen, opgebouwd conform de normvergoeding voor bewegingsonderwijs. Het resterende bedrag voor de sporthallen zullen OMO en de Gemeente Helmond in overleg dienen te financieren. Het uitgangspunt van dit onderzoek is dat beide partijen hier in goed overleg uit komen en het daarmee geen financieringstekort zal opleveren voor het gehele project.

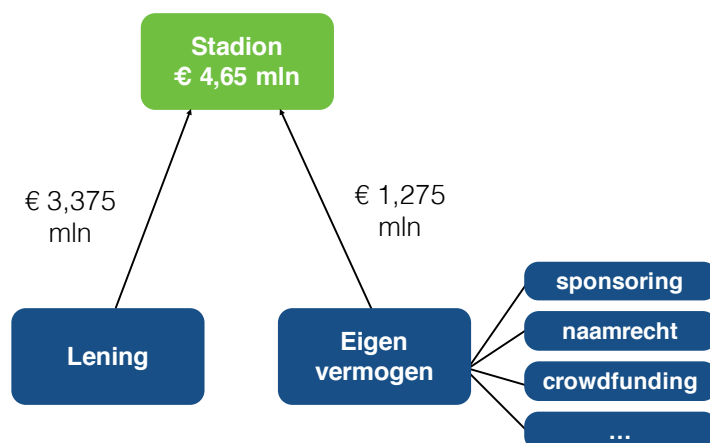
5.3 Financiering Zorggedeelte

Voor de financiering van het zorggedeelte zal een beroep gedaan moet worden op derden (belegger o.i.d.). Gemeente Helmond heeft aangegeven het zorggedeelte op voorhand niet voor te financieren. Fysiotherapie JVDI heeft aangegeven het zorggedeelte niet te kunnen financieren. Het is onzeker in hoeverre een belegger in een project wilt instappen waarbij de zorgruimtes onderdeel zijn van een multifunctioneel gebouw. Een voorwaarde voor een belegger zal zijn dat de ruimtes van het

zorggedeelte in het ruimtelijk concept geclusterd zijn op één bouwlaag en niet verspreid zijn over de gehele accommodatie. Dit komt overeen met het ruimtelijk concept in deze rapportage.

5.4 Financiering Stadiongedeelte

Helmond Sport heeft in hun jaarlijkse begroting niet de mogelijkheid om een significante reservering op te nemen, noch heeft de BVO de liquide middelen om een deel van de financiering te kunnen dragen met in het verleden opgebouwd eigen vermogen. Het eigen vermogen dat in de financiering van het stadion gestopt kan worden zal moeten voortkomen uit sponsorbijdragen en crowd funding.



Figuur 5.2 Financieringsmogelijkheden Helmond Sport

Voor de BVO wordt een inspanningsverplichting gesteld voor de financiering van de eigen ruimten. Deze staat op een bijdrage van circa 1,275 miljoen euro aan sponsoring / naamrecht / crowd funding / etc. Het resterende bedrag dient te worden gefinancierd middels een 'goedkope' lening (BNG, provincie, NWB, e.d.).

Figuur 5.3 geeft het overzicht weer van de geïdentificeerde financieringsmogelijkheden voor Helmond Sport en worden vervolgens toegelicht.

Financiering	Bedrag	Opmerking
Naamrechten	€ 375.000	<i>kapitaliseren van 5 jaar</i>
Founders	€ 400.000	<i>kapitaliseren van 4 jaar</i>
Crowd funding / sponsoring	€ 500.000	<i>supporters en bedrijven</i>
Liquide middelen BVO	€ -	<i>zie sponsoring</i>
Lening	€ 3.375.000	<i>2,8% rente, looptijd 30 jaar</i>
TOTAAL	€ 4.650.000	

Figuur 5.3 Financieringsmogelijkheden Helmond Sport

In bovenstaande figuur is een aanname gedaan hoe de eigen bijdrage van Helmond op de posten van naamrecht, founders en crowd funding/sponsoring vormgegeven kan worden. Deze worden hierna toegelicht. Helmond Sport dient een Plan van Aanpak op te stellen hoe de hieraan gekoppelde target van totaal 1 a 1,5 miljoen euro te halen.

Naamrechten

Bij een nieuwe en modern stadion zal de waarde van de naamrechten naar verwachting significant toenemen. Een stijging van minstens 50% wordt in dit geval realistisch geacht, aangezien het gebouw een aantrekkelijkere uitstraling heeft met positievere associaties dan het huidige stadion. Voor de financiering moet het mogelijk zijn om dit bedrag voor minimaal 5 jaar te kapitaliseren.

De inkomsten van het naamrecht zijn momenteel onderdeel van de exploitatiebegroting van BVO Helmond Sport zelf. In de nieuwe situatie dienen deze inkomsten van naamrecht toegerekend te worden aan de financiering van het stadion.

Founders

Het nieuwe stadion zal ook leveranciers aantrekken die in ruil voor een contract als vaste partners bereid zullen zijn een jaarlijks sponsorbedrag te betalen. Deze zogeheten 'founders' (bijv. brouwerij, frisdrank leverancier, cateringbedrijf, onderhoudsbedrijf, schoonmaakbedrijf, etc.) moeten bereid zijn om elk een jaarlijkse bijdrage te leveren. Voor de financiering moet het mogelijk zijn om dit bedrag voor minimaal 4 jaar te kapitaliseren.

Crowd funding/sponsoring

Het zogeheten 'crowd funding' wordt steeds vaker toegepast in de sportwereld. Hierbij wordt onder zowel de reguliere fans als de vermogende supporters van een club een bijdrage gevraagd voor de realisatie van het stadion van hun favoriete club. Doorgaans staat daar wel een (immaterieel) rendement tegenover. Dit kunnen dus individuele fans zijn, maar ook bedrijven die de club een warm hart toedragen. Echter, aangezien hier eventueel jaarlijks ook geld naartoe zal gaan in de vorm van rente en uiteindelijk aflossing, dient gekeken te worden of dit inderdaad een gunstige uitgangspositie is voor de club. Directe sponsoring zonder financiële compensatie heeft daarom de voorkeur.

Lening

Voor de financiering van het stadiongedeelte dient een lening te worden afgesloten voor het resterende te financieren bedrag van circa € 3,4 miljoen. In Nederland zijn 95% van de stadions (deels) publiek eigendom of zijn (deels) publiek gefinancierd. In het huidige politieke klimaat is financiële steun aan de BVO vanuit de gemeente Helmond niet gewenst. Conform de uitgangspunten in paragraaf 1.3 is winst uit verkoop van commerciële ontwikkeling om de onrendabele top te financieren voor dit project geen optie. Een oplossing, zoals in onderhavig rapport wordt onderzocht, is de verbinding met maatschappelijke functies, gezamenlijk gebruik van faciliteiten en daarmee synergie creëren qua bouwkosten, exploitatie en programmering. Hierin is ook een rol voor de gemeente weggelegd.

Gezien het risicoprofiel van een BVO en de bereidheid vanuit de private sector zal een lening bij een private bank een dermate hoge rentepercentage en korte looptijd worden gevraagd dat de club de bijbehorende financieringslasten onmogelijk zal kunnen dragen.

Een 'goedkope' lening via BNG, provincie, NWB, o.i.d. lijkt hiermee meer voor de hand liggend. Met een geschat rentepercentage van 2,8% en een looptijd van 30 jaar zal de jaarlijkse annuïteit (rente plus aflossing) hiervoor rond de € 168.000 liggen. Het aangaan en de jaarlijkse aflossing van de lening door Helmond Sport kan alleen via de Gemeente Helmond.

Ter vergelijking: de huidige totale huur van Helmond Sport voor het stadion plus hoofdveld ligt op € 118.000 per jaar. In hoofdstuk 6.4 'Exploitatieraming Helmond Sport' wordt verder ingegaan op de manier waarop Helmond Sport deze potentiële lastenverzwaring kan opvangen.

Lening / huur	BVO gedeelte
Lening	€ 3.375.000
Type lening	annuïteit
Rente	2,8%
Looptijd	30 jaar
Annuïteit	€ 168.000

Figuur 5.4 Financieringsmogelijkheid middels 'goedkope' lening (BNG, provincie, NWB, e.d.)

5.5 Financiering Amateurvoetbal accommodatie

Voor de financiering van de amateur voetbalaccommodatie wordt voor de initiële investering een beroep gedaan op de Gemeente Helmond. Sportpark De Braak is na 60 jaar toe aan een grondige renovatie. De amateuraccommodaties voldoen niet meer, zijn reeds afgeschreven en zijn nodig aan vervanging toe. Aandachtspunt is het eigendom en de exploitatie van deze accommodatie. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 6.5.

6. Toekomstige exploitatie

6.1 Exploitatie Onderwijs

Uitgangspunten van dit onderzoek is dat OMO een sluitende begroting heeft voor de exploitatie en het dragen van de eventuele jaarlijkse financieringslasten voor zowel het Dr. Knippenberg College als de Praktijkschool. In dit rapport wordt verder niet in detail ingegaan op de exploitatiebegroting van de huisvesting van OMO.

Eventueel bijkomende kosten voortkomend uit gebruik van de multifunctionele ruimten in de Praktijkschool door Helmond Sport en/of zorgaanbieders zullen 1-op-1 in rekening gebracht worden bij de betreffende gebruikers. Hierbij wordt gedacht aan schoonmaakkosten, kosten voor klein onderhoud en verbruik van water en energie. OMO heeft aangegeven dat het niet voornemens is daarbovenop huur te vragen aan Helmond Sport.

6.2 Exploitatie Sporthal

OMO heeft een reservering gedaan voor de financiering van de sporthal, gebaseerd op de normbijdrage voor bewegingsonderwijs. In het geval dat de Gemeente Helmond eigenaar wordt van de sporthal en de financiering hiervan voor haar rekening neemt, kan de reservering van OMO ook gebruikt worden om de huur voor de sporthal te betalen. Hetzelfde geldt voor de jaarlijkse reservering van OMO voor de exploitatie en eigenaarslasten van de sporthal.

Naast het bewegingsonderwijs zal de sporthal in de avonden en in het weekend gebruikt worden door breedtesportverenigingen zoals Swift (handbal) en OEC (korfbal). OMO heeft aangegeven dat het niet wenselijk is dat zij zelf verantwoordelijk is voor de exploitatie van de sporthal voor extern gebruik. Deze verantwoordelijkheid ziet OMO liever bij de Gemeente of een derde partij liggen.

In beide gevallen zal de te vragen huur voor het externe gebruik dekkend moeten zijn voor de additionele kosten die hieraan verbonden zijn, zoals schoonmaak, klein onderhoud en verbruik van water en energie. Deze exploitatiekosten zullen, afhankelijk van de gebruiksintensiteit, samen rond € 300.000 euro per jaar liggen. Hierbij is geen afschrijving of financieringslasten meegenomen.

6.3 Exploitatie Gezondheid

De exploitatie voor de zorgfuncties, waaronder de fysiotherapie JVDI, wordt geacht financieel zelfstandig te kunnen opereren. Hierbij zullen de huurinkomsten vanuit JVDI volledig dekkend moeten zijn voor de financieringslasten en overige exploitatiekosten van de eigenaar c.q. ontwikkelaar van het zorggedeelte.

Voor het bepalen van de huurprijs dient nader onderzoek plaats te vinden. De huidige huurprijs van € 80 per m² vvo die JVDI Fysiotherapie betaalt in het stadion is geen reële huurprijs en is slechts de helft van wat de huurprijs die het Elkerliek ziekenhuis ooit betaalde voor deze ruimtes. JVDI is zich hiervan bewust en is bereid een hogere huurprijs te gaan betalen als de gebruiks-/verblijfskwaliteit van het nieuwe te huren deel ook hoog is.

Om het leegstandsrisico voor het zorggedeelte te beperken zou een langdurig huurcontract afgesloten dienen te worden met JVDI. Nader onderzoek dient plaats te vinden naar de lengte van de huurovereenkomst van het zorggedeelte in relatie tot de BAR en marktconformiteit van de huur.

Op welke wijze JVDI Fysiotherapie de inkomsten uit eventuele onderverhuur van zorgruimtes regelt met de toekomstige eigenaar dient nader overeen te komen tussen de betrokken partijen.

De kosten en inkomsten voortkomend uit de exploitatie van het zorggedeelte worden verder niet behandeld in dit rapport.

6.4 Exploitatieraming Helmond Sport

Huurprijs

Het huidige Stadion De Braak van Helmond Sport is momenteel in eigendom van Stichting Beheer Helmond Sport (SBHS). Deze partij heeft het stadion enige jaren geleden gekocht van de Gemeente met als doel het stadion onder de meest gunstige voorwaarden aan de BVO te verhuren. Helmond Sport betaalt momenteel jaarlijks € 100.000 huur aan SBHS voor het stadion en € 18.000 huur voor het kunstgrasveld. Met de jaarlijkse huisvestinglasten en stadion-gerelateerde inkomsten die de BVO in de huidige situatie heeft kan de club naar alle waarschijnlijkheid dit jaar een sluitende begroting neerleggen. De club betaalt momenteel echter geen rente en aflossing voor de achtergestelde leningen die uitstaan bij SBHS en de Gemeente Helmond.

Zoals aangegeven in paragraaf 5.4 Financiering Helmond Sport lijkt een 'goedkope' lening (via BNG, provincie, NWB, e.d.) voor de rest-financiering van het stadiongedeelte het meest voor de hand liggend. Met een geschat rentepercentage van 2,8% en een looptijd van 30 jaar zal de jaarlijkse rente plus aflossing hiervoor rond de € 168.000 liggen. Daarnaast zal de eigenaar van het stadion bepaalde eigenaarslasten hebben, zoals de loonkosten voor het management en reserveringen voor groot onderhoud. De totale huur voor het stadiongedeelte zal gelijk zijn aan de jaarlijkse kosten die de eigenaar hiervoor maakt.

Uit onderstaande tabel valt op te maken dat Helmond Sport een batensprong moet maken van minimaal € 150.000 per jaar om de benodigde huurstijging te kunnen betalen.

Lening / huur	BVO gedeelte
Lening	€ 3.375.000
Type lening	annuïteit
Rente	2,8%
Looptijd	30 jaar
Annuïteit	€ 168.000
Nieuwe huur	€ 265.000
Huidige huur	€ 118.000
Huurstijging	€ 147.000

Figuur 6.1 Financieringsmogelijkheid middels 'goedkope' lening (BNG, provincie, NWB, e.d.)

Tevens zal er een stijging in de huisvestinglasten van de club plaatsvinden, aangezien de financiering van het betaald voetbal gerelateerde stadiongedeelte volledig bij de BVO komt te liggen. Uitgangspunt is hierbij dat deze extra kosten worden overstegen door de te verwachte stijging in

stadion-gerelateerde inkomsten. De belangrijkste parameters voor deze inkomsten worden in de volgende sub-paragrafen behandeld.

Toeschouwersaantallen

Helmond Sport heeft afgelopen seizoen (2015/'16) een toeschouwersgemiddelde gehad tijdens thuiswedstrijden in de Jupiler League van circa 2.100 personen, inclusief business seats. In de laatste zestien seizoenen kwam de club meer dan de helft van de seizoenen boven de 2.800 toeschouwers per thuiswedstrijd uit en gemiddeld op 2.700 (zie *figuur 6.2*).

Seizoen	Toeschouwers	Seizoen	Toeschouwers	Seizoen	Toeschouwers
1998/99	2.917	2004/05	2.892	2010/11	3.021
1999/00	2.024	2005/06	2.933	2011/12	2.805
2000/01	2.308	2006/07	2.876	2012/13	3.021
2001/02	1.719	2007/08	3.257	2013/14	2.521
2002/03	2.557	2008/09	3.200	2014/15	2.114
2003/04	3.462	2009/10	3.005	2015/16	2.080

Figuur 6.2 Recente gemiddelde toeschouwersaantal tijdens thuiswedstrijden van Helmond Sport

In dit haalbaarheidsonderzoek wordt voor het stadiongedeelte uitgegaan van een toeschouwersaantal van gemiddeld 2.950 per thuiswedstrijd in de Jupiler League. Uitgangspunt hierbij is het gemiddelde toeschouwersaantal van de laatste zestien seizoenen alsmede het feit dat nieuwe stadions doorgaans beter bezocht wordt door reguliere supporters en business gasten, met name vanwege de verbeterde faciliteiten.

Ticketprijzen

Bij de ingebruikname van een nieuw stadion gaan over het algemene de mate van comfort, faciliteiten en veiligheid omhoog, waardoor je vaak ziet dat een club een bepaalde prijsstijging doorvoert. Zeker voor luxere of uitgebreidere business faciliteiten in het nieuwe stadion is een prijsstijging te rechtvaardigen. Echter is hierbij wel van belang dat er voldoende marktpotentie is onder fans en bedrijven, zodat bij een prijsstijging ook het extra publiek naar het stadion komt. Een grondig marktonderzoek zal in het geval van Helmond Sport duidelijkheid moeten verschaffen.

Om te kijken of de ticketprijzen van Helmond Sport mogelijk omhoog zouden kunnen is gekeken naar vier vergelijkbare clubs in de Jupiler League, namelijk FC Den Bosch, FC Eindhoven, MVV Maastricht en RKC Waalwijk (zie *figuur 6.3*). De prijzen voor de business seats zijn hierbij inclusief buffet en een bepaalde wijze van exposure in het stadion tijdens de wedstrijden.

Afgaande op de kaartprijzen van deze benchmarkclubs is er geen aanleiding om de kaartprijzen van Helmond Sport aan te passen in het nieuwe stadion. Daarnaast zal een prijsverhoging de geambieerde stijging in toeschouwersaantallen ten opzichte van de meeste recente seizoenen kunnen tegenwerken. Vandaar dat er vooralsnog vanuit wordt gegaan dat er geen prijsstijging zal plaatsvinden in de ticketprijzen (bovenop de jaarlijkse indexering, uitgaande van prijspeil 2016).

	Helmond Sport (huidig)	Helmond Sport (nieuw)	Benchmark (gemiddeld)	Benchmark (hoogst)	Benchmark (laagst)
Type stoel/kaart	Losse kaart / seizoenskaart	Losse kaart / seizoenskaart	Losse kaart / seizoenskaart	Losse kaart / seizoenskaart	Losse kaart / seizoenskaart
Premium B. seats	192 / 2400	- / 2400	200 / 2722	250 / 3000	150 / 2500
Business seats	- / -	120 / 1000	137 / 1758	150 / 1875	125 / 1650
Hoofdtribune regulier	17 / 215	17 / 215	16 / 223	20 / 290	12 / 140
Lange zijde	13 / 163	13 / 163	14 / 160	16 / 195	12 / 140
Korte zijde	- / -	10 / 125	11 / 141	12 / 151	10 / 131
Fanatieke tribune	10 / 125	10 / 125	11 / 135	12 / 140	10 / 129

Figuur 6.3 Vergelijking ticketprijzen (€) Helmond Sport (huidig en nieuw) met benchmark clubs

Wat betreft de kaartverkoop valt de winst met name te behalen in de gemiddelde inkomsten per losse wedstrijdkaart. Een gemiddeld losse wedstrijdkaart kost bij Helmond Sport momenteel circa € 12 (incl. btw). Dit is in lijn met de vergelijkbare eerste divisie clubs.

Echter werden er in de afgelopen seizoenen veel kaarten weggegeven via sponsordeals, waardoor de gemiddelde inkomsten van losse wedstrijdkaarten slechts rond de € 3,50 lag (incl. btw). Helmond Sport werkt eraan om dit gemiddelde op korte termijn richting de € 7,- per kaartje te brengen door het aantal vrije kaarten als onderdeel van sponsordeals te beperken. In de nieuwe situatie wordt eveneens uitgegaan van een gemiddelde inkomsten van circa € 7,- per losse wedstrijdkaart door het aantal vrije kaarten te beperken tot maximaal 700 per wedstrijd.

Business segmentering

Ondanks het luxere aanbod in business seats zullen ook de prijzen voor de premium business seats ongewijzigd blijven. Echter is in de nieuwe situatie wel een uitsplitsing gemaakt tussen de kosten voor de wedstrijdkaarten zelf en het buffet. In de huidige situatie zijn de kosten voor eten en drinken opgenomen in de kaartprijzen.

Daarnaast komt er een nieuw segment binnen de business seats; de MKB-stoelen. De MKB-partners van Helmond Sport hebben toegang tot hun eigen gedeelte in de business lounge. Hiermee zal een nieuw segment business publiek worden aangetrokken dat voorheen geen ruimte had binnen hun budget voor de duurdere business seats of die zich op enige manier geen aanleiding zagen zich aan te sluiten bij de huidige Business Club. Samen met de premium business partners zal hiermee het totale business publiek van circa 200 naar 360 per thuiswedstrijd stijgen.

In de huidige situatie wordt de Business Club gepacht door Pandora, welke eveneens de catering verzorgt in dit segment. Dit loopt echter via SBHS, waardoor Helmond Sport hier geen directe inkomsten of kosten aan heeft.

In de nieuwe situatie is het uitgangspunt voor de cateringuitgaven van het business publiek dat per Premium Business gast € 25 (incl. btw) wordt omgezet en per MKB Business gast € 10. Dit levert een totale omzet op van circa € 134.000 (excl. btw) per seizoen. De kosten voor bereiding, bediening, inkoop en overige kosten zullen rond de € 93.500 per seizoen liggen. De jaarlijkse netto winst uit business catering komt hiermee op circa € 40.500 te liggen.

Publiekscatering

In de huidige situatie bestaat de publiekscatering uit losse kraampjes en als uitgiftepunten van de supportersvereniging. De omzet uit catering voor Helmond Sport zijn echter minimaal en liggen rond de € 29.000 (excl. btw). De club is momenteel al bezig met Bavaria om de uitgiftepunten in eigen beheer te krijgen. Het in eigen beheer hebben van de publiekscatering is ook het uitgangpunt voor het nieuwe stadion.

Met een gemiddelde uitgiftepatroon van € 2 per persoon per wedstrijd en gemiddeld ca. 2.500 man regulier publiek (exclusief uitsupporters, media en business seats) is de omzet uit publiekscatering per seizoen circa € 100.000. De kosten voor bereiding, personeel, inkoop en overige kosten zullen rond de € 50.000 per seizoen liggen. De jaarlijkse netto winst uit publiekscatering komt hiermee op circa € 50.000 te liggen.

	Premium Business seats	MKB Business seats	Regulier publiek	TOTAAL
Aantal (gem. per wedstr.)	195	156	2.500	-
Uitgaven p.p. (incl. btw)	€ 25,-	€ 10,-	€ 2,-	-
Omzet (excl. btw)	€ 101.500	€ 33.500	€ 100.000	€ 235.000
Kosten inkoop	-€ 30.500	-€ 10.000	-€ 20.000	-€ 60.500
Kosten personeel	-€ 20.500	-€ 6.500	-€ 15.000	-€ 42.000
Kosten overig	-€ 20.500	-€ 6.500	-€ 15.000	-€ 42.000
Netto winst	€ 30.000	€ 10.500	€ 50.000	€ 90.500

Figuur 6.4 Berekening netto winst uit catering op wedstrijddagen

Operationele kosten

De operationele kosten voor het nieuwe stadion zijn bepaald op een uitgebreide database aan stadion benchmarks. Deze stijgen ten opzichte van de huidige situatie met circa € 61.000. Deze stijging is te verklaren doordat het een nieuw en moderner stadion betreft, met meer en uitgebreidere voorzieningen en installaties. Tevens zal er nu op structurelere basis onderhoud gepleegd dienen te worden aan het stadion. Aan de andere kant zijn schoonmaakkosten wat gedaald, door o.a. de synergie met de andere gebruikers en de mogelijke stageplekken van leerlingen van de Praktijkschool bij de BVO.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Dagelijks onderhoud	€ -	€ 26.250	+ € 26.250
Bijdrage onderhoud veld	€ -	€ 20.000	+ € 20.000
G/W/E	€ 70.000	€ 52.500	- € 17.500
ICT	incl.	€ 5.250	+ € 5.250
Schoonmaak	€ 29.000	€ 14.100	-€ 14.900
Kosten fanshop	€ -	€ 31.500	+ € 31.500
OZB/verzekering	€ 10.200	€ 12.900	+ € 2.700
Overige kosten	€ 3.000	€ 3.000	€ 0
Doorbelasten aan derden	-€ 7.900	€ -	+ € 7.900
TOTAAL	€ 104.300	€ 165.500	+ € 61.200

Figuur 6.5 Vergelijking huidige en nieuwe situatie stadion-gerelateerde operationele kosten BVO

In bovenstaand figuur zijn de kosten voor catering buiten deze vergelijking gehouden.

Totale stadion-gerelateerde inkomsten

De totale kosten voor de stadioneigenaar zullen rond de € 265.000 per jaar liggen, inclusief financieringskosten voor de 'goedkope' lening. Aangezien de beoogde stadioneigenaar geen winstoogmerk heeft, zal dit eveneens de nieuwe huur worden voor Helmond Sport. Dit is aanzienlijk hoger dan de huidige huurprijs van in totaal € 118.000 per jaar. Daarnaast zullen de overige stadion-gerelateerde kosten stijgen met circa € 61.000 per jaar. De totale extra kosten voor de BVO voor het nieuwe stadion zullen daarmee stijgen met circa € 208.000 per jaar (exclusief catering).

De verwachting is dat de stadion-gerelateerde inkomsten een veel sterkere stijging zullen laten zien. De inkomsten uit verkoop van het business segment, reguliere seizoens- en wedstrijdkaarten plus de extra inkomsten uit catering zullen een verwachte stijging laten zien van € 680.000 naar € 1.203.000 per seizoen. De jaarlijkse winst zal hiermee stijgen van € 147.000 naar circa € 376.000.

Hierbij dient opgetekend te worden dat in de huidige situatie de SBHS een jaarlijks gat in de begroting heeft van € 85.000 en de aflossing van de achtergestelde leningen van de BVO niet zijn meegenomen in de huidige situatie. Hiermee wordt het financiële voordeel van de nieuwe situatie enkel groter.

Afschrijving

De afschrijving van het stadiongedeelte, welke terugkomt op de winst- en verliesrekening van de eigenaar loopt gelijk aan de aflossing van de gemeentelijke lening. Hierdoor zal het resultaat op de winst- en verliesrekening in lijn zijn met de jaarlijkse kasstromen.

Gevoeligheidsanalyse

Om meer inzicht te krijgen in het te verwachte stadion-gerelateerde exploitatieresultaat, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Hierbij is gekeken wat er gebeurt met het exploitatieresultaat als bijvoorbeeld de ticketprijzen, de bezettingsgraad of de cateringinkomsten zich anders zullen ontwikkelen dan verwacht.

Nummer	Scenario	Winst
Scenario 00	Huidige situatie Stadion De Braak	€ 147.000
Scenario 01	Base case nieuw stadion	€ 376.000
Scenario 02	Daling ticketprijzen reguliere plaatsen met 10%	€ 345.000
Scenario 03	Stijging ticketprijzen reguliere plaatsen met 10%	€ 407.500
Scenario 04	Daling ticketprijzen business seats met 10%	€ 315.000
Scenario 05	Stijging ticketprijzen business seats met 10%	€ 437.500
Scenario 06	Daling bezettingsgraad reguliere plaatsen met 20%	€ 304.000
Scenario 07	Stijging bezettingsgraad reguliere plaatsen met 10%	€ 412.500
Scenario 08	Daling bezettingsgraad business seats met 20%	€ 246.000
Scenario 09	Stijging bezettingsgraad business seats met 10%	€ 441.500
Scenario 10	Daling cateringuitgave reguliere plaatsen met 25%	€ 364.000
Scenario 11	Stijging cateringuitgave reguliere plaatsen met 25%	€ 389.000
Scenario 12	Daling cateringuitgave business seats met 25%	€ 366.000
Scenario 13	Stijging cateringuitgave business seats met 25%	€ 386.000

Figuur 6.6 Gevoeligheidsanalyse stadion-gerelateerde winst BVO per seizoen

Bij een daling van 20% van de bezettingsgraad van de business seats (scenario 08) de winst met circa € 130.000 daalt. Aangezien deze factor dus een grote invloed heeft op het uiteindelijke exploitatieresultaat zal Helmond Sport dus extra aandacht moeten geven aan het binnenhalen van voldoende business partners.

6.5 Exploitatie Amateurvoetbal accommodatie

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5, moeten de amateurvoetbalvereniging(en) en de Gemeente Helmond overeenstemming vinden in de eigendomsstructuur van de amateurvoetbalaccommodatie. De financieringskosten en onderhoudskosten zullen (direct of indirect) terecht komen bij de vereniging(en) zelf, in de vorm van een al dan niet gesubsidieerde huurprijs dan wel als eigenaarslasten.

Uitgezocht moet worden in welke mate het voor de vereniging(en) mogelijk is deze lasten zelf te dragen. Zo niet, dan heeft de Gemeente de optie om de accommodatie onder de kostprijs te verhuren (in het geval de Gemeente eigenaar wordt) of een directe bijdrage te leveren aan de financiering van de accommodatie (indien de Gemeente geen eigenaar wordt).

7. Ontwikkel- en Eigendomsstructuur

7.1 Mogelijkheden Eigendom

Bij het bepalen van het gewenste eigendom spelen verschillende aspecten een rol. Welke partijen zijn bereid de bijbehorende risico's en verantwoordelijkheden te dragen, welke partijen beschikken over voldoende financiële draagkracht, welke partijen hebben de juiste expertise en welke partijen worden door de hurende partijen als betrouwbare partner gezien?

De door de stakeholders aangegeven uitgangspunten hiervoor zijn als volgt:

- OMO wordt eigenaar van de Praktijkschool en wil niet afhankelijk zijn van de BVO;
- JVDI beschikt niet over voldoende kapitaal om eigenaar te zijn van het zorggedeelte;
- De Gemeente is niet bereid eigenaar te worden van het zorggedeelte;
- De sporthal kan in eigendom van komen Gemeente Helmond en/of OMO.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor het vormgeven van de eigendomsstructuur voor multifunctionele accommodaties:

- De Gemeente als eigenaar; het voordeel van de Gemeente hierbij is dat zij zeggenschap behoudt over de accommodatie. Ook voor de huurders is dit vaak een financieel aantrekkelijke optie. De Gemeente dient wel over de juiste expertise te beschikken voor het exploiteren van een dergelijk complex. Daarnaast zal de Gemeente hierbij het exploitatierisico dragen. De vraag is in hoeverre de Gemeente Helmond bereid is dit volledige risico op zich te nemen.
- Meerdere eigenaren (VvE); bij een Vereniging van Eigenaren is het eigendom van een accommodatie verdeeld over verschillende eigenaren, waarbij de opsplitsing in 'appartementenrechten' is opgemaakt in een notariële splitsingsakte en eenieder eigenaar is van zijn eigen appartement. De gemeenschappelijke delen zijn eigendom van de VvE, waar zij ook gezamenlijk verantwoordelijk voor zijn.
- De gebruikers als eigenaar (Gemeenschappelijk rechtspersoon); bij een gezamenlijk rechtspersoon als eigenaar wordt een stichting of vennootschap opgericht die eigenaar wordt van het gehele complex. Hierbij hebben de verschillende gebruikers een aandeel in de rechtspersoon. Deze aandelen komen dan overeen met de te huren vloeroppervlaktes. Onderhoud vindt plaats door de gezamenlijke rechtspersoon, waardoor schaalvoordeel behaald kan worden. Eventueel kan de Gemeente ervoor kiezen om ook aandeelhouder te worden, waardoor zij garant kan staan voor de financiering.
- Private ontwikkelaar als eigenaar; private ontwikkelaars zijn over het algemeen rendement gestuurd en zullen daarom de voorkeur hebben voor commerciële functies, al dan niet gecombineerd met maatschappelijke functies. Aangezien commerciële ontwikkeling geen onderdeel uitmaakt van dit project lijkt deze optie het minst reëel.
- Institutioneel belegger als eigenaar; evenals een private ontwikkelaar als eigenaar zijn institutionele beleggers rendement gestuurd, zullen ook zij de voorkeur hebben voor commerciële functies. Daarom lijkt ook deze optie niet reëel.

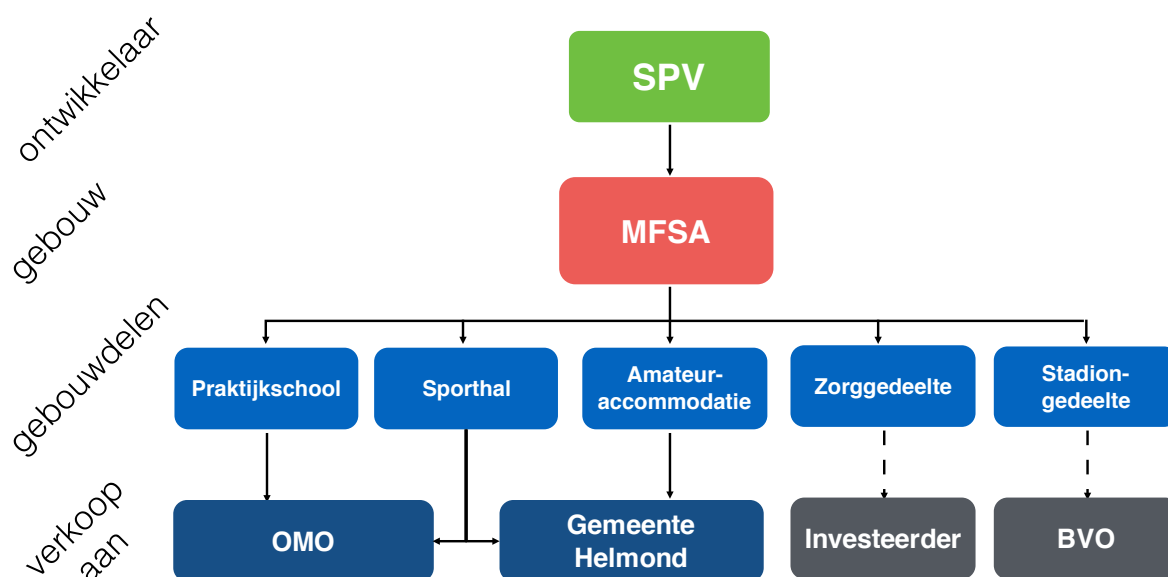
Op basis van de programmatische en financiële haalbaarheid en de uitgangspunten van verschillende stakeholders is het benodigde ontwikkel- en eigendomsstructuur een combinatie van bovenstaande mogelijkheden.

7.2 Voorgestelde Ontwikkel- en eigendomsstructuur

Zowel ambitie als uitgangspunt van alle betrokken partijen is de haalbaarheid van het project te bevorderen door de synergie tussen de gebruikers en eigenaren te optimaliseren. Een project waarbij iedere gebruiker/eigenaar een eigen afzonderlijk gebouwdeel gaat ontwikkelen en beheren staat loodrecht op dit uitgangspunt.

Om de synergie in programma en bouwkosten te optimaliseren zal er één rechtspersoon opgericht dienen te worden die zal dienen als ontwikkelaar en initieel eigenaar. Deze aparte rechtspersoon wordt in het leven geroepen, om de mogelijkheid te behouden om in een later stadium bepaalde gebouwdelen van de hand te doen. Deze zogeheten SPV (Speciaal Project Vehikel) is verantwoordelijk voor de bouwopgave, het programma van eisen, de gebruiksovereenkomsten en de financiering met alle stakeholders van de multifunctionele sportaccommodatie.

De betreffende gebouwdelen worden na realisatie verkocht aan OMO (onderwijs en/of sporthal) en de Gemeente Helmond (amateurvoetbal accommodatie en/of sporthal). Het stadiongedeelte kan verkocht worden aan de BVO of in eigendom blijven van de SPV. Het zorggedeelte kan in eigendom van de SPV blijven tot een investeerder zich aanbiedt.

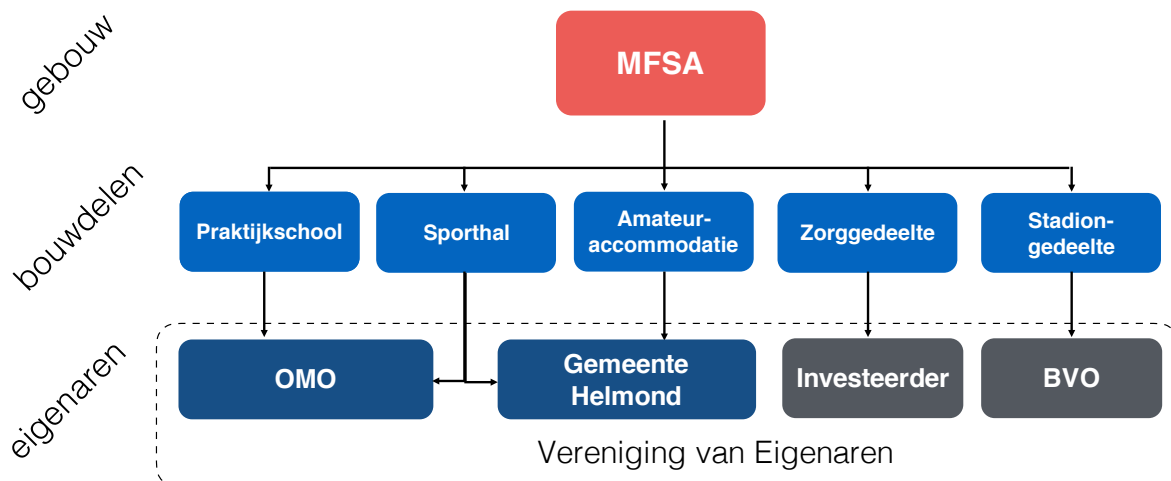


Figuur 7.1 Ontwikkelmodel MFSA, gebouwdelen worden na realisatie verkocht aan de stakeholders

Na verkoop van de verschillende bouwdelen wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht (zie figuur 7.2).

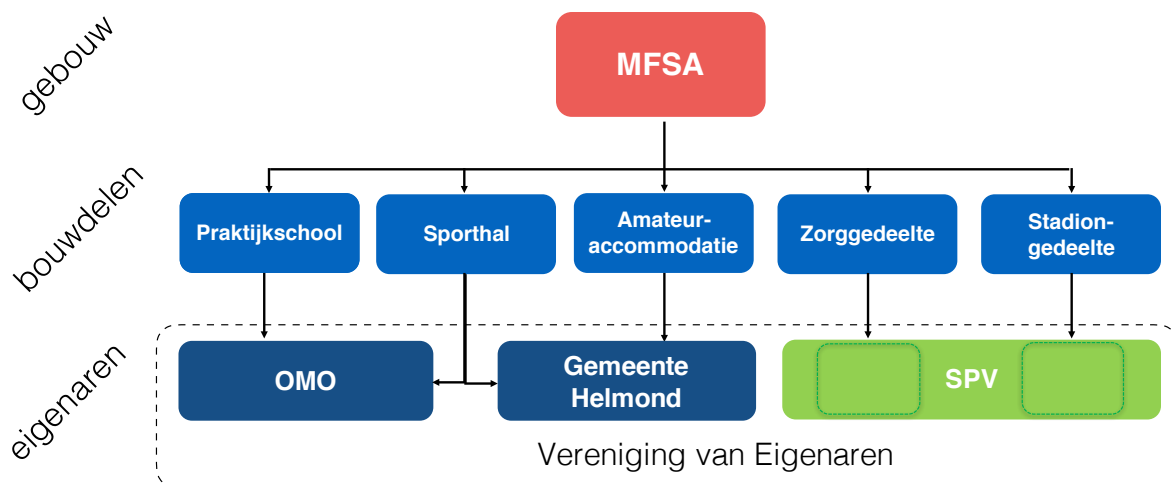
Mogelijk dat uit afspraken tussen de Gemeente en de amateurvoetbalvereniging(en) volgt dat de amateuraccommodatie eigendom wordt van de vereniging(en). Dit zal geen tot weinig impact hebben op de voorgestelde eigendomsstructuur voor het totale complex.

Ditzelfde geldt ook voor het eigendom van de sporthal. OMO en Gemeente zijn hierover nog in overleg. Momenteel staat hier als eigenaar de Gemeente Helmond.



Figuur 7.2 Eigenaar per bouwdeel MFSA, indien BVO het stadion in eigendom neemt en er een investeerder zich aandient voor het zorggedeelte

Indien zich geen koper aanbiedt voor het zorggedeelte en het stadiongedeelte dan blijven deze gebouwdelen in eigendom van de SPV (zie figuur 7.3).



Figuur 7.3 Eigenaar per bouwdeel MFSA, indien BVO stadion in en zorggedeelte in eigendom van SPV blijven

8. Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies

De revitalisatie van Sportpark De Braak tot een sportcampus biedt een uniek concept voor de Gemeente Helmond op de hoofdpijlers onderwijs, gezondheid, breedtesport en topsport. Een Multifunctionele Sportaccommodatie is de exponent van dit concept waar alles onder één dak gehuisvest wordt. De ambitie bij de stakeholders is hoog om dit centrum ook daadwerkelijk te gaan realiseren. Het succes van de multifunctionele sportaccommodatie is de wisselwerking en synergie tussen deze hoofdpijlers. Die staan niet zozeer naast of in rangorde onder elkaar, maar moeten elkaar optimaal versterken. De een kan niet zonder de ander.

De stakeholders van de MFSA staan positief tegenover onderlinge uitwisselbaarheid van ruimten en gezamenlijk gebruik van ruimten, behoudens de ruimten die voor de primaire processen noodzakelijk zijn. De meerwaarde van het ruimtelijk concept is dat de individuele instellingen meer ruimtesoorten en feitelijk ook meer ruimte tot hun beschikking hebben dan wanneer er sprake zou zijn van solitaire voorzieningen.

Bijvoorbeeld door het opwaarderen van de OMO sportruimten tot NOC-NSF sporthal kunnen ook handbal, korfbal etc. gefaciliteerd worden en kan de bestaande (verouderde) sporthal verdwijnen. Voor BVO Helmond Sport wordt bijvoorbeeld alleen de ruimtebehoefte gerealiseerd die minimaal voor topsport en stadion benodigd is. Op wedstrijddagen wordt gebruik gemaakt van ruimten van andere stakeholders (met name onderwijs en gezondheid). Het stadion is daardoor een multifunctionele/gezamenlijke ruimte als onderdeel van de MFSA geworden. Met een optimale synergie in het ruimtelijk programma en bouwkosten biedt dit de mogelijkheid tot het realiseren van een 'goedkoop' stadion.

Bovenstaande ruimtelijke samenwerking impliceert wel dat er sprake dient te zijn van organisatorische afstemming (wie kan wanneer gebruik maken van welke multifunctionele ruimten). De eigendomsstructuur moet het multifunctionele gebruik niet beletten. Dit betekent dat er gebruikers-/exploitatieovereenkomsten gesloten moeten worden tussen de hoofdgebruikers van de stakeholders waarin ook afspraken vastgelegd worden over het beschikbaar stellen van ruimten, huur en inkomsten.

Naast bovenstaande programmatische en organisatorische haalbaarheid is ook de financiële haalbaarheid onderzocht. De ontwikkeling van een nieuwe Multifunctionele Sportaccommodatie op Sportpark De Braak is haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- Het stadion gedeelte is te financieren via 'goedkope' leningen (BNG, provincie, NWB, e.d.).
- De Gemeente levert een financiële bijdrage voor het multifunctionele gebruik van twee tribunes en het hoofdveld.
- Helmond Sport zet zich in om een bedrag tussen de 1 en 1,5 miljoen euro aan eigen vermogen / sponsoring / crowd funding bij elkaar te krijgen voor de financiering van het stadion gedeelte.
- Helmond Sport moet een baten sprong maken van minimaal € 150.000 per jaar teneinde de benodigde huurstijging te kunnen betalen.
- OMO en JVDI Fysiotherapie zijn bereid om ruimtes 'om niet' (tegen variabele kosten) ter beschikking te stellen aan Helmond Sport op wedstrijddagen.
- Gemeente Helmond bereid is de aanleg van de 9 voetbalvelden, inclusief het hoofdveld van het stadion te financieren en te exploiteren (eventueel d.m.v. een stichting).

Ten aanzien van het ontwikkel- en de eigendomsstructuur wordt een SPV opgericht die als ontwikkelaar zal dienen voor de gehele multifunctionele sportaccommodatie.

- De SPV blijft eventueel na oplevering eventueel eigenaar van het stadion.
- De Praktijkschool wordt na oplevering gekocht door OMO.
- De sporthal wordt verkocht aan de Gemeente Helmond en/of aan OMO met bijbehorende afspraken over het gebruik, mede door de sportverenigingen.
- Gemeente Helmond is bereid om amateur voetbalaccommodatie te kopen en te verhuren aan de diverse sportverenigingen (of anderszins).
- Het zorggedeelte kan na oplevering aan een belegger verkocht worden of blijft in eigendom van de SPV en wordt verhuurd.

8.2 Aanbevelingen

Op basis van deze rapportage (en daarmee de huidige stand van zaken) zijn de volgende aanbevelingen van toepassing:

- De diverse eigendom varianten van de SPV in relatie tot de mogelijke financiering van het stadion nader te onderzoeken.
- Helmond Sport dient een plan van aanpak op te stellen teneinde het beoogde bedrag uit sponsoring en eigen vermogen bij elkaar te krijgen voor de financiering.
- Helmond Sport dient een gedegen marketingplan te (laten) ontwikkelen om de groei in toeschouwersaantallen en de daarmee gepaard gaande baten sprong te onderbouwen en te realiseren.
- Om meer grip en zekerheid te krijgen op de exploitatie van Helmond Sport zou de Gemeente Helmond de voorwaarde kunnen stellen om een toezichthouder in de de BVO te krijgen.
- Nader onderzoek naar en bevestiging van de beoogde afnemers van de sporthal en amateur accommodaties.
- Nader onderzoek naar de haalbaarheid om een externe investeerder/belegger aan te trekken voor het zorg gedeelte.
- Nader onderzoek naar de lengte van de huurovereenkomst van het zorg gedeelte in relatie tot de BAR en marktconformiteit van de huur.
- Nader onderzoek om de SPV ook als ontwikkelaar te laten optreden van de aanleg, onderhoud en beheer van de amateurvelden en -accommodaties.
- De juridische en financiële afwikkeling van SBHS moet worden geborgd en begroot.
- Opstellen uitgangspunten voor gebruiks-/exploitatieovereenkomsten tussen de hoofdgebruikers over:
 - Multifunctioneel gebruik van ruimten
 - Tribunes en bijbehorende horecavoorzieningen
 - Sporthal
 - Hoofdveld

Nadat over bovenstaande punten overeenstemming en duidelijkheid is, kan begonnen worden aan de volgende activiteiten:

- De inhoudelijke en organisatorische ontwikkeling van de stakeholders én tussen de stakeholders is met de ontwikkeling van het inhoudelijke en ruimtelijke concept en het daarop gebaseerde functionele en ruimtelijke programma van eisen aanzienlijk gestart. Het uitwerken van een gedetailleerd ruimtelijk en functioneel programma van eisen (PvE) dat afgestemd is op multifunctioneel gebruik van ruimten en in tijdsbesteding is de volgende stap in het proces.

- Op basis van het PvE de stedenbouwkundige inpassing concretiseren door middel van een conceptueel/functioneel ontwerp alsmede het uitwerken van een ambitiesdocument t.a.v. beeldkwaliteit.
- Op basis van het PvE het uitwerken van een gedetailleerde kostenraming van de MFSA en een gedetailleerd exploitatieoverzicht.
- Op basis van het programma van eisen het opstellen van de gebruiks-/exploitatieovereenkomsten met de hoofdgebruikers (o.a. ook ten aanzien van multifunctioneel gebruik).
- Het verkennen en uitwerken van de verschillende financieringsstromen.
- Met de provincie in overleg treden over een subsidie t.a.v. revitalisatie van sportpark De Braak en de impact op de omliggende wijken.
- Het opstellen van een fasedocument waarin op de aspecten Geld, Organisatie, Tijd, Informatie, Kwaliteit van het project verder geconcretiseerd wordt.

9. Colofon

Onderwerp: Multifunctionele Sportaccommodatie op Sportcampus De Braak
Opdrachtgever: Gemeente Helmond en Stichting Ons Middelbaar Onderwijs (OMO)
Projectleiding: ir. Ben Veenbrink
ir. Christian van Ginneke
ir. Robert Schrama
info@stadiumconsultancy.com
Projectnummer: 46
Ons Kenmerk: 16-116-HEL-TSC-RE-00
Datum Rapport: 26 september 2016
Status: Concept

The Stadium Consultancy (TSC)

The Stadium Consultancy is een gespecialiseerd adviesbureau voor de planning, ontwikkeling, exploitatie en management van stadions en sportaccommodaties. Hun unieke combinatie van kennis en ervaring in de exploitatie en management van stadions gepaard met deskundigheid en vaardigheden op gebied van projectmanagement, financiële haalbaarheid, functionele programmering, business planning en conceptuele ontwerpen, onderscheidt TSC van andere adviseurs en architecten.

TSC was verantwoordelijk voor het opzetten van de exploitatie van het Noordlease Stadion (voorheen Euroborg) in Groningen, inclusief de onderhandelingen voor de huurovereenkomst met FC Groningen, de oplevering van het stadion en het doorvoeren van fysieke aanpassingen ter verbetering van de exploitatie. Sinds de opening van het stadion voert TSC het management van Euroborg NV, de eigenaar van het stadion.

Namens Euroborg NV is TSC tevens verantwoordelijk voor het project- en procesmanagement voor de ontwikkeling van de nieuwe trainingsaccommodatie voor FC Groningen op Sportpark Corpus den Hoorn, beter bekend als het TopsportZorgCentrum. Naast de faciliteiten voor het eerste elftal, de beloften en de jeugdteams van FC Groningen omvat het complex een sportmedisch centrum, commerciële kantoren en ruimten voor ontmoeten en horeca.

Daarnaast is TSC als adviseur van de opdrachtgever betrokken bij de vernieuwbouw van het Thialf ijsstadion in Heerenveen, de renovatie en uitbreiding van zowel het Heracles Stadion in Almelo en De Adelaarshorst in Deventer, het stadion van Go Ahead Eagles. In het verleden heeft TSC het gehele concept (programma van eisen, business plan en conceptontwerp) voor de uitbreiding van de Grolsch Veste uitgewerkt en was tevens gedelegeerd opdrachtgever namens FC Twente.

In 2015 heeft The Stadium Consultancy in opdracht van de KNVB een studie verricht naar de eisen, normen en richtlijnen voor het herinvoeren van staantribunes in stadions van betaald voetbalorganisaties in Nederland. Vervolgens is TSC gevraagd om de KNVB te assisteren bij het begeleiden en monitoren van de pilot "Veilig staan in voetbalstadions" teneinde praktijkinformatie te verkrijgen voor het aanpassen van het artikel 'Staanplaatsen in het Handboek Competitiezaken'.

Tot slot is TSC is daarnaast adviseur voor de UEFA en FIFA op het gebied van stadion projecten.

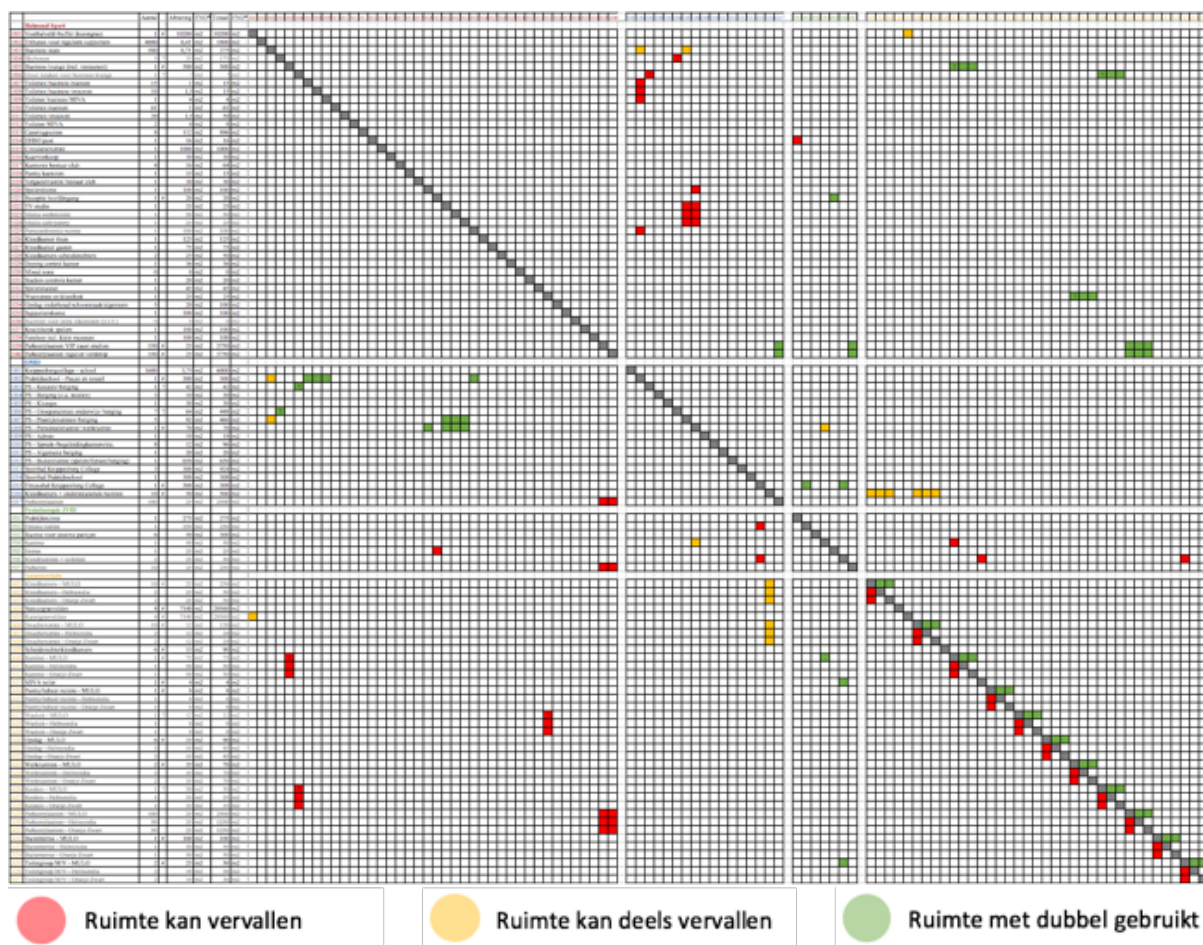
Bijlagen

1. Interviews en presentaties

1. Interviewdagen te Helmond op 6 juni, 23 juni en 25 juli 2016 en gesproken met:
 - Gemeente Helmond
 - Frans Stienen (Wethouder Gemeente Helmond) *6 juni*
 - Paul Smeulders (Wethouder Gemeente Helmond) *23 juni*
 - Jan van Duren (Directeur Gemeente Helmond) *23 juni*
 - Wilma Bogaarts-Castelijns (Projectmanager Gemeente Helmond) *contactpersoon*
 - Edwin van Renterghem (Stedebouwkundige Gemeente Helmond) *6 juni en 23 juni*
 - Annique van den Heuvel (Beleidsmedewerker Gemeente Helmond) *6 juni en 23 juni*
 - Mylene Donkers-Mikkers (Afd. Financiën Gemeente Helmond/SBHS) *23 juni*
 - Lisenka Stuivenvolt (Afd. Sport Gemeente Helmond) *6 juni en 23 juni*
 - Erwin van de Waarsenburg (Afd. Beheer Gemeente Helmond) *6 juni en 23 juni*
 - Giel van de Broek (Afd. Vastgoed Gemeente Helmond) *6 juni*
 - OMO
 - Hans Schapenk (Rector OMO Helmond) *6 juni*
 - Marieke Evers (Huisvesting OMO) *6 juni en 25 juli*
 - Willy van der Heyden (Huisvesting OMO Helmond) *6 juni en 25 juli*
 - SBHS
 - Ger de Wilde (Voorzitter SBHS) *23 juni*
 - Audrey van den Broek (Secretaris SBHS) *23 juni*
 - Wynus Dams (Penningmeester SBHS) *23 juni*
 - BVO Helmond Sport
 - Theo Glaudemans (Interim Directeur BVO Helmond Sport) *6 juni, 23 en 25 juli, 13 september*
 - Philip van Esch (Bestuursvoorzitter BVO Helmond Sport) *23 juni, 13 september*
 - Fysiotherapie JVDI
 - Kees Jeurissen (Mede-eigenaar en –oprichter Fysiotherapie JVDI) *6 juni*
 - Amateurverenigingen voetbal
 - Arjen Vos (Voorzitter sv MULO) *23 juni*
 - Martien van den Berg (Vice-voorzitter sv MULO) *6 juni en 23 juni*
 - Fred Boogaarts (Voorzitter SC Helmondia) *23 juni*
2. Presentatie aan de sportverenigingen van Sportpark De Braak (23 juni 2016);
3. Tussentijds overleg en afstemming met Wethouder Frans Stienen en Projectmanager Wilma Bogaarts-Castelijns (4 juli 2016);
4. Presentatie Raadscommissie (in Stadion De Braak, 12 juli 2016);
5. Informele presentatie aan de stakeholders van de MFSA (OMO, SBHS, BVO Helmond Sport, Fysiotherapie JVDI, gemeente Helmond; 30 augustus 2016);
6. Informele presentatie College van Burgemeester & Wethouders (06 september 2016);
7. Presentatie Raadscommissie (in Dr. Knippenbergcollege, 20 september 2016).

Van de bijeenkomsten zijn geen aparte gespreksverslagen gemaakt. Resultaten zijn verwerkt in onderliggende rapportage.

2. Ruimtematrix gebruikstijden



3. Ruimtestaat