

Bijlage 1

Proces en voorwaarden vervolg clustering Sportparken Enschede

1. Inleiding

Dit document is een bijlage van het raadsvoorstel *Invulling Clustering Sportparken* van 6 juni 2023. Het betreft een beschrijving van het proces, een overzicht van de uitgangspunten van de clusteringsopgave en voorwaarden voor alle buitensportverenigingen die onderdeel uitmaken van de clustering.

2. Projectplan en proces

De gemeenteraad heeft op 3 april 2023 besloten om 3 sportparken aan te wijzen als clusteringslocaties, naast de al lopende herontwikkeling van sportpark Diekman-Oost. De doelstelling is het realiseren van duurzame en toekomstbestendige sportaccommodaties voor meerdere sportverenigingen, met de focus op gedeeld gebruik. Tevens is besloten dat vijf sportparken gaan sluiten.

Voor alle buitensportverenigingen op vijf sportparken die worden afgestoten wordt een nieuwe locatie aangeboden:

1. Sportpark Diekman-West (sluiting medio 2023)
2. Sportpark Wethouder Horstman (sluiting medio 2024)
3. Sportpark Zuid-Esmarkerondweg 69, EVV Phenix (sluiting medio 2024*)
4. Sportpark Bultserve (sluiting medio 2024*)
5. Sportpark Horstlindelaan 255, CVV Achilles (sluiting medio 2025*)

Alle voetbalverenigingen hebben eind april een brief ontvangen met het verzoek hun voorkeur aan te geven voor een van de drie volgende clusteringslocaties:

- Sportpark Wesselerbrink-Zuid (beoogde opening medio 2026)
- Sportpark Het Zoutendijk samen met sportpark De Ekersdijk (beoogd medio 2027)
- Sportpark Schreurserve (beoogd medio 2027)

Begin mei hebben verenigingen hun keuze aangegeven voor één van de drie clusteringslocaties en hun deelname aan de bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken. Dit heeft geleid tot indeling per clusteringslocatie zoals is opgenomen in het raadsvoorstel.

Komend half jaar zullen de plannen voor alle drie de locaties verder worden uitgewerkt. De voorlopige resultaten kunnen begin 2024 voorgelegd worden aan de ALV's van elke individuele vereniging. De verenigingen worden gevraagd om aan hun leden een goedkeuring te geven op de gemaakte plannen en de definitieve verhuizing naar de betreffende locatie.

De keuze van de verenigingen voor deelname geeft verenigingen de mogelijkheid om onder gunstige c.q. betaalbare voorwaarden de nieuwe locaties te betrekken. Zowel de definitieve

keuze om deel te nemen aan een clusteringslocatie, als de keuze om niet (meer) mee te gaan met de betreffende ontwikkelingen, zijn gekoppeld aan voorwaarden die voor alle verenigingen gelden en die onder hoofdstuk 3 zijn opgenomen.

In het aangenomen amendement dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit van 3 april, is gevraagd om voor zowel SVV '91 als SC Enschede maximaal drie scenario's te onderzoeken voor hun toekomstige huisvesting, die zich niet beperken tot uitsluitend de drie genoemde clusteringslocaties.

De uitkomst hiervan is opgenomen in het raadsvoorstel waar deze bijlage onderdeel van uitmaakt. Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt een Projectplan opgesteld voor de totale clustering en voor de individuele drie clusteringslocaties.

[*] Toelichting op de sluitingsdata

In het raadsbesluit van 3 april zijn de sluitingsdata van de genoemde vijf vastgesteld. Bij de planning voor de definitieve sluiting van sportparken wordt rekening gehouden met de ontwikkelperiode voor de drie vernieuwde sportparken. Voor de verenigingen op deze sportparken die vóór de genoemde sluitingsdatum definitief de keuze hebben gemaakt om deel te nemen aan een van de drie clusteringslocaties, wordt de sluitingsdatum opgeschoven naar de beoogde openingsdatum van het vernieuwde sportpark.

Dit betreft echter een uiterste sluitingsdatum. Om uitstel of afstel van sluiting te voorkomen wordt de sluiting van deze sportparken niet later dan medio 2026 (sportparken van Phenix en Achilles) of medio 2027 (sportpark Bultserve), ongeacht vertragingen in het ontwikkelproces van de nieuwe locaties. Uiteraard zal er altijd rekening gehouden blijven worden met gepaste huisvesting van verenigingen tijdens de bouw en tot aan de opening.

Als een vereniging er uiteindelijk onverhoopt toch voor kiest om niet mee te gaan met een van de drie clusteringslocaties, dan gelden hier ook bepaalde voorwaarden voor (genoemd onder 3.2). Deze gelden ook voor verenigingen die al op de sportparken spelen waar de beoogde ontwikkelingen plaats vinden, maar besluiten om niet (of niet langer) deel te nemen aan de herontwikkeling van het betreffende sportpark.

Als een vereniging niet wenst mee te gaan met de clustering, en er ook niet in slaagt om tijdig een betaalbaar alternatief te vinden, dan is dat geen reden voor de gemeente om de sluiting van het betreffende sportpark uit te stellen. De oorspronkelijke sluitingsdatum blijft in dat geval leidend. Hiermee is de sluiting van de sportparken voor iedere partij vanaf het begin duidelijk.

3. Voorwaarden deelname clustering

Op basis van de keuzes en motivaties van de verenigingen en de mogelijkheden van de locaties heeft de gemeente bepaald welke verenigingen naar welke locatie gaan.

- De gemeenteraad zal hier op 26 juni 2023 een definitief besluit over nemen. Ten behoeve van de voortgang en duidelijkheid voor alle betrokken partijen kan de samenstelling van verenigingen per sportpark / clusteringslocatie vanaf dan niet meer wijzigen.
 - Bij indeling van de sportparken is zoveel mogelijk rekening gehouden met de individuele belangen en behoeftes van verenigingen. De gemeente ontkomt er echter niet aan om bij tegenstrijdige wensen van verenigingen het algemene belang te laten gelden boven individuele belangen.
 - Verenigingen kunnen elkaar niet uitsluiten van deelname aan een cluster.
- Samenwerking is het uitgangspunt op de vernieuwde en gezamenlijke sportparken.
 - Fusie kan een resultaat zijn, maar is geen vereiste voor deelname.
- De deelnemende verenigingen vormen per clusteringslocatie een werkgroep om een haalbaarheidsonderzoeken uit te voeren of voort te zetten. De werkgroep bestaat uit minimaal 1 vertegenwoordiger vanuit elke vereniging (met mandaat.) De werkgroep kiest een voorzitter en bestaat verder uit de projectleider Clustering, Sportaal en een adviseur vanuit de gemeente.
 - Voor Enschede-Zuid is het een vervolg en actualisatie van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.
 - Voor Enschede-Oost (Glanerbrug) is het een vervolg zijn van het opgestarte haalbaarheidsonderzoek, plus het betrekken van de Noabersport verenigingen.
 - Voor Schreurserv is een haalbaarheidsonderzoek opgestart, waarbij de al opgestelde plannen vanuit de verenigingen als input dienen.
 - Tijdens deze onderzoeken wordt bepaald wat de benodigde faciliteiten zijn, zoals het aantal velden, kleedkamers, kantine ruimte en overige voorzieningen. Deze worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE). De focus ligt hierbij op zoveel mogelijk centrale en gedeelde faciliteiten.
 - Bij discussie over de berekening over het benodigde aantal (voetbal)velden en kleedkamers wordt in de basis de rekentool van de KNVB gehanteerd, waarbij Sportaal een eigen berekening aanhoudt voor het aantal benodigde trainingsvelden. Deze methode biedt meer ruimte voor verenigingen. Daarnaast zal er rekening gehouden worden met een groeipotentie van 15-20% aan teams, om zo ruimte te bieden aan de aantrekkende kracht van de nieuwe locaties, demografische ontwikkelingen als bevolkingsgroei, wedstrijden op de vrijdagavond, nevenactiviteiten en teams die niet staan ingeschreven bij de KNVB (zoals mini's).

- Voor andere buitensporten dan voetbal zal een vergelijkbare afweging worden gemaakt voor het aantal benodigde velden en kleedkamers o.b.v. de normen van de betreffende sportbond. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de verhouding jeugd/senioren, zaterdag/zondag teams en nevenactiviteiten.
- In het PvE is ruimte voor schetsen van het park en het gebouw voor de beeldvorming, maar er worden nog geen concrete ontwerpen gemaakt. Hoe de accommodaties er precies uit gaan zien zal in een latere fase uitgewerkt worden, waarbij de behoeftes van verenigingen en hun leden worden meegenomen.
- Op basis van het PvE wordt per locatie een investeringsraming en exploitatieraming gemaakt. Mogelijk dat deze uitkomsten invloed hebben op de keuzes die in het PvE zijn gemaakt, en daardoor aanpassingen behoeven. Er zal hierbij gekeken worden wat betaalbare exploitatie- c.q. huurkosten zijn voor verenigingen, voor een toekomstbestendige financiële situatie.
- De verenigingen dienen hiervoor hun 3 meest recente financiële jaarverslagen in bij de gemeente.
- De meest geschikte organisatorische en juridische structuur per vernieuwd sportpark met bijbehorende accommodaties worden nader uitgewerkt tijdens het haalbaarheidsonderzoek. Dit gaat om de juridische structuur, wie eigenaar wordt, wie huurder en/of exploitant wordt, en verdeling van rechten en verantwoordelijkheden.
 - Voor de verdeling van inkomsten (o.a. kantine en sponsor) worden afspraken gemaakt tussen de verenigingen. Hiervoor zijn verschillende verdeelsleutels denkbaar. Daarbij is het mogelijk voor verenigingen om hun eigen inkomstenbronnen te blijven waarborgen, en tegelijk ook gezamenlijke inkomsten te genereren waarbij synergie en schaalvoordeel te behalen valt.
 - Voor de verdeling van kosten (o.a. huur voor velden en gebouwen, energie, inkoop kantine en overig exploitatiekosten) worden afspraken gemaakt. Hierbij zal het aantal leden/teams en de mate van gebruik per vereniging een belangrijke rol spelen in de verdeelsleutel. Hierbij wordt een minimale bijdrage afgesproken, om te voorkomen dat een vereniging volledig gaat leunen op de andere verenigingen.
 - De verenigingen dienen zowel in gezamenlijkheid (voor de gezamenlijke accommodatie) als per individuele vereniging een sluitende meer-jaren begroting op te stellen voor de nieuwe situatie op de clusteringslocatie, gebaseerd op recente jaarverslagen en realistische onderbouwingen/prognoses. Deze zullen getoetst worden door de gemeente.
- Verenigingen dienen zich te committeren aan het gehele traject en kunnen na deelname niet meer uit het project stappen.
 - Verenigingen dienen tijdens alle werkgroep-overleggen aanwezig te zijn, om hun belangen te behartigen en de voortgang in de overleggen te borgen.
 - Als een vereniging besluit om na deelname alsnog uit het traject te stappen, dan gelden voor hen dezelfde voorwaarden als voor verenigingen die besluiten om niet deel te nemen aan een van de clusteringslocaties.

- Het overstappen van clusteringslocatie tijdens het traject is niet mogelijk.
- De resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken dienen in Q1 2024 te worden opgeleverd om mee te kunnen nemen in de aanvraag voor de zomernota 2024.

De insteek van het haalbaarheidsonderzoek is om uit te zoeken hoe en wat er haalbaar is gezien de behoeftes van verenigingen en de ambities en mogelijkheden van gemeente en Sportaal en welke financiële middelen hiervoor benodigd zijn in aanvulling op wat de verenigingen zelf kunnen bijdragen (eenmalig en/of structureel).

- De vraag of het financieel haalbaar is, zal bepaald worden door de gemeenteraad, afhankelijk van of er extra budget beschikbaar gesteld wordt.
- Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een geheel nieuwe accommodatie niet haalbaar of betaalbaar is, zal op andere wijze in samenwerking met de verenigingen het sportpark duurzaam en toekomstbestendig gemaakt worden om voldoende en gepaste ruimte te bieden voor de betreffende verenigingen om te kunnen sporten.
- Voor alle huidige sportparken die blijven bestaan dat vanuit de reguliere exploitatie voor beheer en onderhoud door gemeente en Sportaal investeringen gedaan worden voor renovatie, herontwikkeling en verduurzaming van accommodaties zoals opgenomen in het mjop.
- Na goedkeuring van het haalbaarheidsonderzoek en het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen door de gemeenteraad, zullen de projecten verder uitgewerkt worden in de vorm van een eerste ontwerp, het tekenen van (concept) overeenkomsten en het opstellen van documenten ter voorbereiding van de aanbesteding voor de uitvoering c.q. bouw.

4. Voorwaarden bij de keuze tot geen deelname aan de clustering

- Buitensportverenigingen op sportparken die gaan sluiten of herontwikkeld worden die niet willen of kunnen meegaan met een van de vernieuwde sportparken, zijn zelf verantwoordelijk voor tijdige en betaalbare herhuisvesting voordat hun locatie sluit.
- De gemeente investeert niet in de huisvesting van de verhuizende verenigingen op andere locaties anders dan de drie clusteringslocaties en Diekman-Oost.
- De betreffende vereniging moet zelf onderdak vinden bij een vereniging op een ander sportpark dat open blijft en met voldoende ruimte en voorzieningen. Ook daarbij is het uitgangspunt van de gemeente het gedeeld gebruik van accommodaties en geen nieuwe individuele clubgebouwen toestaat.
- De verenigingen moeten zelf de nieuwe huisvesting bekostigen en in geval ze moeten verhuizen naar bestaande gebouwen die leegstaan of die gedeeld kunnen worden met andere verenigingen.
- Het is aan de verenigingen zelf om afspraken te maken over het gedeelde gebruik van de voorzieningen op het betreffende sportpark, als deze niet in eigendom zijn van de gemeente of Sportaal.

- Verenigingen worden gecompenseerd voor hun huidige opstallen o.b.v. een onafhankelijke taxatie. Deze compensatie dient geïnvesteerd te worden in herhuisvesting op hun nieuwe locatie.
- Verenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor hun volledige huisvestingskosten op de nieuwe locatie. Uiteraard is het mogelijk om hierover afspraken te maken met andere gebruikers op het sportpark, om synergie en schaalvoordeel te behalen.

Voor alle sportparken en verenigingen geldt dat de gemeente en Sportaal het huidige debiteurenbeleid naleven met betrekking tot betalingen van huren, servicekosten, leningen en hypotheek door verenigingen.

5. Beleid rondom sluiting van sportparken

- Bij de planning voor de sluiting van sportparken wordt rekening gehouden met de ontwikkelperiode voor de drie vernieuwde sportparken.
- Alle buitensportverenigingen die betrokken zijn bij de clustering hebben in het voorjaar van 2023 een huuropzegging van hun velden ontvangen. Dit is ook het geval wanneer er geen schriftelijke of actuele huurovereenkomst bestaat. De reden hiervoor is om de mogelijkheid te bieden om velden aan meerdere verenigingen te verhuren, in het kader van gedeeld gebruik van sportparken. Alle verenigingen krijgen in de zomer van 2023 een nieuw huurcontract, rekening houdend met hun nieuwe locatie en de genoemde sluitingsdata van de sportparken.
- Als een vereniging niet meegaat met de clustering en geen tijdig alternatief kan of wil vinden, is dat geen reden voor de gemeente om de sluiting van het betreffende sportpark uit te stellen. Dit kan betekenen dat de betreffende vereniging (voor onbepaalde tijd) geen vast onderkomen heeft.
- Verhuizingen vinden plaats tijdens de zomerstop. Alleen in afstemming met, en na goedkeuring van de KNVB is een verhuizing tijdens een lopend seizoen mogelijk.
 - De betreffende vereniging is primair zelf verantwoordelijk voor het ter beschikking hebben van een geschikte locatie voor het spelen van officiële wedstrijden.
- Er worden geen vervangingsinvesteringen meer gedaan in de sportparken en accommodaties die gaan sluiten. Contractueel en aantoonbaar noodzakelijk onderhoud (bijvoorbeeld om veiligheidsredenen) wordt nog uitgevoerd.
- Het staat verenigingen vrij om al voor de realisatie van de vernieuwde accommodaties te verhuizen naar de gekozen c.q. toegewezen clusteringslocatie, in afstemming met de aanwezige verenigingen op de betreffende locatie.
- Als tijdens of ter voorbereiding op de bouwperiode aantoonbaar noodzakelijk is om verenigingen op de drie clusteringslocaties tijdelijk te huisvesten zal dit worden meegenomen in de haalbaarheidsonderzoeken.
- Voor verenigingen op de huidige bestaande sportparken die blijven bestaan, maar geen onderdeel zijn van de clustering, zijn de reguliere afspraken met gemeente en Sportaal voor beheer en onderhoud van toepassing.