

STICHTING KUNSTGRASVELD GROENHOVENPARK

GOUDA

FINANCIERING GROOT ONDERHOUD

VERVANGING TOPLAAG VELD 1 & VELD 2

ZOMER 2017



<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Pagina</u>
1 Samenvatting.....	3
2 Doelstellingen Stichting Kunstgrasveld Groenhovenpark.....	4
2.1 Geschiedenis sinds 1989	4
2.2 Huidige situatie	5
2.3 Bestuur SKG	6
2.4 Project groot onderhoud 2017.....	6
3 Verdienmodel en Financiën.....	7
3.1 Jaarrekening.....	7
3.2 Ontwikkeling gedurende een cyclus veldvervanging.....	7
3.3 Financiële kentallen.....	8
3.4 Cijfers	8
4 Investeringsbehoefte en voorstel.....	10
4.1 Behoefte	10
4.2 Voorstel	10
5 Risico's	11
5.1 BTW-regime verandert.....	11
5.2 GMHC gaat failliet.....	11
5.3 Rentestijging.....	11
5.4 Natuur en milieu	12
6 Diversen	12
6.1 Documenten.....	12
6.2 Procedure	12
6.3 Privacy	12

1 Samenvatting

Dit document beschrijft deze behoefte en de wijze waarop het Bestuur van de Stichting Kunstgrasveld G invulling wil geven aan het grootonderhoud van de velden die haar eigendom zijn in het Groenhovenpark in Gouda.

SKG tracht zo goed mogelijk haar 2 kunstgrasvelden op het Groenhovenpark aan te leggen, te onderhouden en te exploiteren.

Deze velden worden verhuurd aan GMHC en daarnaast aan de Goudse Waarden, andere scholen, voor sportkampen en incidenteel aan andere huurders. Onderhoud en beheer van de velden gebeurt grotendeels met vrijwilligers.

Een belangrijk onderdeel van het beleid is vermogensvorming binnen de Stichting om op het noodzakelijke tijdstip de kosten van renovatie van de kunstgrasvelden te kunnen financieren. Op dit moment is een bedrag van globaal € 200.000,- daartoe beschikbaar.

In 2017 zullen van de beide velden de toplagen worden vernieuwd; voor dit grootonderhoud zoekt de SKG externe financiering, als aanvulling op de eigen inbreng, voor een totaalbedrag van ± € 275.000,-.

De Stichting is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41173520.

Het Bestuur van SKG is als volgt samengesteld:

- voorzitter: Karen Raap
- secretaris: Alphons Schrama
- penningmeester: Jan Willem Eelkman Rooda
- bestuurder: Pieter ten Bosch
- bestuurder: Jaap Frankema

Adres Secretariaat: Jan van Riebeecklaan 67 2803 WS Gouda.

Tel. 06-57999341; E-mail: AH.Schrama@wxs.nl

Adres Penningmeester: van Swietenstraat 22, 2801 AJ Gouda.

Tel. 0182-517316; E-mail: jwerooda@rooda.nl

Dit prospectus is samengesteld in overleg en met goedkeuring van het Bestuur van de Goudse Mixed Hockey Club; www.gmhc.nl

2 Doelstellingen Stichting Kunstgrasveld Groenhovenpark

2.1 Geschiedenis sinds 1989

SKG is in 1989 opgericht voor de aanleg van het 1^e kunstgrasveld. Met name fiscale (belastingtechnische) redenen lagen daaraan ten grondslag. Volgens de belastingwetgeving kon een zelfstandige stichting, zoals SKG, als „ondernemer” voor de wet omzetbelasting (BTW) worden aangemerkt. Daardoor kon een *aanzienlijk BTW voordeel* behaald worden. Aan de „fiscale status” waren voorwaarden verbonden, zoals een van GMHC onafhankelijk bestuur.

Aanleg 1^e veld in 1989

Voor de aanleg van het 1^e kunstgrasveld was veel geld nodig. Geld, dat GMHC en SKG niet hadden. De gemeente Gouda was niet bereid dan wel niet in staat om de volledige kosten voor haar rekening te nemen. Gelukkig heeft de gemeente wel positief beslist op het voorstel tot afkoop van het onderhoud van de “natuurgrasvelden”. Dit was een eerste belangrijke aanzet tot de financiering van de aanleg van veld 1.

Daarnaast werd door de leden van GMHC met allerlei fundraisingactiviteiten geld opgehaald. Door de bijdrage van de gemeente Gouda (de afkoop van het onderhoud) en de eigen inbreng door fundraising was het mogelijk bij de bank om een lening te verkrijgen. Met GMHC werd een huurovereenkomst gesloten. Uit de door GMHC te betalen huur werden door SKG rente en aflossing op de lening betaald, alsmede de overige kosten.

Een batig exploitatiesaldo werd toegevoegd aan het eigen vermogen van SKG, om op die manier te sparen voor de toekomstige renovatie van veld 1. De levensduur van het nieuwe kunstgrasveld werd geraamd op 15 jaar.

Aanleg 2^e veld in 1999/2000

De ontwikkelingen in de hockeysport gingen snel, veel verenigingen vervingen in toenemende mate de natuurgrasvelden door kunstgrasvelden. Ook GMHC wilde een 2^e kunstgrasveld ter vervanging van het natuurgrasveld, ook omdat verwacht werd dat een grote toestroom van nieuwe (jeugd)leden dan opgevangen kon worden. Kunstgrasvelden zijn minder afhankelijk van weersomstandigheden, waardoor er meer speelcapaciteit is. Ook dit keer was er onvoldoende geld. Hoewel door goed en voorzichtig financieel beleid SKG in staat was uit het eigen vermogen al een financiële inbreng te leveren, was dit volstrekt onvoldoende om alle kosten voor de aanleg van kunstgrasveld 2 te betalen. Ook nu werd met de gemeente Gouda overeengekomen dat het onderhoud van het natuurgrasveld werd afgekocht en kreeg SKG een behoorlijke financiële bijdrage in de kosten voor de aanleg van kunstgrasveld 2.

Fundraisingactiviteiten van de leden van GMHC deed ook nu weer een aardige „duit in het zakje”. Maar er bleef nog een fors bedrag over dat bij een bank geleend moest worden. Goede contacten met de Rabobank, een positief oordeel over de gezonde financiële positie, tezamen met eigen inbreng en de bijdrage van de gemeente Gouda maakten de cirkel rond: er was voldoende geld voor de aanleg van een 2^e kunstgrasveld met (trainings-) veldverlichting met een verwachte levensduur van 13 jaar.

Renovatie veld 1 en aanleg semi-waterveld in 2003/2004

De toplaag van veld 1 was sneller versleten dan verwacht; vervanging was noodzakelijk.

Inmiddels speelden Heren 1 en Dames 1 in de 1^e klasse en er werd geopperd om hiervoor een semi-waterveld aan te leggen. Dat paste bij een hoger spelniveau van de standaardteams én bij de ambitie van GMHC om in de breedte het hockey in Gouda op een hoger niveau te brengen. Alleen, een semi-waterveld was veel duurder in aanleg dan vervanging van de top laag! En op een gemeentelijke bijdrage kon op geen enkele wijze meer worden gerekend, ondanks veelvuldig en uitvoerig overleg.

Met de nog steeds goede financiële positie van SKG en het positieve oordeel over het beleid van SKG was het wederom mogelijk een lening op te nemen bij de bank om zodoende het tekort aan eigen inbreng voor het aanleggen van het semi-waterveld met beregeningsinstallatie op te heffen.

En met een semi-waterveld kon GMHC weer minstens 10 jaren prima vooruit!

Aanleg oefenveld (2003/2004) en veld 3 (2005)

Tegelijk met de renovatie van veld 1 is door de gemeente het oefenveld voorzien van kunstgras. Daarbij kon gebruik gemaakt worden van de expertise van SKG én realiseerde de gemeente Gouda een kostenvoordeel door de aanleg samen met de renovatie van veld 1 te laten uitvoeren.

Door de spectaculaire aanwas van leden – naar 800 (!) – in 2005 was de capaciteit van de velden volstrekt onvoldoende. Geprofiteerd kon worden van economisch gunstige tijden, de verbeterde financiële positie van de gemeente en het aanbieden van wederom de expertise van SKG. Dit, tezamen met de door de gemeente te realiseren kostenvoordelen door een aantal kunstgrasvelden tegelijkertijd aan te leggen, bleek voor de gemeente Gouda voldoende te zijn om het verzoek van GMHC tot uitbreiding van de veldcapaciteit te honoreren en het (multifunctionele) kunstgrasveld 3 aan te leggen.

Het oefenveld en veld 3 zijn geen eigendom SKG, maar van de gemeente Gouda.

2.2 Huidige situatie

De toplagen van de velden 1 en 2 dateren van respectievelijk 2003 en 1999. Daarmee zijn deze toplagen „langer meegegaan” dan gepland. Dat is voor een belangrijk deel te danken aan de onderhoudsploeg, gevormd uit (oud-)leden van GMHC; mensen die in hun vrije tijd, soms zelfs dagelijks, bezig zijn de velden schoon te houden, algen te verwijderen, hekken, slagplanken en doelen te repareren, enzovoorts.

Door de lagere onderhoudskosten en de langere levensduur heeft de SKG een reserve op kunnen bouwen van momenteel ±€ 200.000,--.

De toplagen van de velden zijn echter nu toch aan vervanging toe; in de zomer van 2015 is de vervanging uitgesteld na een besluit van de ALV van GMHC.

Een commissie samengesteld uit de besturen van GMHC en SKG, aangevuld met enkele enthousiaste leden, heeft gedurende het seizoen 2015/2016 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden, gegeven de financiële draagkracht van GMHC, om optimale toplagen te verkrijgen. In juni 2016 is besloten dit groot onderhoud aan te gaan pakken per voorjaar of zomer 2017.

Op dit moment is het bestuur van SKG, samen met het GMHC-bestuur, in gesprek met leveranciers en doende een onderzoek uit te voeren naar mogelijke financiering.

2.3 Bestuur SKG

Het bestuur van SKG is als volgt samengesteld:

- voorzitter: Karen Raap
- secretaris: Alphons Schrama
- penningmeester: Jan Willem Eelkman Rooda
- bestuurder: Pieter ten Bosch
- bestuurder: Jaap Frankema

2.4 Project groot onderhoud 2017

In de ALV van GMHC van juni 2016 zijn diverse opties ter sprake gekomen na een voorselectie door bovengenoemde commissie. Elke optie brengt zijn kosten mee, leidend tot een huur voor GMHC. Het GMHC-bestuur heeft aangegeven een maximale huur van €50.000 per jaar aanvaardbaar te vinden. Het resultaat is, dat **optie 3, in blauw aangegeven**, de voorkeursoptie is geworden, met de kanttekening dat als de offertes daar mogelijkheid toe geven, er ook gekeken kan worden naar een sporttechnische laag op veld 1, alsmede wedstrijdverlichting op veld 2.

Veld	Optie 2	2a	3
1	Water	Semi water met STL ^{*)}	Semi water met LR
2	Semi water	Semi water met LR ^{*)}	Semi water met LR

Veld 1	350.000	250.000	155.000
Veld 2	180.000	180.000	180.000
Bijkomende kosten	124.500	124.500	124.500
Totaal	654.500	500.000	460.000
Huur per jaar^{***)}	95.000^{**)}	60.000	50.000

*) STL=Sporttechnische laag – LR = Lavarubber = huidige ondergrond veld 1

***) Deze huur wordt feitelijk hoger omdat het waterveld niet verhuurd kan worden aan derden. Optie 2 is sowieso te duur en valt daardoor af; wordt verder niet besproken.

***) Huidige huur is € 39.000

3: Voorkeursoptie ALV juni 2016

Optie 3 leidt tot totale kosten van ±€ 460.000,- waarvoor € 260.000 externe financiering nodig is.

3 Verdienmodel en Financiën

3.1 Jaarrekening

Het boekjaar van SKG loopt van 1 juli t/m 30 juni, parallel aan het hockeyseizoen en aan het boekjaar van GMHC.

De staat van baten en lasten over 2015/2016 sluit met een batig saldo van € 43.305,- .

De jaarrekening over het laatste seizoen is beschikbaar via de Download-site van GMHC.

Deze en voorafgaande jaarrekeningen kunnen ook bij de penningmeester SKG worden opgevraagd.

SKG is niet verplicht een -dure- accountantscontrole uit te laten voeren. Om de belanghebbenden, met name de ALV en de leden van GMHC, vertrouwen te geven in het werk en de zorgvuldigheid van het stichtingsbestuur, wordt jaarlijks een Kascontrole uitgevoerd door de Kascommissie van GMHC. In hun rapport van september 2016 staat: „De kascommissie trof een overzichtelijke boekhouding aan. Er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen.”

Dit rapport is ook op te vragen bij de penningmeester van SKG.

3.2 Ontwikkeling gedurende een cyclus veldvervangning

De financiële positie van de stichting varieert, afhankelijk van de fase van de cyclus „veldvervangning” waarin SKG zich bevindt. Hieronder wordt dat kort toegelicht.

1. Wanneer er geïnvesteerd wordt in nieuwe velden, is er geld nodig voor de aanschaf. Dat geld is beschikbaar en/of moet worden geleend.
2. Na de aanschaf resteert een schuld, waarop rente en aflossing is verschuldigd.
3. BTW op de aanschaf kan worden teruggevraagd en -gekregen.
4. De waarde van de nieuwe velden staat op de balans.
5. In de jaren daarna wordt huur geïnd, van GMHC en van overige huurders. Aan de kostenzijde gebeurt het volgende:
 - a. Jaarlijks wordt 10% van de aanschafwaarde van de velden afgeschreven, ten laste van de Kosten-Baten-rekening;
 - b. Rentebetalingen ten laste van de Kosten-Baten-rekening;
 - c. Aflossing leningen vanuit de Balans; daarmee wordt de schuld verminderd.
 - d. Overige kosten (onderhoud, beheer) ten laste van de Kosten-Baten-rekening;
6. In de loop der jaren neemt de boekwaarde van de velden af tot € 0,- (na 10 jaar), neemt de schuld af tot €0,-, afhankelijk van de looptijd van de lening, nemen de rentelasten af, afhankelijk van de uitstaande schuld en neemt het eigen vermogen toe, afhankelijk van alle voorgaande gegevens.
7. Als alle schulden zijn afgelost en de velden zijn afgeschreven (boekwaarde = € 0,-), blijven de huurinkomsten gewoon doorgaan. Het exploitatiesaldo neemt aanzienlijk toe, waardoor er geld gereserveerd kan worden voor de volgende cyclus.
8. Doordat veld 2 18 jaar is meegegaan en veld 1 14 jaar, heeft SKG een aanzienlijk bedrag kunnen reserveren; dit vooral dankzij de onvermoeibare klusploeg die regelmatig met goed onderhoud bezig is.
9. In 2014 heeft SKG € 70.000 geïnvesteerd in twee ondergrondse watertanks, tijdens de verbouwing van het clubhuis.

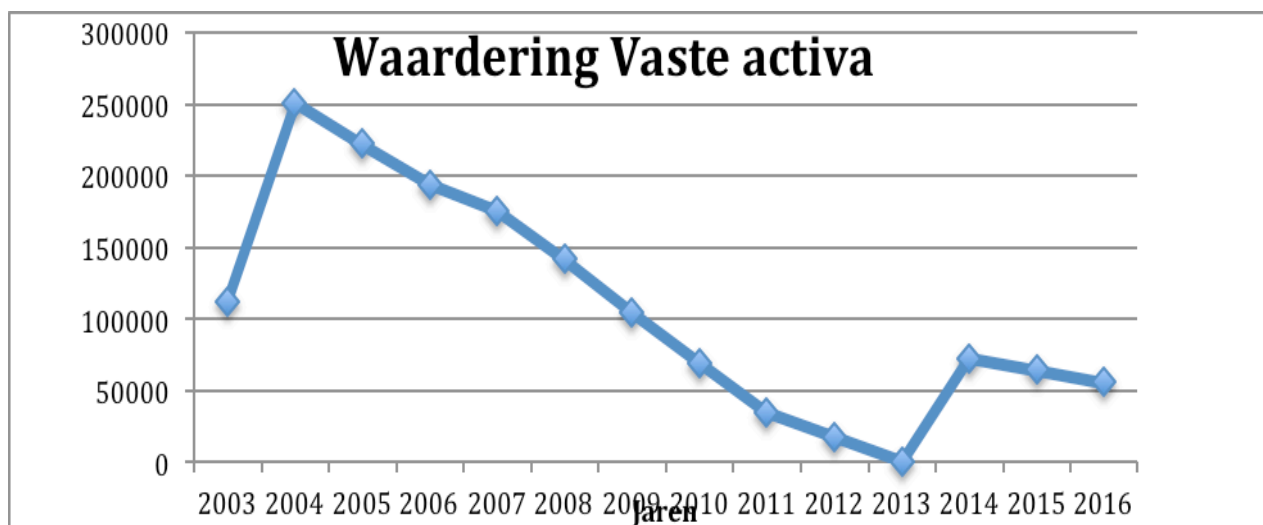
3.3 Financiële kentallen

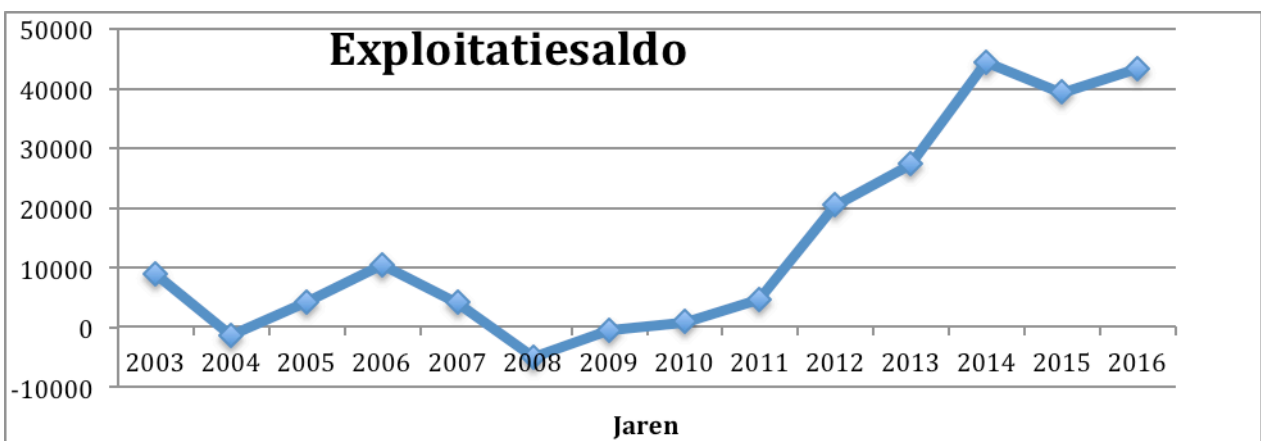
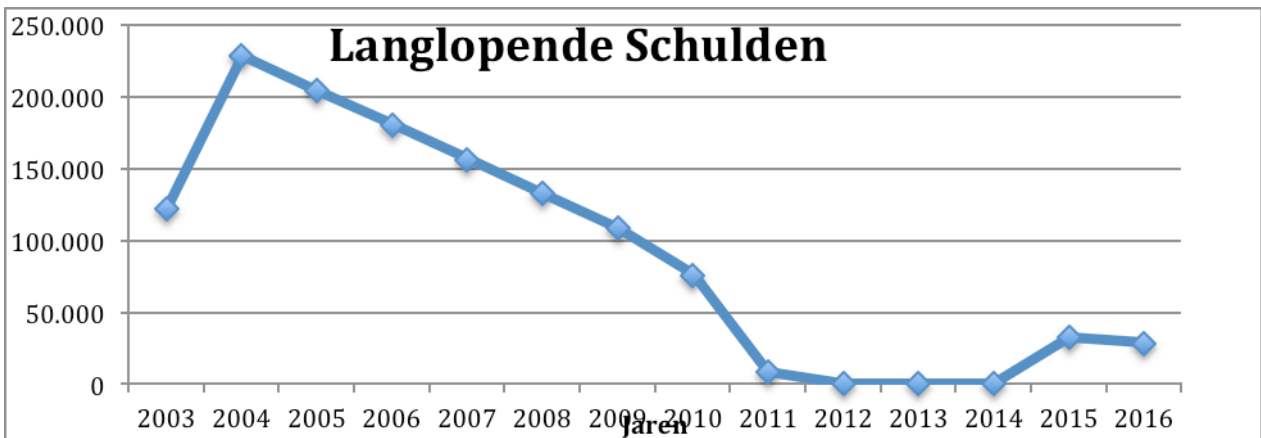
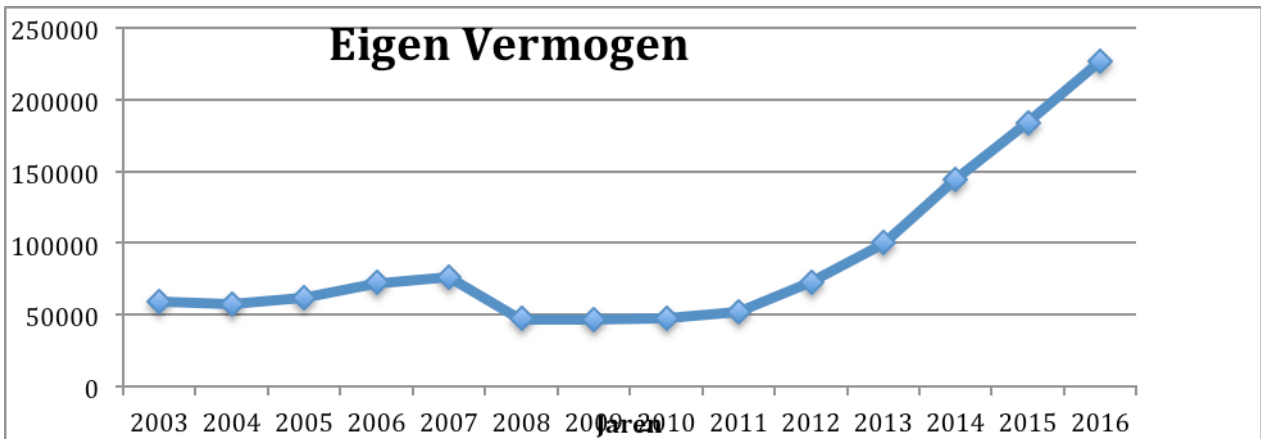
In onderstaande tabel staan de kentallen van de afgelopen cyclus 2003 t/m 2016:

Jaar op 30 juni	Vaste activa	Liquide middelen & Vorderingen	Eigen Vermogen	Langlopende schulden	Exploitatie- saldo
2003	111635	76665	59371	121.612	8852
2004	250521	47725	58011	227.721	-1360
2005	221879	44140	62189	203830	4178
2006	193237	62384	72627	179940	10438
2007	175295	60520	76730	156049	4103
2008	141133	41180	47655	132158	-4977
2009	104296	53754	47126	108267	-529
2010	68861	57191	47994	75301	868
2011	34598	55421	52592	7948	4598
2012	17299	79005	73014	0	20422
2013	0	109472	100313	0	27299
2014	71933	152757	144698	0	44385
2015	63794	162418	183981	32000	39283
2016	55240	204046	227286	28000	43305

3.4 Cijfers

Dezelfde gegevens, maar nu in grafieken uitgebeeld:





Momenteel is dus sprake van middelmatige boekwaarde vaste activa van € 50.000 voor de watertanks, van een eigen vermogen van meer dan € 200.000, van een lage schuld (een lening van GMHC voor de watertanks) en een groot exploitatiesaldo, vanwege de lage kosten voor afschrijving en rentebetalingen.

4 Investeringsbehoefte en voorstel

4.1 Behoefte

De Stichting wil komend jaar –in het voorjaar of zomer van 2017- € 460.000 uitgeven aan twee nieuwe toplagen voor haar velden. Dat geld is bestemd voor de kunstgrasmat zelf, maar ook voor de hekwerken, doelen, dug-outs, elektriciteitsvoorziening en eventueel een nieuwe onderlaag op veld 1. € 200.000 kan uit eigen middelen worden betaald, zodat externe financiering van € 260.000,- wordt gezocht.

SKG doet hiertoe een voorstel aan belangstellenden om geld aan SKG uit te lenen tegen een concurrerend rentetarief.

In eerste instantie wordt gedacht aan leden van GMHC, ouders van jeugdleden en aan oud-leden. Overige belangstellenden zijn natuurlijk ook van harte welkom, alsmede mensen die zakelijk –vanuit hun bedrijf- geïnteresseerd zijn.

4.2 Voorstel

Belangstellenden kunnen een bedrag uitlenen aan de Stichting Kunstgrasveld Groenhovenpark. Daartoe biedt SKG de volgende voorwaarden aan:

- Het minimale bedrag dat kan worden uitgeleend aan SKG is € 2.500,-;
- Hogere bedragen kunnen gekozen worden in stappen van € 5.000,- vanaf € 5.000,-;
- SKG betaalt een rente op het uitstaande saldo die afhankelijk is van het bedrag van de inleg;
- Deze rente bedraagt per jaar 2,5% bij een inleg t/m € 15.000,-, 2,75% bij een inleg van € 20.000 of € 25.000 en 3% bij een bedrag van € 30.000 of hoger.
- De aflossing is lineair in 10 jaar, dus er wordt per jaar 10% van de oorspronkelijke inleg afgelost;
- De rente is vast voor de hele looptijd = 10 jaar (over het uitstaande saldo);
- Na 5 jaar wordt de marktrente op spaartegoeden bekeken; is die boven de 3% gestegen, dan zal de SKG die hogere rente vergoeden aan degenen die 3% kregen. Aan de geldverschaffers die 2,5 of 2,75 % kregen wordt een hogere vergoeding gegeven, die 0,25% of 0,5 procent lager ligt dan de spaarrente, al naar gelang de beginsituatie;
- Deze handelwijze zal herhaald worden in de jaren 6 t/m 9;
- Als de rente hoger is dan 3% mag SKG ook eerder gaan aflossen;
- Het geld is beschikbaar uiterlijk 1 juni 2017 of zoveel eerder als nodig voor de betaling van de rekeningen aan de aannemers;
- Betaling van rente en aflossing zal geschieden in laatste helft van juni, voor de eerste keer in juni 2018;
- Een en ander zal contractueel worden vastgelegd;
- Deze leningen zijn persoonlijk en niet verhandelbaar, anders dan met SKG; alleen personen van 18 jaar of ouder komen in aanmerking;
- Vervroegd aflossen is in principe alleen mogelijk in overleg op initiatief van beide kanten.
- In geval van overlijden kan op verzoek van de erven een totale aflossing plaatsvinden. Deze lening valt buiten toestemming van de AFM.

5 Risico's

5.1 BTW-regime verandert

Op dit moment kan over de investeringen 21% BTW worden teruggekregen; daarnaast is de ontvangen huur belast met 6% BTW, het lage tarief. Netto ontstaat dus een BTW-voordeel voor SKG. De BTW wetgeving kan worden gewijzigd, in welk geval SKG de terugontvangen BTW voor de nog niet verstreken jaren uit de 10-jarsperiode zal moeten terugbetalen: dus als de regeling „Gelegenheid geven tot Sportbeoefening” wordt afgeschaft na 6 jaar, zal SKG 4/10 van de terug ontvangen BTW moeten terugstorten. De kans dat dat in de eerste jaren zal gebeuren is niet groot.

De BTW zal naar schatting in totaal € 90.000 bedragen. Er zal een reservering worden gedaan, jaarlijks afnemend, zodat in elk geval aan deze mogelijke verplichting voldaan kan worden.

5.2 GMHC gaat failliet

GMHC is de hoofdhuurder van SKG en is verantwoordelijk voor ruim 75% van de inkomsten. Als GMHC na bijvoorbeeld 5 jaar niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen en –in het uiterste geval- de vereniging geliquideerd wordt, ontstaat het volgende beeld:

- Na 5 jaar zijn de velden nog € 100.000 waard. In principe kunnen ze worden „opgerold” en verkocht;
- Van de leningen is € 130.000 (de helft) afgelost;
- De schade is: 2^e helft van de aflossing (€ 130.000) plus de helft van de BTW die moet worden terugbetaald (€ 45.000) minus de opbrengst van de velden (€ 100.000) = € 75.000,-;
- Wat ook resteert zijn de onderlagen en het zandpakket, die kunnen worden gekapitaliseerd als start voor een nieuwe bestemming; deze lagen zijn in het verleden door SKG aangeschaft, staan niet op de balans, maar zijn wel eigendom van SKG. De gemeente Gouda is hiervan op de hoogte;
- Hoe dan ook zien we in dit geval een rol voor de gemeente, aangezien er ook een clubhuis en kleedkamers vrij komen;
- In elk geval zal het SKG-bestuur zich in een dergelijk geval tot het uiterste inspannen om schade bij de geldverschaffers te voorkomen.

5.3 Rentestijging

De verwachting bij de banken is dat de rente de komende jaren laag zal blijven. Mocht de rente na bv 5 jaar boven de 3% gestegen zijn, dan zijn de consequenties van de aanbieding zoals in § 4.2 als volgt:

- Als de rente 5% is geworden is de maximale schade voor SKG: 2% (=5%-3%) van het nog niet afgeloste bedrag (=€ 130.000) = € 2.600,- in jaar 6;
- Omdat er elk jaar afgelost wordt, neemt de jaarlijkse schade af. De totale schade van de jaren 6 t/m 10 zal ±€ 7.800,- bedragen. Dat is een overzienbaar bedrag, dat valt binnen de marge die SKG kan dragen.

5.4 Natuur en milieu

Er kan schade aan de velden ontstaan door extreme weersomstandigheden, brand of vandalisme.

SKG is hiervoor tegen de boekwaarde verzekerd,

In het ergste geval – als iets dergelijks gebeurt na 10 jaar, is de boekwaarde = € 0,--. SKG zal dan moeten vervangen of repareren zonder uitkering van de verzekering, maar er zijn dan ook geen verplichtingen meer jegens de geldverschaffers.

6 Diversen

6.1 Documenten

Behalve deze prospectus zijn de volgende documenten beschikbaar:

- De presentatie zoals die zal worden / is gehouden op de informatieavond;
- Het jaarverslag over het seizoen 2015 / 2016;
- Een inschrijvingsformulier, bedoeld om de interesse weer te geven, samen met naam en adresgegevens. Ook de hoogte van het mogelijk te verstrekken bedrag wordt hier gevraagd; doel daarvan is alleen maar om het SKG-bestuur in staat te stellen een indruk van de belangstelling (in Euro's) te krijgen; invullen van dit formulier verplicht tot niets.
- Een contract: met het tekenen hiervan wordt **wel** een verplichting aangegaan.

6.2 Procedure

Na de informatieavond zullen de mensen die hun interesse hebben laten blijken, persoonlijk worden benaderd om definitieve afspraken te maken.

Als bedrijven willen inschrijven, liefst voor hogere bedragen dan € 30.000,--, kan dat als maatwerk gecombineerd worden met een sponsorschap dan wel reclame-uitingen binnen GMHC, bijvoorbeeld op de website, op shirts of langs de velden.

6.3 Privacy

Het Bestuur van de Stichting Kunstgrasveld Groenhovenpark verplicht zich tot absolute geheimhouding –binnen de wet- van de identiteit en bedragen van de geldverschaffers. Alleen de voorzitter en de penningmeester van SKG zijn, als ondertekenaars van het contract, op de hoogte van wie er welke bedragen heeft uitgeleend aan de SKG.