

7. Grondexploitatie in financieel perspectief

7.1. Grondexploitatie Heerenveen-oost

Het stadiongebied maakt deel uit van het gebied Heerenveen Oost, ruwweg het gebied van de voormalige Rijksweg 32 van de voormalige rotonde in Heerenveen-Noord tot aan de afslag-Rottumerweg in Heerenveen-midden. Voor dit gebied is door de gemeente een grondexploitatie is opgesteld. Omdat evenwel de verschillende delen van dit gebied een verschillend ontwikkelingstempo doorlopen, en met name voor het noordelijke deel van dit gebied (ten noorden van de KR Poststraat) de programmatische invulling nog niet vastomlijnd is, is die totale grondexploitatie opgeknipt. Het plangebied Heerenveen Sportstad (zoals in kleur aangegeven op bijgaande kaart) kan door de modulaire opbouw van de gemeentelijke grondexploitatie nu uit het totale exploitatiecomplex worden losgemaakt. Dit is gebeurd in het DHV rapport "Stadiongebied, een ruimtelijke en financiële verkenning"¹. De resultaten hiervan worden in dit hoofdstuk op hoofdlijnen weergegeven.

7.2. Grondexploitatie Heerenveen Stadiongebied

Ter wille van de kompassubsidie-aanvraag is de grondexploitatie van het Stadiongebied vervolgens weer opgeknipt in twee deelgebieden (zie kaarten "exploitatiegrenzen" en "uitgifte"):

- a. een subsidiabel deel met daarin het nieuw te realiseren Sportstad-complex en de stuwende kantoorfuncties;
- b. een niet-subsidiabel deel met daarin de overige functies (wonen, leisurecentrum, detailhandel, overig commercieel).

Voor het gebied onder a. is een subsidie-aanvraag ingediend; de exploitatie voor het deelgebied onder b. is nagenoeg sluitend.

De *kosten* in het exploitatiegebied zijn op basis evenredigheid toegedeeld aan de beide deelgebieden. Een deel van deze kosten is in de afgelopen jaren reeds gemaakt. Het gaat hier om een bedrag van € 8.545.166, de boekwaarde. De feitelijke kostprijs van de grond is hoger dan de boekwaarde. De gemeente Heerenveen heeft de afgelopen jaren op de grond een bedrag van circa € 6,17 miljoen afgeboekt. Dit bedrag is een bijdrage à fonds perdu die de gemeente reeds in het verleden heeft geleverd aan de grondexploitatie.

Aan de *opbrengsten*zijde is onderscheid gemaakt tussen de grond voor het Sportstad-complex enerzijds (zijnde een beperkt deel van het onder a. bedoelde deelgebied) en alle andere gronden anderzijds. Voor de functies sport en onderwijs is uitgegaan van een verlaagde grondprijs van € 36,-; voor de oppervlakte van de gezondheidsboulevard is uitgegaan van een grondprijs van € 136,-. Deze prijzen kunnen voor de betreffende functies als marktconform

worden beschouwd. Concreet leidt dit tot het volgende overzicht van grondprijzen voor de Sportstadfuncties:

Opleidingscentrum	€ 327.127
Sporthal	€ 233.932
Zwembad	€ 100.064
Overige sportvoorzieningen	€ 88.470
Algemene ruimten sportcomplex	€ 129.418
Stadion	€ 93.043
Gezondheidsboulevard (€ 136,- /m2)	€ 287.923
Totaal	€ 1.259.977

Voor de overige functies in de beide deelgebieden is een marktwaarde bepaald volgens de systematiek van de residuele grondwaardeberekening, zoals opgenomen in het genoemde DHV-rapport (gecorrigeerd voor een aantal marktonderzoeksgegevens uit het INBO-onderzoek).

7.3. Financiële gegevens

7.3.1. Exploitatie

Uit de grondexploitatie blijkt dat ten behoeve van de verwezenlijking van Heerenveen Sportstad voor het hierboven onder a. genoemde deelgebied (waarin de stuwende functies zijn ondergebracht) een totale bijdrage nodig is van € 9,5 miljoen ter dekking van tekorten. Dit is het bedrag dat aan subsidie op de grondexploitatie wordt gevraagd. De exploitatie van het deelgebied b. is nagenoeg sluitend.

Voor gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar de betreffende Kompas-subsidieaanvraag.

Voor beide deelgebieden geldt, zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven, dat de gronden worden uitgegeven door Sportstad Heerenveen Grondexploitatie BV. Deze maatschappij neemt daartoe de bouwrijpe gronden tegen kostprijs over van de gemeente Heerenveen en verkoopt deze door volgens bovengenoemde grondprijsberekening, waarmee deze BV een sluitende exploitatie kan bereiken.

7.3.2. Balans

De aandeelhouders brengen in ruil voor het verkrijgen van aandelen liquiditeiten in. Deze liquiditeiten worden aangewend om de gemeente Heerenveen de boekwaarde voor de grond te betalen.

¹ Bijlage 19: Stadiongebied een ruimtelijke en financiële verkenning (DHV, juli 2001).

7.4. Fiscale aspecten

Er zijn geen bijzondere fiscale aspecten die in dit kader genoemd hoeven te worden. Voor een overzicht van alle relevante fiscale aspecten wordt verwezen naar het daarover uitgebrachte rapport van Deloitte & Touche¹.

¹ Bijlage 17: Stadionproject Heerenveen, fiscale aspecten (Deloitte & Touche, juni 2001)

DEEL III VASTGOED- EN BEDRIJFSEXPLOITATIES HEERENVEEN SPORTSTAD

8. Bouwkundig programma van eisen en investeringsramingen

8.1. Bouwkundig programma van eisen sportstadfuncties

a. Sportcomplex

Door De Brink Groep zijn in overleg met gemeente Heerenveen, Sportclub Heerenveen en het Friesland College uitgangspunten voor het sportcomplex vastgesteld¹.

Het sportcomplex bestaat uit een zwembad, sporthallen, overige sportvoorzieningen en algemene ruimten. Het sportcomplex krijgt de volgende omvang:

<i>Functie</i>	<i>Bruto vloeroppervlak in m²</i>
Sporthallen	7.010
Zwembaden	2.205
Fitnessruimten	2.100
Algemene en nevenruimten	<u>1.362</u>
Totaal sportcomplex	12.677

Door deze opzet wordt een compleet complex gerealiseerd, waarbij de faciliteiten zijn bepaald op basis van de wensen en mogelijkheden van de initiatiefnemers van Sportstad Heerenveen. Dit zijn:

- voldoende voorzieningen voor het CIOS om haar praktijkonderwijs onder te brengen;
- voldoende voorzieningen voor regionale selectietrainingen ten behoeve van diverse takken van sport, uitgaande van de wensen van de diverse sportbonden;
- voldoende permanent aanwezige voorzieningen voor de turnschool van het Friesland College;
- voldoende voorzieningen voor reïntegratieprogramma's aan de gezondheidsboulevard;
- voldoende voorzieningen voor bewegingssporten als fitness, aerobics en dans en ten behoeve van budosporten;
- voldoende voorzieningen voor de regionale en lokale sportverenigingen;
- voldoende voorzieningen voor de "natte" sporten.

¹ Bijlage 5, Investeringskostenraming Sportcomplex en Parkeergarage (Brink, jan 2000)

Naar het verwachte gebruik van de onderdelen binnen het sportcomplex is door Deloitte & Touche Bakkenist een rooster opgesteld¹.

Het resultaat hiervan leidt tot de onderstaande sportvoorzieningen:

Er zullen vier (sport)hallen worden gebouwd van 24 x 48 m., met een hoogte van 13 m. Eén van de sporthallen zal voor 2/3 deel worden ingericht met een semi-permanente turnvoorziening en voor 1/3 deel met een dojo, een danszaal en 4 squashbanen. In de turnhal zal de klimwand worden gerealiseerd. Eén van de sporthallen zal worden ingericht als tennishal, waarin 3 tennisbanen worden gesitueerd.

De beide overige sporthallen zijn te splitsen in 6 deelzalen.

In het zwembad zullen drie bassins worden gerealiseerd met een totale oppervlakte van 795 m²:

- wedstrijdabad (21 x 25 m)
- instructiebad (10 x 15 m)
- revalidatiebad, tevens geschikt voor hydrotherapie (8 x 15 m)
- kinderspeelbad (40 m², diepte ca. 25 à 30 cm.)

Het revalidatiebad dient uitgevoerd te worden met een beweegbare bodem.

Binnen de overige sportvoorzieningen zullen ondermeer worden gerealiseerd:

- fitnessruimtes
- aerobicruimtes
- krachtcentrum voor revalidatie

In de algemene ruimten zullen onder andere horeca voorzieningen worden gerealiseerd.

b. Opleidingscentrum

Het Friesland College heeft op grond van de bestaande en nieuw te geven opleidingen in Heerenveen bepaald dat zij behoefte heeft aan een opleidingscentrum met een totale oppervlakte van 7.000 m² bvo.

Het centrum zal voldoen aan de laatste inzichten van het Friesland College op het gebied van huisvesting en wordt zodanig opgezet dat het gebouw ook bij veranderende onderwijsvisies daaraan eenvoudig is aan te passen.

c. Abe Lenstra Stadion

De capaciteit van het Abe Lenstra Stadion zal worden uitgebreid van 14.500 tot 28.000 zitplaatsen. Een deel van de totale verbouwing van het Abe Lenstra

¹ Bijlage 3, eerder genoemd.

stadion is reeds uitgevoerd. In het jaar 2000 is de hoofdtribune aan de westzijde van het stadion reeds uitgebreid van 13.800 naar 14.500.

Door de geplande verbouwing worden de oost-, de noord- en de zuidzijde van het stadion uitgebreid. Deze verbouwing is gebaseerd op een filosofie waarbij onder de tribunes functies worden gerealiseerd, die bijdragen aan het sportstad-concept. Het stadion is dan ook veel meer dan een optelsom van grasmat en zitplaatsen.

In de uitbreiding van het stadion aan de oostzijde wordt de gezondheidsboulevard gerealiseerd. Hiervoor is een oppervlakte gereserveerd van 4.680 m² bvo.

Onder de noord en zuidtribunes van het stadion is in totaal 5.144 m² bvo beschikbaar die wordt aangewend ten behoeve van de nu reeds voorziene toekomstige uitbreiding van de gezondheidsboulevard alsmede ten behoeve van andere themagerelateerde activiteiten.

d. Overige functies

Voor de flankerende functies (congres- en vergadercentrum, reis- en vrijetijdsboulevard en andere functies in het omliggende gebied) is door de initiatiefnemers van Heerenveen Sportstad geen bouwkundig programma van eisen opgesteld, omdat deze geheel privaat zullen worden ontwikkeld.

8.2. Investeringsramingen sportstadfuncties

Een overzicht van de investeringen in de kernfuncties (nieuwe onroerende zaken) wordt hieronder weergegeven: ¹

Functie	Stichtingskosten (€)	Stichtingskosten (NLG)
<u>Gemeentelijk Sportcentrum BV:</u>		
Sporthallen	8.633.236	19.025.148
Zwembad	5.154.722	11.359.513
Overige Sportvoorzieningen	1.599.730	3.525.936
<u>Sportstad Heerenveen BV:</u>		
Opleidingscentrum	7.675.357	16.914.260
Stadion en gezondheidsboulevard	35.170.698	77.506.019
Fitnessruimten en ov. sportvoorz.	2.005.269	4.418.437
Algemene ruimten	4.310.847	9.499.856
Totaal investeringen	64.549.859	142.249.170

¹ Bijlage 5, eerder genoemd.

Het investeringsoverzicht bevat de bruto bedragen. Subsidies, bijdragen van partijen of instanties die beschikbaar zijn voor financiering van deze investeringen zijn hierin niet verwerkt.

De bedragen zijn inclusief grond en daar waar BTW niet kan worden verrekend is deze in het investeringsoverzicht opgenomen. Voor een overzicht van de BTW per investering wordt verwezen naar het door Deloitte & Touche Belastingadvies opgestelde rapport¹.

Deze ramingen van de investeringskosten in de kernfuncties (te realiseren door Sportstad Heerenveen B.V. en Gemeentelijk Sportcentrum BV, zie hoofdstuk 9) zijn recent getoetst door Basalt Bouwadvies BV². Uit deze toets is gebleken dat, ondanks verschillen op onderdelen, op de hoofdlijnen de ramingen in dit Masterplan overeind kunnen blijven en de beoogde voorzieningen daarbinnen gerealiseerd kunnen worden.

¹ Bijlage 17: Stadionproject Heerenveen. Fiscale Aspecten (Deloitte & Touche, juni 2001)

² Bijlage 36: Ontwikkeling Stadiongebied Heerenveen. Stichtingskosten. (Basalt Bouwadvies BV, oktober 2001)

9. Ontwikkelingsstrategie, samenwerkingsstructuur en financiering

9.1. Ontwikkelingsstrategie

De investering in de kernfuncties van Heerenveen Sportstad zullen worden uitgevoerd door een twee Besloten Vennootschappen: Gemeentelijk Sportcentrum BV en Sportstad Heerenveen BV.

De investeringen vinden plaats in twee fasen.

In de eerste fase vindt uitbreiding van de Oostzijde van het Abe Lenstra stadion plaats, waarin de gezondheidsboulevard is opgenomen. Voor deze uitbreiding is reeds een bouw- en milieuvergunning afgegeven.

Het casco van de gezondheidsboulevard zal voor een bedrag van € 2.723.000 (f 6.000.702)¹ in appartementsrecht worden verkocht aan De Friesland Zorgverzekeraar. Vervolgens zal De Friesland in rechtstreekse opdracht de afbouw ad. € 1.699.725 (f 3.745.701) verzorgen.

In de tweede fase vinden de bouwkundige investeringen voor de resterende kernfuncties plaats.

Sportstad Heerenveen BV zal (grotendeels) als eigenaar en (volledig) als beheerder/verhuurder van het te ontwikkelen vastgoed zal optreden. Gemeentelijk Sportcentrum BV is eigenaar van de sporthallen en het zwembad en verhuurt deze voor € 1,- aan Heerenveen Sportstad BV. Deze verhuurt door aan Sportvoorzieningen BV.

Heerenveen Sportstad BV vraagt in totaal een subsidie van 20% als bijdrage in haar investeringskosten.

De subsidie is benodigd om een kostendeekkende exploitatie te kunnen realiseren.

Daarbij geldt dat de opbrengsten voor Sportstad Heerenveen BV zijn geoptimaliseerd. Met de huurders van het stadion, het sportcomplex en het opleidingscentrum zijn vergaande onderhandelingen gevoerd, waarbij de huurders die huren gaan betalen die voor de bedrijfsexploitatie van de huurders in het kader van de benchmark waarin zij zich bewegen, maximaal haalbaar zijn. Voor de commerciële ruimtes worden marktconforme huren gerekend.

Tevens geldt dat de aandeelhouders van Sportstad Heerenveen BV de voor hen maximale hoeveelheid gelden inbrengen als aandelenkapitaal. Hierdoor is het mogelijk om bancaire leningen te verkrijgen die benodigd zijn. Deze leningen zijn gezien de balansverhoudingen de maximaal realiseerbare leningen.

¹ Bijlage 30: Verklaring bouw en overdracht gezondheidsboulevard (DFZ, mei 2001)

9.2. Samenwerkingstructuur

Door de betreffende aandeelhouder(s) zullen Besloten Vennootschappen worden opgericht. Met de fiscus is overeenstemming bereikt over de overdracht van het stadion van SC Heerenveen vanuit SC Heerenveen Vastgoed BV zonder dat daarover overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Sportstad Heerenveen BV kent, zoals genoemd in paragraaf 2.2.2, de onderstaande aandeelhouders, met de daarbij genoemde aandelenverhouding:

- SC Heerenveen Vastgoed BV	€ 9.400.000	39,50%
- De Friesland Zorgverzekeraar	€ 2.500.000	10,50%
- Gemeente Heerenveen	<u>€ 11.900.000</u>	<u>50,00%</u>
- totaal	€ 23.800.000	<u>100,00%</u>

Met uitzondering van SC Heerenveen Vastgoed BV wordt het aandelenkapitaal als liquiditeit ingebracht gedurende de looptijd van de investeringen door Sportstad Heerenveen BV.

SC Heerenveen Vastgoed BV verkrijgt aandelenkapitaal door de inbreng van het Abe Lenstra stadion tegen boekwaarde. De waarde daarvan is met € 14.727.695 groter dan het aandelenkapitaal. Het verschil bestaat uit de inbreng van leningen en de onderhoudsvoorziening.

Gemeentelijk Sportcentrum BV kent één aandeelhouder: de gemeente Heerenveen.

9.3. Financiering

Hieronder wordt een globaal overzicht gegeven van de financiering en dekking van investeringen door Sportstad Heerenveen BV en Gemeentelijk Sportcentrum BV (x € 1.000).

Sportstad Heerenveen BV

Investeringsraming (x € 1.000)

uitbreiding stadion en gezondheidsboulevard	49.898
sportcentrum	-
fitnessruimte	2.005
inrichting sportcomplex	594
opleidingscentrum Friesland College	7.675
algemene ruimten	4.311
aanloopkosten en onderzoek	272
Totaal	<u>64.755</u>

Te financieren

aandelenkapitaal	
- De Friesland Zorgverzekeraar	2.500
- gemeente Heerenveen	11.900
- SC Heerenveen Vastgoed BV	<u>9.400</u>
	23.800
bancaire financiering	25.000
subsidies	
Kompasbijdrage / Rijk	3.619
Provincie Fryslân (totaal)	<u>9.332</u>
	12.951
opbrengst verkoop gezondheidsboulevard	2.723
Achtergestelde lening SC Heerenveen en De Friesland Zorgverzekeraar	281
Totaal	<u>64.755</u>

GEMEENTELIJK SPORTCENTRUM BV

Investeringsraming (x € 1.000)

Sportcentrum:	
Zwembad	5.155
Sporthallen	8.633
Overige sportvoorzieningen	1.600
aanloopkosten en onderzoek	77
Totaal	<u>15.465</u>

Financiering

bijdrage gemeente Heerenveen	9.215
bijdrage provincie Fryslân	6.250
Totaal	<u>15.465</u>

Toelichting

Hieronder worden voor zover nodig enkele onderdelen uit het voorgaande schema's toegelicht. De niet toegelichte onderdelen zijn elders in dit hoofdstuk toegelicht.

Aansluiting bij paragraaf 8.2

De totaaltellingen in de bovenstaande tabellen van te financieren bedragen wijken af van de investeringsramingen in paragraaf 8.2 vanwege:

- de investeringen in aanloopkosten en onderzoek (verdeeld over beide BV's naar rato van investeringsomvang);
- de investering in de inrichting van het sportcomplex (door Sportstad Heerenveen BV);
- de overdracht van het huidige Abe Lenstrastadion aan Sportstad Heerenveen BV.

Daar dit geen investeringen in nieuwe onroerende zaken betreft zijn deze niet opgenomen in paragraaf 8.2.

Bijdrage gemeente

De exploitatie van het huidige complex De Telle vertoont een tekort van 2,2 miljoen gulden per jaar. De gemeente Heerenveen draagt dit verlies.

De gemeente heeft aangegeven deze jaarlijkse exploitatiebijdrage aan de Telle contant te willen maken en in te willen zetten voor de financiering van het nieuwe complex. Er is in dit kader een bedrag overeengekomen van € 14.112.565 (f 31.100.000), zijnde de netto contante waarde van dit verlies over een periode van 35 jaar, bij een rentevoet van 6,25%. Daarenboven heeft de gemeente bij de vaststelling van het beleidsprogramma in 1998 besloten om

via de gemeentelijke begroting voor sport en recreatie een reserve van € 3.176.462 (f 7000.000) te scheppen voor een nieuw zwem-/sportcentrum, bij voorkeur te realiseren via het project Heerenveen Sportstad. Ook dit bedrag wordt ingezet als financieringsmiddel.

Deze bijdrage van gemeente Heerenveen wordt gedeeltelijk aangewend als bijdrage in de investeringskosten van Gemeentelijk Sportcentrum BV, voor een bedrag van € 9.215.000. Het overige deel van € 8.047.026 wordt, naast een aanvullend gemeentelijk kapitaal van € 3.853.000 ingebracht als aandelenkapitaal in Sportstad Heerenveen BV.

Bijdrage provincie Fryslân

GS van de provincie Fryslân heeft een principe standpunt bepaald. Hierin bedraagt de bijdrage à fonds perdu aan Sportstad Heerenveen € 19 mln. Rekening houdend met de inzet van de diverse betrokken partijen en de relevante subsidiebepalingen is in dit Masterplan de provinciale bijdrage als volgt toegerekend:

- als investeringsbijdrage in de grondexploitatie voor een bedrag van € 3.417.718
- als investeringsbijdrage in Gemeentelijk Sportcentrum BV voor een bedrag van € 6.250.000;
- als investeringsbijdrage in Sportstad Heerenveen BV voor een bedrag van € 9.332.282.

Subsidies

De maximale toegestane subsidie voor Sportstad Heerenveen BV bedraagt 20% van de investeringen, ofwel € 12.951.257. Omdat er geen sprake is van generieke steun is notificatie bij de Europese Commissie noodzakelijk. De bijdrage van de provincie Fryslân wordt in dit kader tot de subsidies gerekend, zodat de overige te verkrijgen subsidie vanuit de Kompas regeling of door het Rijk maximaal € 3.618.975 bedraagt.

Omvang vreemd vermogen Sportstad Heerenveen BV

In dit overzicht is het element tijd buiten beschouwing is gelaten.

Hierdoor is er geen aansluiting tussen dit overzicht en de in de financiële bijlage opgenomen financieringen. Dit wordt veroorzaakt doordat:

- aflossing van de lening en rentekosten reeds gedurende de bouw plaatsvinden;
- gedurende het bouwproces kosten voor begeleiding van de bouw worden gemaakt;
- SC Heerenveen het Abe Lenstra stadion zal gaan huren, waardoor direct inkomsten worden gegenereerd.

Binnen Sportstad Heerenveen BV zal een herfinanciering plaatsvinden. Door de kasstromen binnen de onderneming en de herfinanciering kan kunnen de overgenomen leningen direct worden afgelost.

De ontwikkeling van het vreemd vermogen is daardoor als volgt (x € 1.000):

jaar	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Lening	0	8.026	22.647	21.596	20.246	18.771	17.196	15.520
jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lening	13.720	11.796	9.746	7.571	5.271	2.746	121	0

Gedurende de uitvoering van het project worden leningen opgenomen van (afhankelijk van het verloop der kasstromen) ten hoogste € 25 miljoen.

De leningen zijn volledig afgelost in het jaar 2017. Omdat in deze periode prioriteit wordt gegeven aan het aflossen van vreemd vermogen vinden geen dividenduitkeringen plaats.

Voor een verdere specificatie wordt verwezen naar de balansprognose van Sportstad Heerenveen BV in de appendix.

10. Bedrijfsexploitaties kernfuncties Heerenveen sportstad

10.1. Bedrijfsexploitatie sportcomplex

Het sportcomplex is een belangrijke exponent van Heerenveen Sportstad. Het multifunctionele karakter van het sportcomplex wordt versterkt door de nabijheid van het Friesland College, de gezondheidsboulevard en de voetbalclub SC Heerenveen.

Op initiatief van de Regiegroep Heerenveen Sportstad is voor het sportcomplex een businessplan opgesteld waarin de verwachte omzet, de kostenstructuur en de organisatie worden weergegeven. Hierin is het door Sport Fondsen Nederland uitgevoerde onderzoek naar de marktverwachtingen en de exploitatie van met name het zwembad betrokken¹.

Het sportcomplex zal worden geëxploiteerd door Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV. De aandelen van deze BV zullen worden gehouden door Sportstad Heerenveen BV, die een liquiditeitsgarantie afgeeft aan Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV en de statutaire directie vormt. De directie, het management en de ondersteuning daarvan zullen worden geleverd door Sportstad Heerenveen BV, die hiertoe kosten zal doorbelasten aan Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV.

De BV's zullen een fiscale eenheid vormen.

De verwachte omzet van het sportcomplex bedraagt in het eerste volledige exploitatiejaar (2005) ruim € 1,0 miljoen.

Hieronder wordt een globale procentuele verdeling van de omzet weergegeven, gespecificeerd naar de verschillende bedrijfsonderdelen:

Zwembad	29%
Sporthallen	17%
Verhuur Fitness	17%
Verhuur Horeca	4%
Friesland College	34%
	100%

Rekening houdend met een reële groei zal de omzet stijgen naar ruim € 1,2 miljoen in 2010.

Door de inbreng van bestaande programma's, rooster en activiteiten in het sportcentrum en op papier gegarandeerde omzetten van het Friesland College en SC Heerenveen is een basisomzet van € 756.000 (71% van het totaal) reeds gerealiseerd. Met betrekking tot de verhuur van de fitnessruimte en de horeca gelegenheden worden besprekingen gevoerd.

¹ Bijlagen 18 en 20, eerder genoemd

De resterende ruim € 308.000 van de omzet is geprognosticeerd op basis van reële marktverwachtingen vanuit het totale concept van Sportstad Heerenveen, de nieuwe productmogelijkheden die ontstaan doordat alle sportvoorzieningen zich in één complex bevinden, en contacten met ondermeer sportbonden over gebruik van de sportvoorzieningen.

De basis wordt versterkt doordat een groot deel van de omzet is gebaseerd op meerjarige contracten met bijvoorbeeld het Friesland College en SC Heerenveen.

Door het grote additionele bezoekersvolume aan Heerenveen Oost als gevolg van bijvoorbeeld de uitbreiding van het stadion, de realisatie van de het leisure centre, de gezondheidsboulevard en een groot oppervlak aan kantoorruimte, verwacht het sportcomplex ruim voldoende omzetspotentieel te hebben om de door haar gewenste (sport)formules van gezondheid, persoonlijke aandacht, gezelligheid, multifunctionaliteit met een integraal aanbod van vele sporten te realiseren.

Op basis van de in het businessplan opgenomen prognoses zal Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV jaarlijks een resultaat behalen van ongeveer nihil.

10.2. Bedrijfsexploitatie SC Heerenveen

De BVO SC Heerenveen bestaat juridisch gezien uit SC Heerenveen NV, met daaronder een aantal werkmaatschappijen. Het voetbalbedrijf wordt uitgeoefend in SC Heerenveen BV.

Het statutair omschreven doel van SC Heerenveen NV is:

1. Het doen beoefenen en bevorderen van de voetbalsport in al zijn verschijningsvormen;
2. Het verrichten van commerciële en financiële activiteiten, welke op enige wijze verwant zijn aan het bovenstaande of daartoe bevorderlijk kunnen zijn;
3. Het (mede) oprichten van, het samenwerken met, het deelnemen in, het (mede) voeren van bestuur over, het houden van toezicht op en het overnemen en het financieren van andere ondernemingen, mits zulks in enigerlei betrekking staat tot hetgeen is omschreven onder a) en b).

Sportclub Heerenveen kende over de afgelopen jaren een gezonde solvabiliteit. Gemiddeld over de afgelopen 3 jaren bewoog deze zich tussen een bandbreedte van circa 44% tot circa 54%. Het aandeel eigen vermogen ligt rond de 45%, hetgeen voor een voetbalclub een solide financiële positie betekent.

De opbrengsten zijn de afgelopen jaren voortdurend gestegen, van ruim € 7,7 miljoen (f 17 miljoen) in het seizoen 1997/1998 tot ruim € 13,6 miljoen (f 30 miljoen) in het seizoen 2000/2001 (exclusief de opbrengsten uit de champions league). Het budget voor het seizoen 2001/2002 bedraagt € 14,5 miljoen (f 32 miljoen). De opbrengsten in het seizoen 1999/2000 bestonden uit

wedstrijdbaten (circa 25%), sponsorgelden (circa 50%), uitzendrechten (circa 14%) en overige (circa 11%).

De opbrengsten en winsten van een BVO worden mede bepaald door een aantal onzekere factoren, die een gevolg zijn van het risicoprofiel van de voetbalbranche:

- Performance: de voetbalprestaties kunnen jaarlijks in hoge mate verschillen. Het verleden geeft geen garantie voor de toekomst.
- Opbrengsten van spelers; spelers moeten worden opgeleid, aangekocht of behouden. De baten en lasten hiervan zijn moeilijk of niet te voorspellen.

Gemiddeld gezien heeft SC Heerenveen over de seizoenen 1997/1998 tot en met 2000/2001 een positief resultaat behaald van ruim € 1 miljoen (f 2,2 miljoen) na belastingen. Het resultaat is inclusief het resultaat uit de afschrijvingen op en de verkoop van spelers, die in deze jaren een behoorlijke positieve bijdrage aan het uiteindelijke resultaat heeft geleverd.

SC Heerenveen is een van de weinige BVO's in Nederland met:

- a. een positief resultaat,
- b. geen liquiditeitsproblemen en
- c. geen overheidssteun

en met derhalve een netto kasstroom richting overheid in plaats van andersom.

Rekening houdend met het hoge risicoprofiel binnen de voetbalbranche kan worden geconcludeerd dat SC Heerenveen, mede dankzij een gedegen financieel beleid, de afgelopen jaren financieel gemiddeld uitstekend heeft gepresteerd.

Door de uitbreiding van het stadion kunnen de opbrengsten van SC Heerenveen blijven groeien en dit biedt SC Heerenveen de mogelijkheid om ook in de toekomst op sportief gebied te kunnen blijven presteren ofwel mee te kunnen blijven doen in de (sub)top van de KPN eredivisie.

Uitgangspunt van SC Heerenveen is dat ook in de toekomst een gedegen en voorzichtig financieel beleid gevoerd wordt. Hiertoe is een meerjarenbegroting opgesteld, waarbij de totale begroting toeneemt tot € 20 miljoen (f 44 miljoen) in het seizoen 2005/2006. Deze inkomsten worden voor het overgrote deel gegenereerd door de opbrengsten uit wedstrijdbaten en commerciële inkomsten. Het "risicoprofiel" van deze inkomsten is acceptabel:

De afgelopen jaren is de vraag naar seizoenkaarten voor SC Heerenveen bijna steeds groter geweest dan het aantal beschikbare plaatsen. Er bestaat een wachtlijst voor seizoenkaarten van circa 5.000 plaatsen. Het verkrijgen van "losse plaatsen" was zo goed als onmogelijk.

De OSSH, de commerciële club rondom SC Heerenveen, kent op dit moment circa 700 leden. Er is een wachtlijst van bedrijven: verdere groei is in het huidige stadion niet mogelijk. De OSSH heeft de potentie om door te groeien naar een ledenaantal van 1.000 bedrijven.

10.3. Bedrijfsexploitatie Friesland College

Het Friesland College ontvangt van het Rijk jaarlijks per leerling een bedrag voor huisvesting.

Door het Friesland College is voor haar totale huisvesting een masterplan opgesteld, die uitgaat van een meerjarige leerlingenprognose die jaarlijks wordt geactualiseerd.

10.4. Bedrijfsexploitatie De Friesland Zorgverzekeraar

De gezondheidsboulevard zal worden geëxploiteerd door De Friesland Zorgverzekeraar.

De Friesland is een concern dat actief is in diverse vormen van verzekeringen, alle gerelateerd aan zorg. Zo is de Friesland Zorgverzekeraar uitvoerder van de Ziekenfondswet en is de Friesland Particulier actief in de particuliere ziektekostenmarkt, daarnaast zijn nog diverse andere rechtspersonen met aanvullende verzekeringen actief. Al deze verschillende activiteiten zijn ondergebracht in afzonderlijke rechtspersonen. Ook de geldstromen die met deze verschillende activiteiten gemoeid zijn worden strikt gescheiden. Door deze constructie worden publieke en private belangen strikt gescheiden. De gemiddelde winst in de afgelopen jaren ligt boven dat van de markt. Dit heeft geleid tot een solide financiële basis. Keuze voor allocatie van middelen komt tot stand aan de hand van een expliciet geformuleerd Asset & Liability beleid, waarbij een optimale afstemming plaatsvindt tussen risico en rendement.

Daarnaast leggen drie rechtspersonen van De Friesland, die rechtstreeks onder toezicht staan van de Verzekeringskamer jaarlijks met succes verantwoording af. De Friesland heeft het in haar historie nog niet hoeven meemaken dat noch de externe accountant, noch de Ziekenfondsraad, noch de Verzekeringskamer een voorbehoud heeft hoeven maken bij de goedkeuring van de diverse jaarverslagen van De Friesland rechtspersonen.

10.5. Bedrijfsexploitatie flankerende functies

Door het Retail Management Centre¹ is een marktonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een reisboulevard / leisure centre. Zij komen daarin tot een positief oordeel over de financiële exploitatie van een dergelijk centrum in Heerenveen. Het centrum zou een omzetpotentieel kunnen genereren tussen € 31,7 miljoen (f 70 miljoen) (behoudend scenario) en € 59 miljoen (f 130 miljoen) (optimistisch scenario). Naar verwachting zal het centrum circa 150.000 bezoekers trekken.

¹ Bijlage 14, eerder genoemd.

11. Exploitatie Heerenveen Sportstad

11.1. Kosten

Vooraf

In dit hoofdstuk worden alleen de kosten en opbrengsten van Sportstad Heerenveen BV behandeld. Gemeentelijk Sportcentrum BV draagt zelf geen kosten (en opbrengsten). Er zijn geen afschrijvingen en rentelasten omdat de bijdragen de investeringen volledig dekken. Voor zover er kosten zijn op het gebied van bijvoorbeeld assurantien en groot onderhoud zijn deze in de exploitaties van de betreffende huurder en onderhuurder, Sportstad Heerenveen BV en Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV, opgenomen. De geprognosticeerde kosten van Sportstad Heerenveen BV bestaan in 2005, het eerste volledige jaar na oplevering van de gebouwen, uit (x € 1.000):

▪ personeelskosten	€ 181
▪ groot onderhoud	€ 139
▪ zakelijke lasten	€ 103
▪ verzekeringen	€ 60
▪ overige bedrijfskosten	€ 13
▪ afschrijvingen	€ 1.301
▪ rentelasten	€ 1.454
▪ totaal	€ 3.251

Deze kosten zullen in de hierna volgende paragrafen afzonderlijk worden besproken.

11.1.1. Kosten voor bestuur

Ten behoeve van directie, secretariaat, administratievoering en financiën van Sportstad Heerenveen BV en Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV en de bewaking, verdere uitwerking en implementatie van het concept Sportstad Heerenveen zullen na realisatie van de investeringen door Sportstad Heerenveen BV een drietal medewerkers worden aangetrokken. Het betreft:

- een algemeen directeur,
- een secretaresse,
- een controller (part time)

De totale personeelskosten worden ingeschat op € 182.000 (directeur € 102.000, secretaresse € 33.000, controller € 47.000)

Vooralsnog vindt gezien de financiële performance daarvan geen doorbelasting plaats aan Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV.

11.1.2. Kosten groot onderhoud

Uitgangspunt is dat alle groot onderhoud binnen door de huurders wordt gedragen, alsmede de kosten voor collectieve voorzieningen en faciliteiten zoals tuinen en bestrating¹.

Aan de hand van de verdeling van groot onderhoud tussen huurder en verhuurder is voor Sportstad Heerenveen BV een globale planning opgesteld voor het groot onderhoud:

- na 3 jaar: bijwerkbeurt schilderwerkzaamheden
- na 6 jaar: grote schilderbeurt
- na circa 10 jaar: vervanging van de (bitumineuze) dakbedekking
- enzovoorts

Voor het groot onderhoud aan de buitenzijde van de gebouwen wordt rekening gehouden met een reservering van € 113.450 (f 250.000) per jaar. Voornoemd bedrag is in overleg met een ervaringsdeskundige vastgesteld, rekening houdend met de verdeling van het groot onderhoud tussen huurders en verhuurder, de stichtingskosten en het bebouwd aantal vierkante meters. Een relatief groot, recent gereed gekomen bouwproject heeft als referentie gediend. Op basis hiervan werd voor Sportstad Heerenveen een jaarlijks bedrag berekend van € 102.000, waarin tevens vervanging van de centrale installaties is begrepen.

Er is op verzoek van en in overleg met de beoogde huurders SC Heerenveen en Friesland College, van uitgegaan dat een relatief groot deel van de onderhoudskosten voor rekening van de huurders komt; de kwaliteit van het uitgevoerde onderhoud zal worden getoetst aan een jaarlijks op te stellen onafhankelijk inspectierapport.

Uitgangspunt is dat er zo onderhoudsarm mogelijk zal worden gebouwd. Dit dient vertaald te worden in het technisch programma van eisen.

De kosten voor groot onderhoud van de fitnessruimte, op basis van normen van Deloitte & Touche Bakkenist bepaald op € 24.460 (f 53.903) zijn eveneens opgenomen in de exploitatie van Sportstad Heerenveen BV, omdat deze de eigenaar is van de fitnessruimtes.

SC Heerenveen heeft op de balans een onderhoudsvoorziening gevormd, waarvan in totaal € 327.500 (f 721.715) wordt overgedragen aan Sportstad Heerenveen BV, waarmee het groot onderhoud voor het bestaande stadion tot en met 2004 is gedekt.

¹ Bijlage 32: Model "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte c.a."

11.1.3. Zakelijke lasten

Sportstad Heerenveen BV zal door de gemeente Heerenveen worden aangeslagen voor de eigenaarlasten van de onroerende zaakbelasting. Daarnaast draagt Sportstad Heerenveen BV de gebruikerslasten voor het sportcomplex. Deze zijn berekend conform opgave van de gemeente uitgaande van de tarieven voor het jaar 2001.

11.1.4. Verzekeringen

De gebouwen van Sportstad Heerenveen BV zullen worden verzekerd. Er wordt uitgegaan van een premie van € 0,37 (f 0,82) per € 454 (f 1.000) stichtingskosten.

11.1.5. Overige bedrijfskosten

Voor overige bedrijfskosten is een bedrag geprognosticeerd van € 11.345 (f 25.000) per jaar.

11.1.6. Afschrijvingen

Alle investeringen worden afgeschreven in een termijn van 40 jaar. Uitzondering daarop zijn:

- de aanloop- en plankosten, die in 5 jaar worden afgeschreven
- de kosten voor de aanschaf van de grond, waarop niet wordt afgeschreven
- de initiële investeringen in de inventaris van Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV, die in 10 jaar worden afgeschreven.

11.1.7. Rentelasten

De rentelasten kunnen worden afgeleid van de hoogte van de lening, rekening houdend met een verplichte jaarlijkse aflossing van 5% van de hoofdsom, versnelde aflossing en een rentepercentage van 6,5%.

11.1.8. Energieconcept

In overleg met de NOVEM hebben de initiatiefnemers van Heerenveen Sportstad door adviesbureau Deerns (Rijswijk) een energie-prestatiestudie verricht¹. Geconstateerd is dat de compacte bouw van de verschillende voorzieningen in het sport-, gezondheids- en onderwijscomplex al belangrijke initiële energiebesparingmogelijkheden met zich meebrengt. Aanvullend daarop zijn maatregelen voorgesteld die uiteenvallen in

- a. een gebouwgebonden pakket en
- b. een geadviseerde energieopwekkingmethode.

(ROZ, 2001).

¹ Bijlage 6: Ontwikkeling Energieconcept Abe Lenstrastadion (Deerns Raadgevende Ingenieurs, februari 2000)

Ad.a. Het gebouwgebonden pakket richt zich op besparingen door isolatie en gunstige warmtedistributie, besparing op verlichting en gebruik van daglicht. Deze maatregelen zijn reeds meegenomen in de verbouwing van de westzijde van het stadion in 2000 en zullen ook worden opgenomen in het programma van eisen voor de nieuwbouw.

Ad. b. Voor energieopwekking wordt een combinatie voorgesteld van warmtekrachtkoppeling, absorptiekoeling en langetermijn energieopslag.

Op grond van deze maatregelen zal het energiegebruik in het nieuwe complex verminderen met ruim 40% ten opzichte van de wettelijk vereiste norm. Ook waterbesparende maatregelen ten behoeve van het zwembad zijn in dit advies meegenomen.

11.2. Opbrengsten

De opbrengsten van Sportstad Heerenveen BV bestaan uit huurinkomsten. Er wordt rekening gehouden met de onderstaande huurders en huurinkomsten:

Huurder	Object	Huuropbrengst / jaar (x € 1)	Huuropbrengst / jaar (x f 1)
SC Heerenveen	Stadion	1.962.373	4.324.500
SC Heerenveen Sportvoorzieningen BV	Sportcomplex	0	0
Friesland College	Opleidingscentrum	544.536	1.200.000
Gezondheidsboulevard	Zuidwand stadion	260.561	574.200
Bedrijven	Noordwand stadion	260.561	574.200
Bedrijven	Westwand stadion	79.683	175.500
Totaal		3.107.668	6.848.400

De huurinkomsten zijn in de exploitatie opgenomen nadat de investering is afgerond.

11.2.1. Stadion

SC Heerenveen huurt het Abe Lenstra Stadion. De huursom van € 1.962.373 (f 4.324.500) in het eerste volledige jaar is onder meer bepaald door de huursom te relateren aan de huisvestingskosten die andere BVO's in Nederland betalen in het segment waarin SC Heerenveen zich bevindt, op basis van een benchmark. Daarnaast wordt door SC Heerenveen bijgedragen doordat de zij huidige huur voor de westzijde van het stadion van € 79.683 (f 175.500) niet meer zal ontvangen, waardoor de bijdrage van SC Heerenveen in feite € 2.042.011 (f 4.500.000) bedraagt. Tevens doet zij een eenmalige bijdrage in de kosten

voor groot onderhoud van € 327.500 (f 721.715).000, via de onderhoudsvoorziening¹.

11.2.2. Sportcomplex

Het sportcomplex zal worden gehuurd door Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV, een dochteronderneming van Sportstad Heerenveen BV. Op basis van de geprognosticeerde exploitatie wordt geen huur gerekend van € 1. Wel wordt binnen Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV jaarlijks rekening gehouden met uitvoering van (groot) onderhoud voor een bedrag van circa € 144.000 (f 317.000) per jaar, jaarlijks stijgend met 2,5%. Het groot onderhoud dat door verhuurder dient te worden uitgevoerd kan hierdoor beperkt blijven.

Tevens betaalt Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV jaarlijks een deel van de kosten voor assurantien die normaliter door de verhuurder gedragen worden.

11.2.3. Opleidingscentrum

De huursom voor het Friesland College is gebaseerd op de geraamde stichtingskosten van het opleidingscentrum van € 7.675.358 (f 16.914.261).

De huur in het eerste jaar bedraagt € 544.536 (f 1.200.000)².

Het brutoaanvangsrendement bedraagt daarmee 7,1%.

In dit brutoaanvangsrendement komt tevens de lange duur van de overeenkomst van 20 jaar, alsmede de onderhoudsregeling, vrijwel volledig voor rekening van de huurder, tot uitdrukking.

Het Friesland College dient in haar huisvestingsmogelijkheden rekening te houden met de geldbedragen, die daartoe vanuit het Ministerie van Onderwijs beschikbaar worden gesteld (OKF gelden). Met betrekking tot de huisvesting van het gehele Friesland College is door haar een masterplan opgesteld. Binnen dit masterplan wordt aan de campus in Heerenveen een relatief groter bedrag uitgegeven.

11.2.4. Zuidwand stadion

Na de realisatie van de verbouw zal in het stadion in de zuidwand 2.552 m² bvo ontstaan. Uitgaande van een huuropbrengst van € 102 (f 225) per bruto m², exclusief BTW, bedragen de totale inkomsten afgerond € 260.561 (f 574.200) per jaar.

¹ Bijlage 34: Intentieverklaring akkoord huur (SC Heerenveen, juni/juli 2001)

² Bijlage 27: Intentieverklaring akkoord huur (ROC Friesland College, maart 2001)

De Friesland Zorgverzekeraar zal de gezondheidsboulevard, waarvan zij eigenaar is, verhuren aan daartoe geselecteerde bedrijven en instanties. Naar verwachting is de vraag groter dan het aanbod. Waarschijnlijk zal in ieder geval een deel van de beschikbare m² door De Friesland Zorgverzekeraar worden gehuurd.

11.2.5. Noordwand stadion

De huuropbrengst voor de noordwand is gebaseerd op een huuropbrengst van € 102 (f 225) per m². In de noordwand zal 2.552 bvo m² worden gerealiseerd. Het merendeel van deze m²'s zal worden gehuurd door de KNVB, die heeft aangegeven meer ruimte te willen huren.

11.2.6. Westwand stadion

De KNVB is nu gevestigd in de westwand van het stadion, waar 780 m² kan worden verhuurd. De huuropbrengsten daarvoor bedragen € 79.683 (f 175.500). Voor deze ruimtes zijn contacten gelegd met potentiële huurders.

11.3. Financiële gegevens (zie ook appendix)

11.3.1. Aflossingen

De onderstaande tabel bevat, op basis van de cashflow uit de prognose voor Sportstad Heerenveen BV, de aflossingen op het lang vreemd vermogen in jaren (x € 1.000).

Jaar	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
aflossing vreemd vermogen	0	44	809	1.050	1.350	1.475	1.575
Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
aflossing vreemd vermogen	1.675	1.800	1.925	2.050	2.175	2.300	2.525

De beschikbare liquiditeiten worden aangewend voor de (versnelde) aflossing van het vreemd vermogen. Het vreemd vermogen is volledig afgelost in het jaar 2017. Voor een volledig cashflowoverzicht wordt verwezen naar de bijlage.

11.3.2. Exploitatieoverzicht

De onderstaande tabel bevat de geprognosticeerde resultaten na belasting voor Sportstad Heerenveen BV in jaren (x € 1.000). De in dit hoofdstuk hiervoor genoemde opbrengsten en kosten zijn daarin verwerkt.

jaar	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
bedrijfsresultaat	374	901	1.453	1.393	1.460	1.529	1.600
financiële lasten	0	-57	-1.035	-1.454	-1.371	-1.280	-1.182
resultaat voor vpb	374	844	418	-61	89	249	418
resultaat deelneming				-16	5	5	-5
resultaat na vpb	309	549	272	-56	63	167	276

jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
bedrijfsresultaat	1.672	1.801	1.877	1.956	2.036	2.118	2.261
financiële lasten	-1.077	-965	-845	-718	-581	-438	-281
resultaat voor vpb	595	836	1.032	1.238	1.455	1.680	1.980
resultaat deelneming	5	0	0	0	0	0	-33
resultaat na vpb	391	544	671	805	946	1.092	1.254

Het resultaat na vpb (vennootschapsbelasting) wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van Sportstad Heerenveen BV. Tot 2017 wordt geen dividend uitgekeerd, maar worden alle beschikbare liquiditeiten aangewend voor de aflossing van het vreemd vermogen.

Een cash flow berekening is opgenomen in appendix 1.

11.3.3. Balans

De onderstaande tabel bevat het geprognosticeerde eigen vermogen, de - solvabiliteitspositie en het - rendement voor belasting op het eigen vermogen van Sportstad Heerenveen BV.

De in dit hoofdstuk hiervoor genoemde investeringen en financieringen zijn daarin verwerkt en is tevens het verlies van de deelneming in Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV verwerkt.

jaar	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
eigen vermogen	20.509	24.657	24.929	24.873	24.936	25.102	25.379
solvabiliteit	98,8%	74,7%	52,4%	53,5%	55,2%	57,2%	59,6%
rendement	1,8%	3,4%	1,7%	-0,3%	0,4%	1,0%	1,7%

jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
eigen vermogen	25.771	26.314	26.985	27.789	28.735	29.827	31.081
solvabiliteit	62,4%	65,7%	69,6%	74,0%	79,1%	85,0%	91,9%
rendement	2,3%	3,2%	3,8%	4,5%	5,1%	5,6%	6,3%

Het vreemd vermogen zal in 2017 volledig zijn afgelost. In de jaren daaropvolgend kan door Sportstad Heerenveen BV dividend worden uitgekeerd.

Het gemiddeld rendement na belasting op het ingebrachte eigen vermogen van € 23,5 miljoen bedraagt over de jaren 2002 tot en met 2016 gemiddeld 2,52%. Over de jaren 2002 tot en met 2021 bedraagt dit percentage gemiddeld 3,67s%.

11.4. Fiscale aspecten

Door Deloitte & Touche is onderzoek gedaan naar de fiscale aspecten van Sportstad Heerenveen BV¹. Er is met name gekeken naar de verrekenbaarheid van de BTW en de mogelijke BTW op de subsidies.

De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in de prognoses.

De overdracht van het Abe Lenstra stadion aan Sportstad Heerenveen BV en de eventueel daarmee gepaard gaande overdrachtsbelasting is voorgelegd aan PriceWaterhouseCoopers, de accountant van SC Heerenveen. Er is door de fiscus helderheid gegeven: er zal geen sprake zijn van overdrachtsbelasting.

¹ Bijlage 17: Stadionproject Heerenveen, fiscale aspecten (Deloitte & Touche, juni 2001)

12. Effecten

12.1. Economische effecten / Kompas criteria

12.1.1. Kompas voor het Noorden.

De hoofddoelstelling van het Kompas voor het Noorden is het stimuleren van de economische groei gecombineerd met behoud en versterking van natuurlijke, landschappelijke en milieuwaarden. Teneinde dit doel te realiseren is gekozen voor een driesporenbeleid: versterking van de marktsector en concentratie van wonen en werken in economische kerngebieden (kernzones), vitale stedelijke centra (in die kernzones) en een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze drie sporen versterken elkaar: bundeling van wonen en werken in kernzones brengt agglomeratievoordelen mee. Hierdoor wordt de diversiteit bevorderd en economische groei gestimuleerd. De vergroting van de kritische massa versterkt het draagvlak voor voorzieningen. Dit leidt vervolgens weer tot een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor handel en diensten. (Zie Kompas voor het Noorden, hfdst. 3). In het Kompas voor het Noorden worden een vijftal kernzones onderscheiden. De A7-zone, het gebied langs de A7 vanaf Sneek t/m Drachten is daar één van. De gemeente Heerenveen maakt volledig onderdeel uit van deze kernzone. Het doel van het kernzone-beleid is om een concentratie van wonen en werken te realiseren. Concrete projecten die voor een bijdrage uit het Kompasprogramma in aanmerking wensen te komen, dienen te passen in deze hoofddoelstelling en binnen het genoemde drie sporenbeleid.

Met betrekking tot bedrijfsterreinontwikkeling is het volgende gesteld (Kompas pag. 33). Het beleid gericht op het concentreren van bedrijvigheid in de kernzones is in hoge mate voorwaardenscheppend en wel op 2 manieren:

- acquisitie van nieuwe bedrijven;
- beschikbaarheid van voldoende bedrijfsterreinen.

Nieuwe capaciteit voor bovenregionale bedrijvigheid is daarbij uitsluitend in de kernzones mogelijk. Door deze concentratie wordt niet alleen de werkgelegenheid in het algemeen bevorderd, maar wordt tevens het beeld van de geringe bedrijvigheid op termijn rechtgezet. Specifieke terreinen voor kantoren zijn gelegen in de grote steden van de kernzones.

Het belang/de noodzaak van deze ontwikkeling (o.a. in Heerenveen) is ook in het Streekplan Friesland 1994 aangegeven: (pag. 111):

“Een veelzijdig aanbod aan bedrijfsterreinen kan een goede basis bieden voor het benutten van de economische kansen. De zone langs de A7 ten westen en ten oosten van Heerenveen biedt voor de versterking van het aanbod goede mogelijkheden [...]. Wij houden er rekening mee dat het areaal aan bedrijfsterreinen nog (aanzienlijk) wordt uitgebreid. [...] Nieuwe infrastructuur geeft aangrijpingspunten voor de ontwikkeling van woon- en werkgebieden. Aan de oostkant van Heerenveen ligt het accent deels op wonen en deels op werken”.

12.1.2. Heerenveen sportstad: stuwende onderdelen

Het project “Heerenveen Sportstad” omvat de ontwikkeling van een specifiek bedrijfsterrein aan de oostkant van Heerenveen en kent een aantal stuwende onderdelen:

- Vestigingsmogelijkheden van bovenregionale kantoren en commerciële functies
- Vestiging van een Leisure-Centrum met een bovenregionale functie,
- Gezondheidsboulevard met een bovenregionale uitstraling,
- Onderwijsvoorzieningen met een landsdelige functie
- Uitbreiding/resp. nieuwe sportvoorzieningen. O.a. uitbreiding Abe Lenstra Stadion met een landelijke (internationale) uitstraling.

Voor een zeer groot deel bestaan er sterke onderlinge relaties tussen deze genoemde functies, waardoor er agglomeratie-effecten optreden.

Het gehele project kan getypeerd worden als een grootschalig (sport)project met internationale uitstraling in combinatie met kantoren, voorzieningen en bedrijfsvestigingsmogelijkheden van bovenregionale aard. De nieuw aan te leggen terreinen zullen worden aangelegd als een multifunctionele locatie met als hoofdfunctie ‘werken’. De locatie vervult een opvangfunctie voor bedrijven van buiten de regio en verplaatsende bedrijven uit de regio zelf met een werkgebied dat grotendeels boven de regio uitstijgt.

Gezien de aard van het project kan er een onderscheid worden gemaakt tussen de grondexploitatie (bedrijfsterreinen) en vastgoed exploitatie.

De *grondexploitatie* omvat het ontwikkelen van nieuwe terreinen en vestigingsmogelijkheden. Dit onderdeel van het project sluit qua inhoud aan bij de definities en criteria van het Kompas-thema M1: “Verbetering van de vestigingsvoorwaarden t.b.v. bestaande en nieuwe bedrijvigheid in kernzones”, meer specifiek: M1.1.a. Aanleg bedrijventerreinen en logistieke voorzieningen in kernzones.

De *vastgoedexploitatie* sluit qua inhoud aan bij het Kompas thema S4: “Versterking stedelijke voorzieningen en het geven van een kwaliteitsimpuls aan de binnensteden”, meer specifiek: S.4.2 Het versterken van het aanbod van stuwende toeristische, culturele en sportvoorzieningen.

Hieronder wordt nader ingegaan op de specifieke criteria en effecten.

12.1.3. Specifieke criteria en effecten.

Hierboven is aangegeven dat het project voor het onderdeel grondexploitatie aansluit bij de omschrijving van de Kompas-maatregelen M1.1.a, M1.1.b en voor het onderdeel vastgoed exploitatie bij maatregel S.4.2.

Een eerste criterium bij deze drie maatregelen is het punt of het project gerealiseerd zal worden in één van de kernzones resp. stedelijke centra gelegen in die kernzones. De feitelijke situatie geeft hier een duidelijk antwoord op: Heerenveen is een stedelijke centrum, gelegen in de Friese kernzone A7 en valt daarmee onder de werking van de genoemde maatregelen.

Voorts blijkt t.a.v. de genoemde maatregelen dat het begrip 'stuwend' een kern-criterium is. Slechts die voorzieningen/projecten *die stuwend zijn of dit aantoonbaar gaan worden kunnen voor ondersteuning in Kompas-kader in aanmerking komen*. Het stuwende aspect is in Kompas-kader in relatie gebracht met sportvoorzieningen/ accommodaties. Daarbij is aangegeven dat er alleen een stuwend effect mag worden verwacht indien er sprake is van grootschalige sportaccommodaties. Daarbij wordt aangegeven dat het dan vaak gaat om sportaccommodaties die onderdeel vormen van een bedrijventerrein in combinatie met kantoren en andere voorzieningen (bijv. leisure-activiteiten). Dergelijke grootschalige accommodaties leveren een waardevolle bijdrage aan de regionale economie, zo is de verwachting.

Op grond van de hierboven reeds beschreven inhoud van het onderhavige project is geconcludeerd dat het hier een grootschalig sportproject betreft met internationale uitstraling en in combinatie met andere voorzieningen en bedrijfsmatige/commerciële activiteiten van bovenregionale aard. Reeds op dit moment is er sprake van een stuwend karakter van SC Heerenveen als sportbedrijf: de inkomsten worden voor ruim 50% buiten Noord Nederland gegenereerd.¹ De verwachting is dat dit percentage in de toekomst verder zal toenemen. Stuwende effecten van SC Heerenveen en Thialf treden ook op door de aantrekkingskracht die deze sportinstellingen uitoefenen op b.v. toekomstige CIOS-leerlingen, die ook van buiten Noord Nederland naar Heerenveen komen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat het project "Heerenveen Sportstad" qua inhoud voldoet aan de omschrijving van grootschaligheid en daarmee als stuwend gekwalificeerd kan worden.

Naast bovenstaande blijkt het stuwende karakter uit:

- a. de aard van de bedrijvigheid en
- b. de bezoekersaantallen en herkomst
- c. omzet cijfers
- d. werkgelegenheid

(Voor gedetailleerde gegevens hierover wordt verwezen naar het rapport "Economische Effecten op hoofdlijnen", opgesteld door KPMG/BEA²).

¹ Bijlage 23 Notitie "Onderbouwing stuwendheid SC Heerenveen, januari 2002

² Bijlage 16: Economische Effecten op hoofdlijnen van het Stadiongebied Heerenveen (KPMG/BEA, februari 2001)

Ad. a. Aard van de bedrijvigheid.

De doelgroep is kantoren en ondersteunende commerciële functies met een werkgebied dat grotendeels boven de regio uitstijgt. Bij de commerciële functies moet o.a. worden gedacht aan het leisure activiteitencentre. De eventuele retail functies in het gebied vormen een klein onderdeel en zullen naar verwachting gericht zijn op het sportkarakter van het project en in die zin ook een ondersteunende functie vervullen.

Ad. b. Bezoekers.

Het Abe Lenstrastadion, het sportcentrum, het Leisure centre en het congres/vergadercentrum zullen samen ca. 1.075.000 à 1.129.000 bezoekers per jaar aantrekken (waarvan additioneel als gevolg van de specifieke invulling van het project 489.000 à 534.000 bezoekers). Daarnaast zullen de sportschoolfuncties ca. 18.500 regelmatige sporters c.q. leden naar het gebied brengen. De gezondheidsboulevard zal jaarlijks door tenminste de huidige ca. 6000 cliënten van de betrokken partijen worden bezocht (incidenteel dan wel regelmatig) en het Friesland College door ca. 2500 cursisten.

Gezien de omvang van deze aantallen en de functies kan worden gesteld dat er sprake is van een bovenregionale functie en voor sommige onderdelen van een landelijke functie (bijv. stadionvoorziening).

Ad. c. Omzet

De te verwachten omzet die door de verschillende partijen in het plangebied zal worden gerealiseerd is door KPMG becijferd op ca. f 438 mln. per jaar, waarvan ca. 219 mln. additioneel is als gevolg van de specifieke invulling van het project. In deze becijfering zijn niet meegenomen de omzet van SC Heerenveen anders dan uit de stadionrecettes (ca. 40 mln.), de omzet van het sportcentrum (ca. 5 mln.) en de omzetten van de gezondheidsboulevard. Op grond van inhoud van de activiteiten en ervaringscijfers van SC Heerenveen mag worden verwacht dat ruim de helft van de omzet afkomstig zal zijn van buiten Noord-Nederland.

Ad. d. Werkgelegenheid.

De werkgelegenheid die in het plangebied wordt gerealiseerd met de realisering van Heerenveen Sportstad kan op grond van een economische effectrapportage worden geraamd op ca 2.250 à 2.300 fte structureel. Dat is in aanvulling op het behoud van ca. 300 nu bestaande arbeidsplaatsen bij initiatiefnemers. De nieuwe werknemers zullen (behalve bij initiatiefnemers) werkzaam zijn bij in totaal 32 à 51 nieuwe bedrijven in het plangebied.

Eenmalige effecten

Naast bovengenoemde structurele effecten zijn de eenmalige effecten van de realisering van Heerenveen Sportstad gesteld op 1164 arbeidsjaren en f. 407

mln. investeringen. Daarnaast wordt voor ca. f. 35 mln. aan investeringen gerealiseerd buiten het plangebied.

Effecten buiten plangebied

Behalve binnen het plangebied Heerenveen Sportstad wordt met realisering van dit project een groot aantal ontwikkelingen elders in de plaats Heerenveen mogelijk gemaakt, met name door herontwikkeling van vrijkomende onderwijs- en sportlocaties. Deze effecten zijn gekwantificeerd op ca. € 86 mln. aan investeringen en ca. 1180 structurele arbeidsplaatsen¹. In zoverre deze herontwikkelingen opbrengsten genereren voor de initiatiefnemers van Heerenveen Sportstad worden die ingezet voor de dekking van de eigen bijdrage in Heerenveen Sportstad dan wel (in het geval van de locatie Fedde Schürerplein) gereserveerd voor de Zuiderzeelijn-ontwikkeling.

12.1.4. Kwalitatieve effecten.

In de economische effectrapportage wordt geconstateerd dat alle onderscheiden functies in het plangebied Heerenveen sportstad (met uitzondering van de woonfunctie) minimaal een bovenregionale functie vervullen. Van twee functies (stadionbezoek en werkgelegenheid) wordt een landelijke functie zondermeer aanwezig geacht; vijf overige functies (muziekevenementen, gezondheidsboulevard, leisure centre, sportcomplex en congres-/vergadercentrum) hebben *potentieel* een landelijke functie.

In kwalitatieve termen worden ten aanzien van de verschillende functies de volgende effecten van Heerenveen sportstad gesignaleerd:

- meer capaciteit voetbalwedstrijden;
- meer capaciteit muziekevenementen;
- gezondheidsfuncties geconcentreerd;
- leisure centre is nieuwe functie
- schoolcampus is nieuwe functie
- sportcentrum is nieuwe functie
- werkgelegenheid kent grotere omvang
- meer capaciteit wonen
- congres-/vergadercentrum is nieuwe functie

Concluderend stelt het rapport dat

“ten gevolge van het project sprake is van een versterking van de ruimtelijk-economische infrastructuur van Noord-Nederland en het geheel van het project Stadiongebied Heerenveen groter is dan de som der delen. Directe effecten zijn met name te vinden op het gebied van werkgelegenheid, extra bedrijven, extra omzet (...). Indirecte effecten zijn met name de uitstralingseffecten naar overig Heerenveen, Friesland en Noord Nederland. Het profiel en imago van Heerenveen als vestigingsplaats zal door dit project verder verbeteren.”

¹ Zie: Appendix 3, alsmede bijlage 24: Notitie “kwantificering achtergrondeffecten Heerenveen Sportstad”, mei 2002.

12.2. Stedenbouwkundig

In ruimtelijk opzicht leidt Heerenveen Sportstad tot een snelle, gemêleerde en authentieke invulling van het “venster” op Heerenveen. Een dergelijke soepele en bij Heerenveen passende ontwikkeling is van groot belang voor dit beeldbepalende nieuwe deel van het Heerenveense stedelijk weefsel. Op deze enige plaats waar Heerenveen-Centrum vanaf de snelweg zichtbaar is, is Heerenveen Sportstad een herkenbaar “uithangbord” voor de plaats Heerenveen en voor de A7-zone als geheel. Binnen de stedenbouwkundige uitleg van Heerenveen is het gebied met deze invulling een passende verbinding tussen Heerenveen-Centrum en de nieuw te bouwen woonwijk Skoatterwâld. Zowel qua stedelijk aanzien als in functioneel opzicht. Door de gemêleerde invulling is een langdurige bezoekersstroom op alle dagdelen verzekerd, waarmee de sociale veiligheid van de langzaamverkeersverbinding tussen centrum en Skoatterwâld verzekerd.

12.3. Verkeerseffecten

Door de haalbaarheidsverkenning “Verkeer en Parkeren” van DHV/Hofstra zijn de verkeerseffecten van het project in beeld gebracht. Zoals aangegeven in hoofdstuk 5 zijn deze effecten als volgt:

- b. door de autonome groei van het verkeer in Heerenveen (ook indien er in het stadiongebied geen enkele verdere ontwikkeling plaatsvindt) zal het dagelijkse verkeer op de aansluitingen van de KR Poststraat en de Rottumerweg met de A32 rond 2005 stagneren;
- c. de ontwikkeling van het stadiongebied levert een extra verkeersbelasting op van 15 à 20% in de dagelijkse spitsuren;
- d. het extra verkeer rondom voetbalwedstrijden leidt niet tot nog hogere verkeersbelastingen; alleen tot verlenging van de spits.

Op grond van deze bevindingen wordt thans overleg gevoerd met betrokken instanties over aan te brengen aanpassingen in de rijkswegenstructuur rondom Heerenveen. In dit verband zullen ook de verkeerseffecten van Heerenveen Sportstad dienen te worden opgelost.

Specifieke aspecten van verkeers- en parkeerafwikkeling van voetbal- en andere evenementen in het (vergrote) Abe Lenstrastadion zullen worden behandeld in het kader van de milieu-vergunning die voor het gebruik van het stadion dient te worden aangevraagd.

12.4. Milieu-effecten

Eveneens door DHV is een analyse verricht van de mogelijke milieu-effecten op grond van het programma van Heerenveen Sportstad met de bedoeling om te

beoordelen of voor Heerenveen Sportstad een milieu-effectrapport moet worden opgesteld¹. Daarbij wordt gekeken naar:

- a. *kenmerken* van activiteit:
geconstateerd wordt, dat qua omvang, afvalstoffen, hinder, verontreinigingen en risico's geen sprake is van een bijzondere situatie t.a.v. deze kenmerken;
- b. *plaats* van de activiteit:
deze leidt niet tot zodanige nadelige milieugevolgen dat op grond van de plaats van de activiteit een MER nodig is;
- c. *samenhang* met andere activiteiten:
de activiteit is zodanig verweven met andere ontwikkelingen, waarvoor in een aantal gevallen reeds een MER is opgesteld, dat Heerenveen Sportstad niet leidt tot argumenten dat het opstellen van een MER noodzakelijk is;
- d. *belangrijke nadelige milieugevolgen*:
Gelet op de onderzoeken die reeds worden uitgevoerd (ondermeer inzake de geluidseffecten van verkeer en stadiongebruik) zal een MER geen nieuwe aanvullende informatie opleveren.

Voor deze MER-beoordeling zijn de bezoekerscijfers zoals hiervoor vermeld in par. 12.1.3. verbijzonderd naar de geldende MER-criteria voor recreatieve of toeristische voorzieningen. Op grond van deze beoordeling is in het rapport geadviseerd om geen MER op te stellen voor Heerenveen Sportstad. De gemeenteraad van Heerenveen heeft dit advies overgenomen. Vanwege de voortgaande planopzet sinds de opstelling van het DHV-rapport in 2000 en de gevoeligheid voor het vervolgproces onderzoeken de initiatiefnemers thans alsnog de mogelijkheid en wenselijkheid van het opstellen van een Milieu Effect Rapport.

In overleg met de NOVEM hebben de initiatiefnemers van Heerenveen Sportstad door adviesbureau Deerns (Rijswijk) een energie-prestatiestudie verricht². Op grond hiervan zullen bij de bouw van het sport- onderwijs en gezondheidscomplex maatregelen worden getroffen die het energiegebruik zullen verminderen met ca. 43% ten opzichte van de wettelijk vereiste norm. Ook waterbesparende maatregelen ten behoeve van het zwembad zijn in dit advies meegenomen.

¹ Bijlage 12: Stadionproject Heerenveen, beoordeling MER-plicht (DHV, 2000)

² Bijlage 6, eerder genoemd.

12.5. Slot.

Het profiel en imago van Heerenveen als vestigingsplaats zullen door het project Heerenveen Sportstad verder verbeteren. Dat dit effect niet moet worden onderschat blijkt wel uit de diverse studies Van P.H. Pellenbarg (RUG) omtrent het verplaatsings- en vestigingsgedrag van bedrijven. Gebleken is dat naast objectieve gegevens, subjectieve elementen vaak van doorslaggevende betekenis zijn. Naamsbekendheid en een positief (sportief/actief) imago zijn daarbij belangrijke elementen. Onderhavig project zal daar zonder twijfel een grote bijdrage aan leveren, waardoor ook de andere bedrijfsterreinen zoals het Internationaal Bedrijventerrein Friesland (IBF) kunnen profiteren en zich voortvarend kunnen ontwikkelen met alle positieve effecten op de werkgelegenheid van dien. Daarmee vormt het onderhavige project een stuwend en dynamisch element in de kernzone A7.

Het project "Heerenveen Sportstad" is gezien de elementen van het project een grootschalige accommodatie die in combinatie met andere voorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten een aanzienlijk deel van het bezoek, omzet en bestedingen vanuit buiten Noord-Nederland resp. het buitenland genereert. Bovendien gaat er van het project een sterke positieve impuls uit op het imago van Heerenveen als vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven waaronder internationaal georiënteerde bedrijven op het Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF).

Daarmee sluit het project naadloos aan op de doelstellingen van de bestaande beleidskaders op nationaal en regionaal niveau.

Appendix 1:
Financiële toelichting Sportstad Heerenveen BV

Inhoud

1. Geprognoseerde Balans	2
2. Toelichting op de balans	3
3. Prognose exploitatierekening	9
4. Toelichting op de exploitatierekening	10
5. Cash flow overzicht	14
6. Grafiek samenvatting financiële resultaten	15

5 juli 2002

1. Gepronosticeerde balans Sportstad Heerenveen BV (x € 1.000)

	progn 2001	progn 2002	progn 2003	progn 2004	progn 2005	progn 2006	progn 2007	progn 2008	progn 2009	progn 2010	progn 2011	progn 2012	progn 2013	progn 2014	progn 2015
Vaste activa															
Terreinen	0	724	724	724	724	724	724	724	724	724	724	724	724	724	724
Opleidingscentrum	0	158	2.023	5.221	5.090	4.959	4.827	4.696	4.565	4.433	4.302	4.170	4.039	3.908	3.776
Overige sportvoorzieningen	0	41	531	1.370	1.335	1.301	1.266	1.232	1.197	1.163	1.129	1.094	1.060	1.025	991
Algemene ruimten	0	90	1.158	2.989	2.914	2.838	2.763	2.688	2.613	2.538	2.462	2.387	2.312	2.237	2.162
Abe Lenstra Noord en Zuid	0	458	5.879	15.175	14.794	14.412	14.029	13.648	13.267	12.883	12.502	12.121	11.740	11.356	10.976
Abe Lenstra Oost (Gezondheidsboulevard)	236	3.018	7.798	7.602	7.406	7.209	7.013	6.817	6.620	6.424	6.228	6.031	5.835	5.639	5.442
Abe Lenstra Stadion	0	14.543	14.175	13.807	13.439	13.071	12.703	12.334	11.966	11.598	11.230	10.862	10.493	10.125	9.757
Aanloopkosten	0	0	0	0	218	164	109	55	0	0	0	0	0	0	0
Inrichting Sportcentrum	0	0	0	594	534	475	416	356	297	238	178	119	59	0	0
Deelneming SH Sportvoorzieningen BV	0	0	0	20	4	9	14	19	24	24	24	24	24	25	-9
Vaste activa	236	19.032	32.288	47.502	46.458	45.162	43.864	42.569	41.273	40.025	38.779	37.532	36.286	35.039	33.819
Vorderingen															
Vorderingen op participanten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0
Te verrekenen subsidie	91	0	0	2.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen	91	0	0	2.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0
Liquide middelen	0	1.768	721	74	11	20	9	6	18	9	2	3	20	12	8
Viottende activa	91	1.768	721	2.664	11	20	9	6	18	9	2	3	20	59	8
Totaal activa	327	20.800	33.009	50.166	46.469	45.182	43.873	42.575	41.291	40.034	38.781	37.535	36.306	35.098	33.827
Eigen vermogen															
Gestort en geplaatst kapitaal	0	20.200	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800	23.800
Winstreserve	0	309	857	1.129	1.073	1.136	1.302	1.579	1.971	2.514	3.185	3.989	4.935	6.027	7.281
Eigen vermogen	0	20.509	24.657	24.929	24.873	24.936	25.102	25.379	25.771	26.314	26.985	27.789	28.735	29.827	31.081
Voorzieningen															
Onderhoudsvoorziening	0	291	146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Langlopende schulden															
Lening	0	0	8.206	22.647	21.596	20.246	18.771	17.196	15.520	13.720	11.796	9.746	7.571	5.271	2.746
Kortlopende schulden															
Schulden aan beoogd aandeelhouders	327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediteuren bouw	0	0	0	2.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal passiva	327	20.800	33.009	50.166	46.469	45.182	43.873	42.575	41.291	40.034	38.781	37.535	36.306	35.098	33.827

2. Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

De investeringen worden uitgevoerd conform het hieronder weergegeven investeringsritme:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1,25%	1,75%	1,75%	2,75%	10,00%	21,00%	26,00%	20,50%	15,00%

Dit investeringsritme is gebaseerd op kengetallen voor de bouw van scholen.

Uitgangspunt voor de investeringen is dat de liquiditeitsbehoefte voor Sportstad Heerenveen BV hieraan gelijk is.

In het derde kwartaal van 2002 zal begonnen worden met een gedeeltelijke uitbreiding van het stadion (door Sportstad Heerenveen BV) en de bouw van de gezondheidsboulevard (door De Friesland Zorgverzekeraar). De bouw zal gereed zijn in het vierde kwartaal van het jaar 2003.

In het derde kwartaal van 2002 zal begonnen worden met de (voorbereiding van de) bouw van het opleidingscentrum, het sportcomplex en de verdere uitbreiding van het stadion.

De grond wordt verworven in het derde kwartaal van 2002.

Bruto investeringen

Hieronder worden de bruto investeringen weergegeven in guldens en in euro's:

investering opleidingscentrum

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Gebouw	7.514.600	16.560.000
BTW	1.427.774	3.146.400
Grond	327.127	720.893
BTW	62154	136.970
Totaal	9.331.656	20.564.263

Binnen de investering in het opleidingscentrum wordt door samenvoegingen en integratie van een aantal onderdelen een vermindering in de investering gerealiseerd van € 1.656.300 / NLG 3.650.000 (inclusief BTW). Deze is in onderstaand overzicht in mindering gebracht:

investering opleidingscentrum

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Gebouw	6.122.753	13.492.773
BTW	1.163.323	2.563.627
Grond	327.127	720.893
BTW	62.154	136.970
Totaal	<u>7.675.358</u>	<u>16.914.261</u>

investering fitnessruimte/overige sportvoorzieningen

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Gebouw	1.722.125	3.795.064
BTW	189.361	417.297
Grond	88.740	194.962
BTW	5.043	11.113
Totaal	<u>2.005.269</u>	<u>4.418.436</u>

Van de investering in de overige sportvoorzieningen is een bedrag ad € 1.600.000 verplaatst naar het Gemeentelijk Sportcentrum BV.

investering algemene ruimten

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Infrastructuur	3.853.502	8.492.001
BTW	317.272	699.175
Grond	129.418	285.200
BTW	10.655	23.481
Totaal	<u>4.310.847</u>	<u>9.499.857</u>

De totale investering in het sportcomplex bedraagt € 21.704.074. Om subsidietechnische redenen worden het zwembad, de sporthallen, de overige sportvoorzieningen (€ 1.600.000) en voorbereidingskosten, met een investeringsbedrag van in totaal € 15.464.958, in een aparte BV ondergebracht, waarvan de aandelen worden gehouden door de gemeente Heerenveen. De investering wordt gedekt door een bijdrage van de gemeente Heerenveen ad € 9.215.000 en een bijdrage van de provincie Fryslân ad € 6.250.000.

Investing stadion en gezondheidsboulevard

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
totaal investering	42.161.709	92.912.180
bij: lichtmasten (constructie)	453.780	1.000.000
af: stoelen	453.780	1.000.000
af: reeds uitgevoerd (West)	5.672.253	12.500.000
af: bouw gezondheidsboulevard door DFZ	1.699.725	3.745.701
	34.789.731	76.666.479
Grond	380.967	839.540
totaal investering	35.170.698	77.506.019

De Friesland Zorgverzekeraar verworft het appartementrecht voor een bedrag van € 2.723.000.

De investering wordt in twee delen uitgevoerd, waarvan voor het eerste deel, de Oostzijde van het Abe Lenstra Stadion inclusief de gezondheidsboulevard, een investering wordt gedaan van € 13.944.373. Daarnaast voert De Friesland Zorgverzekeraar een investering uit van € 1.669.725.

Naar netto investeringen

De te verkrijgen subsidies van maximaal 20% van het investeringsbedrag (waaronder ook de investering in de overname van het stadion, de inrichting van het sportcomplex en de plan- en aanloopkosten worden gerekend), in totaal € 64.756.287, ofwel € 12.951.257. De provincie heeft in principe toegezegd een bedrag van € 9.332.282; uitgangspunt is dat een bedrag van € 3.618.975 nog aan subsidie zal worden verkregen.

De subsidies worden in mindering gebracht op de hiervoor genoemde investeringen in nieuwbouw.

De subsidies zijn verdeeld naar rato van de omvang van de investeringen.

De netto investeringen zijn opgenomen op de balans van Sportstad Heerenveen BV.

De beschikbaarheid van de liquiditeiten uit de subsidie is bepaald op basis van de "standaardvoorwaarden voor projecten uitgevoerd in het kader van het KOMPAS-programma, voor EFRO en EZ/KOMPAS", artikel 4.3 en 4.4, sub a. en b.. In een cash flow overzicht per kwartaal is daartoe de voortgang van het project bepaald. Op basis hiervan is uitgegaan van het beschikbaar komen van gelden in de volgende kwartalen:

2002, kwartaal 3	20% = € 2.590.251
2002, kwartaal 4	20% = € 2.590.251
2003, kwartaal 2	20% = € 2.590.251
2003, kwartaal 4	20% = € 2.590.251
2005, kwartaal 2	20% = € 2.590.251
totaal	€ 12.951.257

Abe Lenstra Stadion

De boekwaarde van het Abe Lenstra Stadion per 30 juni 2002 bedraagt € 14.727.695

In de prognose is de investering in het stadion opgenomen in het derde kwartaal van het jaar 2002.

Aanloop en plankosten

De aanloop en plankosten bedragen in totaal € 349.550 (f 777.306), waarvan 78% ofwel € 272.649 in rekening wordt gebracht bij Sportstad Heerenveen BV. De overige 22% wordt in rekening gebracht bij Gemeentelijk Sportcentrum BV. De initiatiefnemers hebben deze kosten reeds gemaakt en betaald. Zij zullen deze in 2005 in rekening brengen bij Sportstad Heerenveen BV, die deze kosten dan aan hen zal vergoeden.

Investering inrichting Sportcomplex

De initiële investering in de inrichting van het sportcomplex zal door Sportstad Heerenveen BV worden gedaan. Vervangingsinvesteringen worden uitgevoerd door Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen. Deze investeringen bedragen, conform het businessplan (opgesteld in overleg met Sportfondsen Nederland):

investering inrichting sportcomplex

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Inventaris zwembad	94.613	208.500
Inventaris sporthallen	453.780	1.000.000
Inventaris horeca	45.378	100.000
totaal	593.771	1.308.500

Voor een verdere specificatie wordt verwezen naar het businessplan "Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV".

De investering ten behoeve van de inrichting van de sportscholen komt als gevolg van de verhuur van de overige sportvoorzieningen voor rekening van de huurder van de overige sportvoorzieningen. De investering in inventaris horeca is eveneens deels voor rekening van de huurder.

Deelneming Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV

Sportstad Heerenveen verkrijgt alle aandelen van Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV. Het aandelenkapitaal bedraagt € 20.000.

De deelneming in Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV is op de balans opgenomen, gewaardeerd tegen de zichtbare vermogenswaarde.

De deelneming vindt plaats in het vierde kwartaal van 2004.

Rekening courant Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV

Deze rekening courant verhouding ontstaat als gevolg van de door Sportstad Heerenveen BV afgegeven liquiditeitsgarantie.

De rekening courant wordt door Sportvoorzieningen met name aangesproken in de jaren dat er vervangingsinvesteringen en groot onderhoud plaatsvinden.

Van de rekening courant wordt voor het eerst gebruik gemaakt in 2014.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen, groot € 23.800.00, bestaat uit (x € 1):

aandeelhouder	inbreng	percentage
SC Heerenveen NV	9.400.000	39,50%
De Friesland Zorgverzekeraar	2.500.000	10,50%
Gemeente Heerenveen	11.900.000	50,00%
	23.800.000	100,00%

Met uitzondering van SC Heerenveen brengen de aandeelhouders, in ruil voor aandelen, liquiditeiten in. SC Heerenveen verkrijgt aandelenkapitaal als gevolg van inbreng van het Abe Lenstra stadion tegen de netto (boek)waarde: € 14.727.695 (boekwaarde) – € 5.327.695 (een deel van de leningen op het stadion en een deel van de onderhoudsvoorziening) = € 9.400.000.

Het aandelenkapitaal van De Friesland Zorgverzekeraar stijgt ten opzichte van het Masterplan doordat de investering in de gezondheidsboulevard wordt verlaagd. Het verschil, plus de daarop gerealiseerde belastingbesparingen, worden toegevoegd aan het aandelenkapitaal.

Het aandeel van de private partijen bedraagt gezamenlijk 50,00%.

Het aandelenkapitaal van de gemeente wordt verhoogd met het restant van de toegezegde bijdrage die niet benodigd is voor de investering in het sportcentrum. Deze bijdrage bedroeg €17.289.026 (NLG 38,1 miljoen). Van dit bedrag wordt € 9.125.000 geïnvesteerd in het Gemeentelijk Sportcomplex, waarna een bedrag van € 8.074.026 resteert om toe te voegen aan het aandelenkapitaal. De gemeente had in de vorige opzet reeds een aandelenkapitaal toegezegd van € 3.176.462 (NLG 7 miljoen).

Rendement aandelen

Het gemiddeld rendement na belasting op de aandelen over de jaren 2002 tot en met 2016 jaar bedraagt € 599.949, ofwel 2,52%.

Het gemiddeld rendement na belasting op de aandelen over de jaren 2002 tot en met 2021 jaar bedraagt € 874.174, ofwel 3,67%.

Dividend uitkering

Er zal dividend worden uitgekeerd nadat alle langlopende leningen zijn afgelost, ofwel vanaf het jaar 2017.

In de jaren 2017 tot en met 2024 kan als gevolg van de opgebouwde reserve meer dividend worden uitgekeerd dan de gerealiseerde winst in dat jaar.

De uitkering wordt begrensd door de aanwezige liquiditeiten. Vanaf 2025 vindt een pay out plaats van 100%.

In de grafiek in paragraaf 6 wordt de dividend uitkering per jaar weergegeven.

Voorzieningen

SC Heerenveen laat een deel van de onderhoudsvoorziening achter in SC Heerenveen BV. De omvang van deze voorziening bedraagt

€ 327.500. De voorziening valt vrij in de jaren 2002, 2003 en 2004; per kwartaal met € 36.400. Met dit bedrag worden de onderhoudskosten in de eerste jaren gedekt.

Lening Stadion

De lening op het stadion bedraagt € 5.000.195, zijnde het verschil tussen de boekwaarde van het stadion en het aandelenkapitaal van SC Heerenveen en de voorziening voor groot onderhoud: $€ 14.727.695 - € 9.400.000 - € 327.500 = € 5.000.195$. Deze leningen zijn flexibel ingericht. Vanuit de cash flow kunnen deze in 2002 worden afgelost.

Lening Bank

Er wordt een banklening afgesloten van € 25.000.000, waarvan op basis van de vermogensbehoefte de navolgende termijnen wordt opgenomen:

- in de jaar 2003, derde kwartaal	€ 3.500.000
- in de jaar 2003, vierde kwartaal	€ 4.750.000
- in het jaar 2004, eerste kwartaal	€ 6.000.000
- in het jaar 2004, tweede kwartaal	€ 5.000.000
- in het jaar 2004, derde kwartaal	€ 3.750.000
- in het jaar 2004, vierde kwartaal	€ 500.000

Het rentepercentage waarmee gerekend is bedraagt 6,5%. Qua rentestructuur wordt uitgegaan van financiering tegen geldmarkttarieven (Euribor) met een cap en een floor om de bovenpositie af te dekken en voordeel te halen op een ondergrens.

Er wordt gerekend met een jaarlijkse verplichte aflossing van 5% van de hoofdsom. De jaarlijkse verplichte aflossing bedraagt dus € 1.213.000. De leningen worden vanuit de cashflow zo echter snel mogelijk afgelost. Voor een overzicht van de aflossingen wordt verwezen naar de grafiek in paragraaf 6.

De leningen zijn volledig afgelost in het jaar 2017, ofwel binnen 15 jaar.

3. Exploitatieoverzicht Sportstad Heerenveen BV (x € 1.000)

	progn 2002	progn 2003	progn 2004	progn 2005	progn 2006	progn 2007	progn 2008	progn 2009	progn 2010	progn 2011	progn 2012	progn 2013	progn 2014	progn 2015
Netto omzet														
Huur Friesland College	0	0	136	558	572	586	601	616	631	647	663	680	697	714
Huur SC Heerenveen	567	1.341	1.962	2.011	2.061	2.113	2.166	2.220	2.277	2.333	2.392	2.452	2.511	2.575
Huur kantoren West	40	82	84	86	88	90	92	95	97	99	102	104	107	110
Huur kantoren Zuid	0	0	65	267	274	281	288	295	302	310	317	325	334	342
Huur kantoren Noord	0	0	65	267	274	281	288	295	302	310	317	325	334	342
Netto omzet	607	1.423	2.312	3.189	3.269	3.351	3.435	3.521	3.609	3.699	3.791	3.886	3.983	4.083
Personeelskosten	23	45	47	181	186	191	196	200	205	210	216	221	227	232
Kosten huisvesting														
Zakelijke lasten	13	30	46	103	106	109	111	113	117	120	123	125	129	132
Assurantie huisvesting	7	18	34	60	62	63	65	67	68	70	72	74	75	77
Kosten groot onderhoud	0	0	0	139	141	145	149	152	156	160	164	168	172	177
Kosten huisvesting	20	48	82	302	309	317	325	332	341	350	359	367	376	386
Overige bedrijfskosten	6	12	12	13	13	13	13	14	14	15	15	15	16	16
Afschrijvingen	184	417	720	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301	1.247	1.247	1.247	1.247	1.247	1.188
Bedrijfskosten	233	522	859	1.796	1.809	1.822	1.835	1.849	1.808	1.822	1.835	1.850	1.865	1.822
Bedrijfsresultaat	374	901	1.453	1.393	1.460	1.529	1.600	1.672	1.801	1.877	1.956	2.036	2.118	2.261
Financiële lasten														
Rentelasten lang vreemd vermogen	0	57	1.035	1.454	1.371	1.280	1.182	1.077	965	845	718	581	438	281
Totale kosten	233	579	1.894	3.251	3.180	3.102	3.017	2.926	2.772	2.667	2.554	2.431	2.303	2.103
Gewoon resultaat vóór belasting	374	844	418	-61	89	249	418	595	836	1.032	1.238	1.455	1.680	1.980
Winstbelasting	65	295	146	-21	31	87	147	209	292	361	433	509	588	693
Aandeel resultaat deelnemingen	0	0	0	-16	5	5	5	5	0	0	0	0	0	-33
Resultaat na belastingen	309	549	272	-56	63	167	276	391	544	671	805	946	1.092	1.254

4. Toelichting op de exploitatierekening

Opbrengsten

De opbrengsten van Sportstad Heerenveen BV bestaan uit huurinkomsten.

Er wordt rekening gehouden met de onderstaande huurders en huurinkomsten, waarbij telkens wordt aangegeven vanaf wanneer de huurovereenkomsten zijn gerekend. Bij de verbouwingen is dat in het kwartaal nadat de investering is afgerond.

Huurder	Object	Huuropbrengst / jaar (x € 1)	Huuropbrengst / jaar (x f 1)
SC Heerenveen	Stadion	1.962.373	4.324.500
SC Heerenveen Sportvoorzieningen BV	Sportcomplex	0	0
Friesland College	Opleidingscentrum	544.536	1.200.000
Gezondheidsboulevard	Zuidwand stadion	260.561	574.200
Bedrijven	Noordwand stadion	260.561	574.200
Bedrijven	Westwand stadion	79.683	175.500
Totaal		3.107.668	6.848.400

Voor een toelichting op de hoogte van de te ontvangen huursommen wordt verwezen naar het Masterplan.

In de prognose wordt gerekend met een opbrengstenstijging van 2,5% per jaar.

Personeelskosten

Ten behoeve van directie, secretariaat, administratievoering en financiën van Sportstad Heerenveen BV en Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV en de bewaking, verdere uitwerking en implementatie van het concept Sportstad Heerenveen zal na realisatie van de investeringen door Sportstad Heerenveen BV een drietal medewerkers worden aangetrokken. Het betreft:

- een algemeen directeur,
- een secretaresse,
- een controller (part time)

De totale personeelskosten worden ingeschat op € 182.000 (directeur € 102.000, secretaresse € 33.000, controller € 47.000)

Gedurende de realisatiefase wordt rekening gehouden met een controller ten behoeve van de kostenbeheersing.

Kosten huisvesting

Zakelijke lasten

Sportstad Heerenveen BV draagt de eigenaarslasten van de onroerende zaakbelasting en de gebruikerslasten voor het sportcomplex. De totale investering in de gebouwen door Sportstad Heerenveen BV en Gemeentelijk Sportcentrum BV bedraagt, inclusief BTW: € 75.172.277 (f 165.657.899). Uitgaande van een taxatiewaarde zijn de zakelijke lasten bepaald. Per € 2.269 (f 5.000) WOZ-waarde wordt door de gemeente Heerenveen een bedrag van € 4,48 (E) en € 2,60 (G) in rekening gebracht als onroerende zaakbelasting (tarieven jaar 2002). Dit resulteert er in dat de onroerende zaakbelasting in totaal € 87.991 (f 193.906) per jaar bedraagt. In de prognose voor de exploitatie van Sportstad Heerenveen BV is als uitgangspunt genomen dat deze zakelijke lasten worden betaald nadat de gebouwen in gebruik zijn genomen. Dit houdt in dat voor de eerste uitbreiding van het stadion vanaf het vierde kwartaal van 2003 zakelijke lasten worden betaald en voor de overige investeringen vanaf het vierde kwartaal in 2004.

Voor de inbreng van het Abe Lenstra Stadion dienen vanaf het derde kwartaal in 2002 zakelijke lasten te worden betaald. Voor heel 2002 dient € 15.220 aan lasten te worden betaald (tarieven 2002). Daarnaast wordt op jaarbasis rekening gehouden met een bedrag van € 10.220 o.z.b. lasten voor het bouwterrein. Voor het eerst in 2005 worden voor alle gebouwen zakelijke lasten betaald. De zakelijke lasten in dat jaar bedragen daarmee € 103.215 (f 227.458). Vanaf het jaar 2006 wordt rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten met 2,5%.

Assurantie huisvesting

Voor de kosten van assurantien wordt uitgegaan van een premie van € 0,37 (f 0,82) per € 454 (f 1.000) stichtingskosten. De stichtingskosten voor de gebouwen, inclusief BTW bedragen € 75.172.277 (f 165.657.899). De balanswaarde van het stadion bedraagt € 14.727.695 (f 32.455.569). In het jaar 2005 wordt een bedrag van € 60.296 (f 132.875) aan assurantiepremie betaald. Vanaf het jaar 2006 wordt rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van de kosten van 2,5%. Tevens kan worden opgemerkt dat SC Heerenveen Sportvoorzieningen BV aan assurantiepremie een bedrag van € 31.250 (f 69.866) betaalt in het eerste jaar, jaarlijks oplopend met 2,5%.

Kosten groot onderhoud

De totale investering in onroerend goed bedraagt € 60.444.582 / f 133.202.330 (inclusief BTW, waar relevant). Daarbij dienen de stichtingskosten van het stadion, € 15.882.308 (f 35.000.000) te worden opgesteld. Als kengetal voor de reservering voor het groot onderhoud wordt vaak gerekend met 1% van de stichtingskosten. Het stadion en de uitbreiding daarvan hoeven daarin niet volledig te worden opgenomen, gezien de aard van het gebouw; er kan worden uitgegaan van een reservering van 0,5% van de stichtingskosten. Op het bedrag van € 75.000.000 (afgerond) wordt daarom $\frac{€ 37.000.000}{2} = € 18.500.000$ in mindering gebracht. Het bedrag waarover 1% groot onderhoud dient te worden gerekend is dus € 56.500.000.

Van de totale reservering voor groot onderhoud komt normaliter ongeveer 60% voor rekening van de huurder en ongeveer 40% voor rekening van de verhuurder. Op grond van de huurovereenkomsten wordt een deel van het groot onderhoud verschoven naar de huurder. Zo houdt SC Heerenveen het onderhoud aan de stoeltjes in het stadion. Daarnaast zal onderhoudsarm worden gebouwd. In de prognose wordt er daarom rekening gehouden dat ongeveer 1/4 deel van het groot onderhoud uitgevoerd dient te worden door de verhuurder. Dit leidt tot de volgende opstelling (x € 1):

		56.500.000
Groot onderhoud	1%	565.000
Voor rekening verhuurder	40%	226.000
Correctie onderhoudsarm bouwen	pm	
Correctie verdeling groot onderhoud	pm	
	87.000	87.000
Groot onderhoud Sportstad Heerenveen		139.000

Dit bedrag van € 139.000 (f 306.316) is in de prognose opgenomen vanaf het jaar 2005. Vanaf dit jaar stijgen de kosten jaarlijks met 2,5%. In de jaren gedurende het bouwproces wordt rekening gehouden met een jaarlijkse uitgave van € 145.600 aan groot onderhoud, in mindering te brengen op de voorziening voor groot onderhoud. Voor een toelichting op de werkzaamheden die vanuit het groot onderhoud worden betaald wordt verwezen naar het Masterplan. Uitgangspunt in de prognose is dat vanaf de realisatie de vermelde bedragen in dat jaar ook worden besteed. Met andere woorden, er wordt geen voorziening opgebouwd.

Overige bedrijfskosten

Voor overige bedrijfskosten is een bedrag geprognosticeerd van € 11.345 (f 25.000) op jaarbasis. Voor 2002 (een half jaar) is in de prognose dus € 5.672 (f 12.500) opgenomen. Vanaf het jaar 2003 stijgt dit bedrag met 2,5%.

Afschrijvingen

Alle investeringen worden afgeschreven in een termijn van 40 jaar. Uitzondering daarop zijn de aanloop- en plankosten, (afschrijving in 5 jaar), de investering in de inrichting van het zwembad en de sporthallen (afschrijving in 10 jaar) en de grondkosten (geen afschrijving). De afschrijvingen vinden voor het eerst plaats in het kwartaal nadat de investering is afgerond. Dit leidt tot de volgende afschrijvingen per jaar (x € 1.000):

	progn 2002	progn 2003	progn 2004	progn 2005	progn 2006	progn 2007	progn 2008	progn 2009	progn 2010	progn 2011	progn 2012	progn 2013	progn 2014	progn 2015
Afschrijvingen														
Opleidingscentrum	0	0	33	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
Overige sportvoorzieningen	0	0	9	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
Algemene ruimten	0	0	19	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Abe Lenstra Noord en Zuid	0	0	95	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382
Abe Lenstra Oost (gezondheidsboulevard)	0	49	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196
Abe Lenstra Stadion	184	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
Aanloopkosten	0	0	0	55	55	55	55	55	0	0	0	0	0	0
Inrichting Sportcentrum	0	0	0	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	0
Afschrijvingen	184	417	720	1.301	1.301	1.301	1.301	1.301	1.247	1.247	1.247	1.247	1.247	1.188

Financiële lasten lang vreemd vermogen

De rentelasten worden berekend op basis van de hoogte van de lening, rekening houdend met een verplichte jaarlijkse aflossing van 5% van de hoofdsom, versnelde aflossing en een rentepercentage van 6,5%. Zoals vermeld wordt qua rentestructuur uitgegaan van financiering tegen geldmarkttarieven (Euribor) met een cap en een floor om de bovenpositie af te dekken en voordeel te halen op een ondergrens.

Resultaat deelneming

Voor het resultaat uit de deelneming in Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV wordt verwezen naar het betreffende businessplan.

Winstbelasting

In de prognose is rekening gehouden met 35% vennootschapsbelasting over het resultaat voor belasting. Er is geen rekening gehouden met de verlaging tot 30% over de eerste f 50.000 winst, met de mogelijke verlaging van het tarief naar 34% en de investeringsaftrek. In een jaar waarin verlies wordt geleden wordt rekening gehouden met belastingteruggave. De feitelijke belastingdruk zal als gevolg van deze wijze van belastingbepaling in werkelijkheid lager zijn, waardoor in deze post per saldo een post "onvoorzien" is inbegrepen.

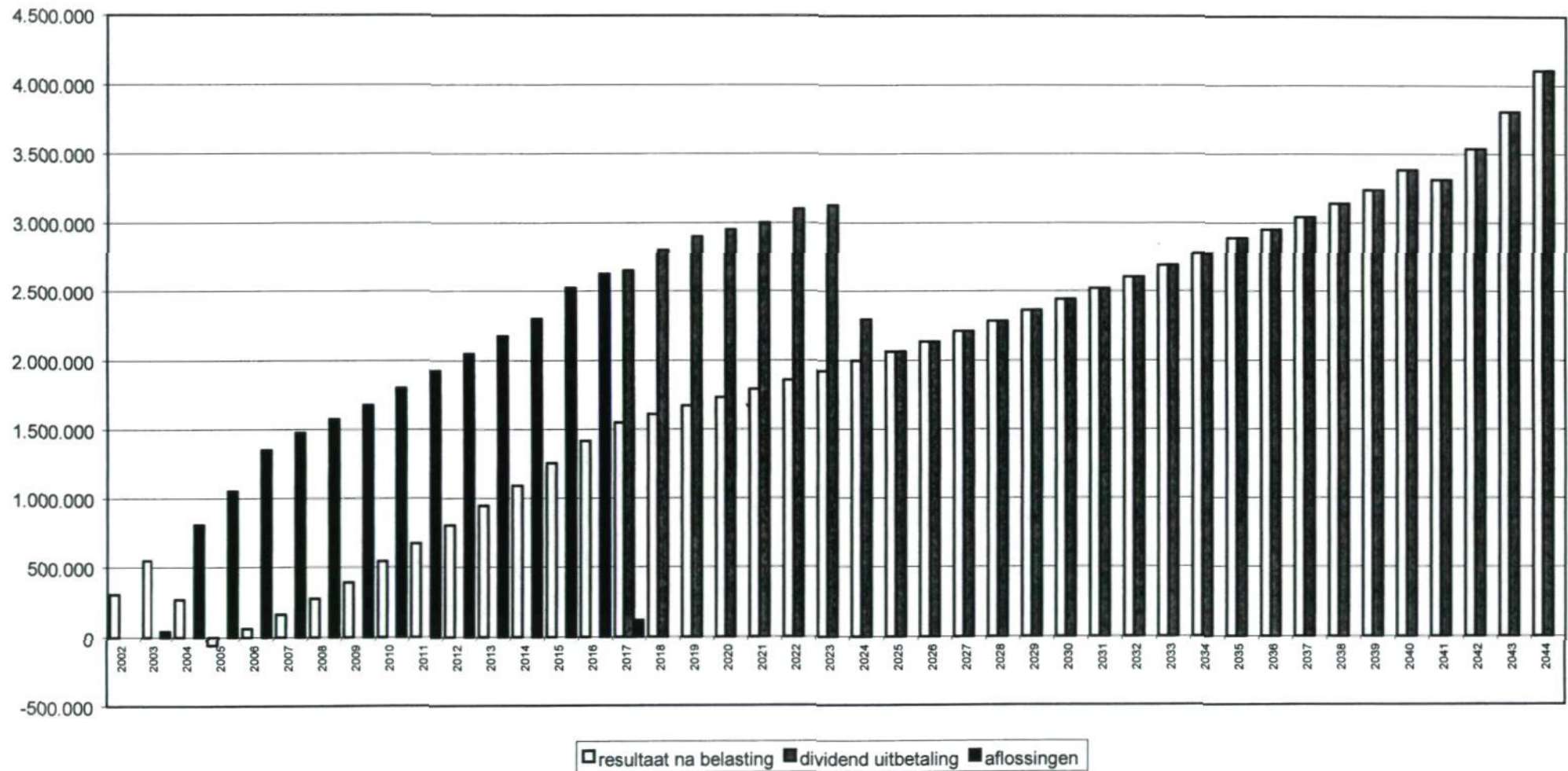
5. Cash flow overzicht (x f 1.000)

	progn 2001	progn 2002	progn 2003	progn 2004	progn 2005	progn 2006	progn 2007	progn 2008	progn 2009	progn 2010	progn 2011	progn 2012	progn 2013	progn 2014	progn 2015
Operationele activiteiten:															
Resultaat na belastingen:	0	309	549	272	-56	63	167	276	391	544	671	805	946	1.092	1.254
Financiële baten en lasten	0	0	58	1.035	1.454	1.371	1.280	1.182	1.078	965	845	718	581	438	281
Belastingvoordeel fin. baten en lasten	0	0	-20	-362	-484	-480	-448	-414	-377	-338	-296	-251	-203	-153	-98
Afschrijvingen	0	184	417	720	1.301	1.301	1.301	1.303	1.301	1.247	1.247	1.247	1.247	1.247	1.187
Mutatie voorzieningen	0	291	-146	-146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operationele activiteiten	0	784	858	1.519	2.215	2.255	2.300	2.347	2.393	2.418	2.467	2.518	2.569	2.623	2.624
Mutatie handelscrediteuren	0	0	0	2.590	-2.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Te verrekenen subsidie	-91	91	0	-2.590	2.590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen op participanten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-47	47
Afname netto werkkapitaal	-91	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-47	47
Financiële verplichtingen:															
Financiële baten en lasten	0	0	-57	-1.035	-1.454	-1.371	-1.280	-1.183	-1.078	-966	-845	-718	-580	-437	-281
Belastingvoordeel fin. baten en lasten	0	0	20	362	484	480	448	414	377	338	296	251	203	153	98
Aflossingen lang vreemd vermogen	0	0	-44	-809	-1.051	-1.350	-1.475	-1.575	-1.675	-1.800	-1.925	-2.050	-2.175	-2.300	-2.525
Financiële verplichtingen	0	0	-81	-1.482	-2.021	-2.241	-2.307	-2.344	-2.376	-2.428	-2.474	-2.517	-2.552	-2.584	-2.708
Beschikbaar voor investeringen	-91	875	777	37	194	14	-7	3	17	-10	-7	1	17	-8	-37
Investeringsactiviteiten:															
Investeringen vaste activa	-236	-18.981	-13.674	-15.914	-273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie financiële vaste activa	0	0	0	-20	16	-5	-5	-5	-5	0	0	0	0	0	33
Investeringsactiviteiten	-236	-18.981	-13.674	-15.934	-257	-5	-5	-5	-5	0	0	0	0	0	33
Te financieren (indien neg.)	-327	-18.106	-12.897	-15.897	-63	9	-12	-2	12	-10	-7	1	17	-8	-4
Financieringsactiviteiten:															
Storting aandelenkapitaal	0	20.200	3.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financieringen vreemd vermogen	0	0	8.250	15.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schulden aan beoogd aandeelhouders	327	-327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afname liquide middelen	0	-1.767	1.047	647	63	-9	12	2	-12	10	7	-1	-17	8	4
Financieringsactiviteiten	327	18.106	12.897	15.897	63	-9	12	2	-12	10	7	-1	-17	8	4
Overschot (neg.=tekort)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

6. Grafiek samenvatting financiële resultaten

Op de volgende pagina wordt een grafiek weergegeven met daarin een financieel overzicht van Sportstad Heerenveen BV.

Financieel overzicht Sportstad Heerenveen (x € 1)



Appendix 2:

Financiële toelichting Gemeentelijk Sportcentrum BV

Inhoud

1. Geprognoseerde Balans	2
2. Toelichting op de balans	3
3. Prognose exploitatierekening	5
4. Toelichting op de exploitatierekening	5

23 mei 2002

1: Geprognoseerde balans Gemeentelijk Sportcentrum BV (x € 1.000)

	progn 2002	progn 2003	progn 2004	progn 2005	progn 2006	progn 2007	progn 2008
<u>Vaste activa</u>							
Terreinen	0	0	0	0	0	0	0
Zwembad	0	0	0	0	0	0	0
Sporthallen	0	0	0	0	0	0	0
Overige sportvoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
Aanloop- en plankosten	0	0	0	0	0	0	0
Vaste activa	0	0	0	0	0	0	0
<u>Plottende activa</u>							
Vorderingen op participanten	18	18	18	18	18	18	18
Totaal activa	18	18	18	18	18	18	18
<u>Eigen vermogen</u>							
Gestort en geplaatst kapitaal	18	18	18	18	18	18	18
Eigen vermogen	18	18	18	18	18	18	18
 Totaal passiva	 18	 18	 18	 18	 18	 18	 18

2: Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

Gebouwen en terreinen

De bruto investeringen worden hieronder weergegeven in euro's en guldens:

investering sporthallen

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Gebouw	7.020.888	15.472.000
BTW	1.333.969	2.939.680
Grond	233.932	515.519
BTW	44.447	97.949
Totaal	8.633.236	19.025.148

investering zwembad

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Gebouw	5.054.658	11.139.000
BTW	0	0
Grond	100.064	220.513
BTW	0	0
Totaal	5.154.722	11.359.513

investering overige sportvoorzieningen

	<u>x € 1</u>	<u>x f 1</u>
Gebouw	1.513.718	3.335.796
BTW	86.282	190.140
Grond	0	0
BTW	0	0
Totaal	1.600.000	3.525.936

De investeringen in de gebouwen worden uitgevoerd conform het hieronder weergegeven investeringsritme:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1,25%	1,75%	1,75%	2,75%	10,00%	21,00%	26,00%	20,50%	15,00%

Dit investeringsritme is gebaseerd op kengetallen voor de bouw van scholen.

Met de (voorbereiding van de) bouw wordt begonnen in het derde kwartaal van 2002.

De grond zal worden verkregen in het derde kwartaal van het jaar 2002.

Aanloop- en plankosten

De aanloop- en plankosten die voor rekening komen van Gemeentelijk Sportcentrum BV bedragen € 77.000 van de totale aanloop- en plankosten, groot € 349.550 (f 777.306).

De initiatiefnemers hebben deze kosten reeds gemaakt en betaald. Zij zullen deze in 2005 in rekening brengen bij Gemeentelijk Sportcentrum BV, die deze kosten dan aan hen zal vergoeden.

Naar netto investeringen

De totale investering voor Gemeentelijk Sportcentrum BV bedragen € 15.464.958.

Gemeentelijk Sportcentrum BV ontvangt een bijdrage in de investeringskosten van de gemeente Heerenveen en de provincie Fryslân (x € 1):

- bijdrage gemeente Heerenveen	9.215.000
- bijdrage provincie Fryslân	<u>6.250.000</u>
- totaal	15.465.000

Per saldo bedragen de balanstotalen van de investeringen voor Gemeentelijk Sportcentrum BV hiermee € 0. Uitgangspunt is dat de bijdrage verkregen wordt op het moment dat de investeringen betaald dienen te worden.

Eigen vermogen

De BV kan volstaan met een minimum kapitaal van € 18.000

3: Geprognosticeerde resultatenrekening Gemeentelijk Sportcentrum BV (x € 1.000)

	progn 2002	progn 2003	progn 2004	progn 2005	progn 2006	progn 2007	progn 2008
<u>Netto omzet</u>			0	0	0	0	0
<u>Kosten huisvesting</u>							
Zakelijke lasten			0	0	0	0	0
Assurantie huisvesting			0	0	0	0	0
Kosten groot onderhoud			0	0	0	0	0
<u>Afschrijvingen</u>			0	0	0	0	0
Resultaat na belasting			0	0	0	0	0

4: Toelichting op de exploitatierekening

Netto omzet

De gebouwen zullen voor € 1 worden verhuurd aan Sportstad Heerenveen BV.

In de huurovereenkomst zullen door verhuurder voorwaarden worden gesteld op het gebied van:

- bereikbaarheid
- parkeergelegenheid
- toegankelijkheid
- garantie voor optimale beschikbaarstelling van de accommodaties voor:
 - o verenigingsgebruik
 - o schoolgebruik
 - o doelgroepen voor minderheden, ouderen en gehandicapten,waarbij de omvang van het huidige gebruik van De Telle als minimaal uitgangspunt geldt en tegen een aanvaardbaar tarief (huidige niveau De Telle, indexering toegestaan)
- garantie voor de hoofdactiviteit van het zwembad, te weten:
 - o instructiezwemmen
 - o schoolzwemmen
 - o verenigingszwemmen
 - o recreatief zwemmen.

De huurder is verplicht deze voorwaarden op te leggen aan Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV, aan welke de accommodaties zullen worden onderverhuurd.

Kosten huisvesting

De huisvestingskosten, bestaande uit zakelijke lasten (eigenaarsdeel OZB), assurantiepremie en groot onderhoud zullen worden gedragen door Sportstad Heerenveen BV, die hiermee in haar exploitatie rekening heeft gehouden. Voor zover kosten niet op naam van deze BV gesteld kunnen worden zullen deze volledig worden doorbelast aan Sportstad Heerenveen BV.

Afschrijvingen

De materiële vaste activa hebben een boekwaarde van € 0, waardoor er geen afschrijvingen zijn.

Appendix 3

Sportstad Heerenveen – een veelkleurige koepel

Onder de noemer "Sportstad Heerenveen" wil Heerenveen zijn sterke profilering als Sportstad van Noord-Nederland benutten en verder inhoud geven. De meest omvangrijke schakel in dat verband wordt gevormd door het plan voor een nieuwe invulling van het gebied rondom het Abe Lenstrastadion.

Een plan dat niet alleen op sportief gebied, maar ook in termen van gezondheidszorg, onderwijs, economie en stedelijke ontwikkeling een belangrijke ontwikkeling voor de plaats Heerenveen inhoudt als stedelijk centrum, zoals dit is omschreven in het Masterplan Sportstad Heerenveen.

Deze gebiedsinvulling staat evenwel niet op zichzelf, maar heeft een integrale relatie met:

- a. overige elementen van (top)sport in Heerenveen en
- b. overige stedelijke ontwikkeling van Heerenveen.

ad. a. (Top)sportelementen Sportstad Heerenveen

1. Relatie Abe Lenstrastadion – Thialf

In samenwerking met Thialf en SC Heerenveen heeft de gemeente Heerenveen begin 2001 een onderzoek laten verrichten door het onderzoeksbureau Diopter te Den Bosch.

In deze notitie (die als bijlage 15 bij dit Masterplan is gevoegd) wordt een integraal overzicht gegeven van de inspanningen die de sportinstellingen in Heerenveen zich getroosten om de positie van Sportstad van het Noorden te behouden en verder uit te bouwen.

De notitie richt zich primair op de plannen voor de topsportbeoefening in Heerenveen. Dit gebeurt in een viertal thema's:

- *accommodaties;*
- *onderwijs;*
- *begeleiding;*
- *sportmedische zorg.*

In de notitie worden werkzaamheden van de volgende instellingen met elkaar vergeleken en in onderlinge afstemming gebracht:

- Abe Lenstrastadion;
- Thialf;
- CIOS (Friesland College);
- LOOT-school (OSG Sevenwolden);
- Olympisch Steunpunt;
- Sportmedisch Centrum.

De notitie constateert dat deze instellingen tezamen zorgen voor een geïntegreerd en samenhangend geheel van initiatieven op het vlak van accommodaties, onderwijs, begeleiding en sportmedische zorg.

Meest in het oog springend zijn de plannen voor de uitbouw van het Abe Lenstrastadion en Thialf.

De afstemming van deze twee krijgt daarom in het rapport extra aandacht. Beide instellingen koppelen een sterke Friese identiteit aan een bekendheid en bezoekersprofiel die reiken tot ver buiten de eigen provincie. Beide zijn ter behoud van die positie aangewezen op ingrijpende nieuwe investeringen om het voorzieningenniveau (inter)nationaal concurrerend te houden.

In het geval van Thialf is inmiddels in het jaar 2001 een belangrijk investeringsprogramma tot uitvoering gebracht. In het geval van het Abe Lenstrastadion gebeurt dat met het thans ter besluitvorming voorliggende Masterplan.

In het kader van Heerenveen Sportstad hebben de beide instellingen ter onderlinge versterking afspraken gemaakt over de toekomstige ontwikkelingen.

Afstemming tussen de beide accommodaties vindt plaats langs lijnen van bestuur en directie.

De accommodaties zijn in belangrijke mate complementair aan elkaar. Enerzijds zijn ze – nu en in de toekomst – gericht op verschillende takken van sport (bij het Abe Lenstrastadion een nadruk op spelsporten; bij Thialf een nadruk op duursport) en op uiteenlopende bezoekers- en gebruikersgroepen. Anderzijds kunnen ze beide profiteren van én een stimulans vormen voor de sportmedische en onderwijskundige infrastructuur die gevormd wordt door de andere instellingen in bovengenoemd overzicht. Specifiek met betrekking tot het sportmedische thema hebben SC Heerenveen en Thialf gekozen voor twee verschillende invalshoeken.

In het eerste geval is sprake van een horizontale specialisatie; in het tweede geval van verticale specialisatie. In de gezondheids-boulevard bij het Abe Lenstrastadion wordt een breed pakket aan medische zorg aangeboden.

Naast een sportmedisch centrum gericht op individuele sporters, clubs, groepen en bonden worden er ook voorzieningen geschapen voor bedrijven (reïntegratie) en particulieren (eerstelijnszorg). Het sportgezondheidsinstituut dat bij Thialf gerealiseerd wordt is kleinschaliger van opzet en hanteert een smallere, meer specialistische benadering, gericht op de begeleiding van top(duur)sporters (in het bijzonder schaatsers) door ondermeer het realiseren van hypobare kamers waar hoogtestages kunnen worden gesimuleerd.

Hoewel in beide gevallen gestreefd wordt naar een compleet sportmedisch behandelpakket kunnen deze gezondheidsclusters qua core-business dan ook beschouwd worden als aanvullend op elkaar.

Zowel Thialf als de accommodaties van Sportstad Heerenveen (w.o. het Abe Lenstrastadion) lenen zich uitstekend voor multifunctioneel gebruik. Ook in het opzicht van programmering ten behoeve van andere dan sportactiviteiten (theaterspektakels, concerten, congressen, bedrijfspresentaties, tentoonstellingen, e.d.) vullen het Abe Lenstrastadion en Thialf elkaar aan door de verschillende kwaliteiten van de accommodaties: het Abe Lenstrastadion als openluchtaccommodatie met grotere publieksaccommodatie, maar beperkte gebruiksmogelijkheid van de grasmat; Thialf als overdekte voorziening met grotere mogelijkheden voor divers gebruik van de vloer (met name buiten winter/schaatsseizoen).

Ook in dit opzicht vindt afstemming van beleid tussen beide instanties plaats.

2. Relatie opleidingssportinfrastructuur CIOS - ALO (HBO Hanzehogeschool Groningen)

Een ander element van belang in de versterking van de sport-infrastructuur in Heerenveen is het in 2001 gesloten convenant tussen het Friesland College (CIOS) en de Academie voor Lichamelijke Opvoeding (AO) te Groningen. Doel van dit convenant is om als meest prominente sportopleidingen in Noord-Nederland gezamenlijk in te spelen op actuele ontwikkelingen in sport, onderwijs en samenleving, zoals daar zijn:

- Professionalisering in de sector sport & bewegen;
- meer marktwerking in deze sector;
- structurering van het vrijwilligersbeleid in de sector;
- toenemende behoefte aan c.q. inzet van vakleerkrachten lichamelijke opvoeding en bewegingsconsulenten (b.v. in basisonderwijs);
- kwaliteitsverbetering in de sportmedische begeleiding (mede op initiatief van zorgverzekeraars);
- nieuwe trends en vormen van sportbeoefening in de samenleving en
- internationalisering.

Samenwerkingsafspraken zijn gemaakt op niveaus van:

- *management en bestuur*
- *studenten*
- *docenten*
- *organisatie.*

Met de samenwerking geven de beide instellingen inhoud aan het recente beleid van de ministeries van VWS en OC&W, dat gericht op het bevorderen van samenhang in sportopleidingen. Binnen Noord-Nederland kunnen de beide instellingen op dit gebied een kataly-

serende rol spelen, mede in overleg met sportbonden, onderwijsinstellingen en zorgverzekeraars.

ad. b. Elementen van Stedelijke Ontwikkeling van Heerenveen.

• kwalitatieve benadering

Het project Heerenveen Sportstad zoals dat rondom het Abe Lenstrastadion zal worden gerealiseerd neemt een centrale positie in in de stedelijke ontwikkeling van Heerenveen. Door de verlegging van de voormalige Rijksweg 32 in oostelijke richting is het gebied onderdeel geworden van het stedelijk centrumgebied van Heerenveen, waarop een prominente locatie een aantal stedelijk functies kunnen worden gerealiseerd.

Het project is om een aantal redenen van groot belang voor de stedelijke ontwikkeling van Heerenveen:

1. Het plangebied is de plaats bij uitstek waar Heerenveen-Centrum zich presenteert naar de snelweg en is daarom in stedenbouwkundig opzicht van eminent belang voor de plaats. Een hoogwaardige en herkenbare invulling van het gebied versterkt de stedelijke uitstraling van Heerenveen als centrale kern in de A7-zone.

Behalve als zichtlocatie langs de snelweg vervult het gebied ook een belangrijke functie als verbindingsgebied tussen de nieuwe woonwijk Skoatterwâld en Heerenveen-Centrum, in welk gebied een gemengde, sociaal veilige invulling van belang is.

2. De uitbreiding met een aantal stedelijke functies (op het gebied van wonen, winkelen, werken en maatschappelijke functies met een breed verzorgingsgebied) versterkt het stedelijke voorzieningenniveau in Heerenveen en daarmee het draagvlak voor het doorzetten van de gunstige economische (werkgelegenheids-)ontwikkeling die Heerenveen in het voorbije decennium heeft doorgemaakt.

De verwachte werkgelegenheid in dit gebied zelf van ruim 2600 arbeidsplaatsen (zie Kompasaanvragen) maken dit gebied bovendien tot de grootste werkgelegenheidsconcentratie in Heerenveen.

De gemeente Heerenveen investeert het ISV budget (voor de periode 2000 t/m 2004 € 2,0 miljoen) nagenoeg geheel in binnenstedelijke vernieuwing. Dit programma richt zich in hoofdzaak op de herinrichting van het kernwinkelgebied, de herstructurering van 3 na-oorlogse woonwijken en de revitalisering van het industrieterrein Leeuwarderstraatweg in Heerenveen.

Wat de koppeling met Sportstad betreft, is de herinrichting van het kernwinkelapparaat het meest van belang. Door de ligging van het Sportstad project aan de rand van het centrum van Heerenveen is er een directe geografische relatie met binnenstedelijke vernieuwing / het centrumproject. Bij het ontwikkelen van het ISV programma is overwogen om de "Sportstad locatie" op te nemen in het centrum project. Uiteindelijk is hiervan afgezien o.a. in verband met de beperkt beschikbare ISV middelen voor Heerenveen.

Nog belangrijker is de functionele aanvulling van Sportstad Heerenveen aan het centrumproject. Het centrumproject heeft onder andere als belangrijke doelstellingen: het aantrekkelijker maken/houden van de stad voor bedrijfsvestiging; het vergroten van de diversiteit en ruimtelijke kwaliteit in woonmilieus; uitbreiding en kwaliteitsimpuls voor voorzieningen, vergroten van de kwaliteit van het centrum en het vergroten van de sociale en verkeersveiligheid.

Een succesvol Sportstad Heerenveen levert een duidelijke impuls voor de stedelijke vernieuwing van het centrum en anderzijds schept de stedelijke vernieuwing van het centrum voorwaarden voor een succesvol Sportstad Heerenveen.

Het niet doorgaan van Heerenveen Sportstad zal de beoogde kwaliteitsimpuls door stedelijke vernieuwing in gevaar brengen (en eventueel het vestigingsklimaat in Heerenveen).

3. De bouw van het ondermeer thans voor subsidie voorgedragen sport-, onderwijs- en gezondheidscomplex als meest omvangrijke en gezichtsbepalende bouwproject in dit gebied speelt een cruciale rol.
Een spoedige realisering van dit complex zal een katalyserend effect hebben op de invulling van de overige functies in het gebied en daarmee op de grondexploitatie en de werkgelegenheidsontwikkeling van het plangebied.
Overige investeerders zullen hun investeringsbeslissing niet of moeilijker nemen zolang er onzekerheid is over de exacte functionele en architectonische invulling van het kerncomplex "Heerenveen Sportstad"; zodra dit hoofdcomplex gerealiseerd is wordt het aanhaken door private investeerders met bijpassende functies des te interessanter.
4. Ook buiten het plangebied-Heerenveen Sportstad worden met de realisering van dit complex een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van belang zijn voor de stedelijke ontwikkeling van Heerenveen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:
- a. door de concentratie van voorzieningen van het Friesland College in Heerenveen Sportstad komen elders in Heerenveen enkele belangrijke locaties vrij. Behalve om de locaties Fok en Thorbeckestraat (die worden herontwikkeld voor woningbouw c.q. kantoor- en presentatieruimte van de Bouwcorporatie Heerenveen) zijn in stedenbouwkundig opzicht vooral relevant:
- locatie Ds. Kingweg (huidige CLOS-complex): deze komt beschikbaar voor herhuisvesting van OSG Sevenwolden, waarmee het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs in Heerenveen gerealiseerd kan worden.
Dit huisvestingsplan is van doorslaggevend belang voor de toekomst van het voortgezet onderwijs in Heerenveen, welke sector nu reeds een belangrijke regionale functie vervult;
 - locatie Fedde Schürerplein: door de herhuisvesting van OSG Sevenwolden komt de huidige locatie van deze school aan het Fedde Schürerplein beschikbaar voor alternatieve functies.
Deze locatie ligt op een centrale plaats in het gebied dat bij realisering van de Zuiderzeelijn voor herontwikkeling in aanmerking komt en dient daarom bij voorkeur vrij beschikbaar te zijn.
- b. Door de verplaatsing van het zwembad/sportcomplex De Telle naar Heerenveen Sportstad komt de huidige locatie-De Telle vrij voor herontwikkeling. Ook op deze locatie is sprake van herontwikkeling van een groter gebied waarvan het bestaande complex De Telle de kern is; de aan weerszijden gelegen locaties (Agrarisch Opleidingscentrum AOC en complex Jan Mankeslaan) maken deel uit van dit herontwikkelingsgebied.
De herontwikkeling is gericht op een kwalitatieve verbetering in de volkshuisvestingssituatie in deze naoorlogse woonwijk; met name komt ruimte beschikbaar voor ouderenhuisvesting in samenhang met de nabijgelegen service-voorziening van de Stichting Moerborch (Marijkehiem).
Door de ligging van De Telle is opname van dit complex in de herontwikkeling van wezenlijk belang.

Voor een kwantificering van de onder 4 genoemde aspecten wordt verwezen naar bijlage 24 van dit Masterplan.

Appendix 4: Bijlagenlijst Masterplan Heerenveen Sportstad

<u>Nr.</u>	<u>Titel</u>	<u>opsteller</u>	<u>datum</u>	<u>Opmerkingen</u>
A. Onderzoeksrapporten				
1	Vooronderzoek afstemming sportvoorzieningen in de gemeente H'veen	Ingenieursbureau "Oranjewoud"	maart-98	
2	Sportstad Heerenveen. Ontwikkeling Stadionomgeving	Koolen City Developers	oktober-98	
3	Rooster sportcomplex stadionlocatie Heerenveen, derde concept	Deloitte & Touche	september-99	
4	Herindeling en Reconstructie sportcomplex Skoatterwald	Ingenieursbureau "Oranjewoud"	januari-00	
5	Investeringskostenraming Sportcomplex & Parkeergarage	Brink Groep	januari-00	Niet openbaar
6	Ontwikkeling Energieconcept Abe Lenstrastadion	Deerns Raadgevende Ingenieurs BV	februari-00	
7	Sportstad Heerenveen. Ontwerprichtlijnen voor architectuur en openbare ruimte (Concept)	Buro voor Stadontwerp SV Khandekar b.v.	februari-00	
8	Bedrijfsplan Stadionlocatie Heerenveen, vierde concept	Deloitte & Touche	maart-00	
9	Kantorennotitie 2000 - 2010	Gemeente Heerenveen	maart-00	
10	haalbaarheidsonderzoek verkeer en parkeren Stadionsgebied Heerenveen	DHV/Hofstra	juni-00	
11	Concept-Ontwikkelingsvisie Stadionsgebied	Gemeente Heerenveen	juni-00	
12	Stadionproject Heerenveen. Beoordeling MER-plicht	DHV	juni-00	
13	Woonplan "De Ambitie", Het woonprogramma van de gemeente Heerenveen voor de periode tot 2010	Heins Advies	november-00	
14	Reis- en Vrijtijdsboulevard Heerenveen, een kansrijk initiatief	Retail Management Center	februari-01	Niet openbaar
15	Heerenveen Sportstad, een notitie.	Diopter	februari-01	
16	Economische Effecten op hoofdlijnen van het Stadionsgebied Heerenveen	KPMG BEA	februari-01	
17	Stadionproject Heerenveen, fiscale aspecten	Deloitte & Touche	juni-01	Niet openbaar
18	Second Opinion Businessplan voor Sportstad Heerenveen (onderdeel sportcentrum)	Sportfondsen Nederland	juli-01	
19	Stadionsgebied, een ruimtelijke en financiële verkenning	DHV	juli-01	Niet openbaar
20	Businessplan Sportstad Heerenveen Sportvoorzieningen BV	WPA/Ventus	april-02	
21	Bedrijfstakonderzoek KNVB 1997 en 2001	KNVB	1997 en 2001	
22	Ontwikkelingspotenties Sportstad Heerenveen	Inbo	maart-02	
23	Notitie Onderbouwing Stuwendheid SC Heerenveen	projectorganisatie gemeente Heerenveen	mei-02	
24	Notitie kwantificering achtergrondeffecten Sportstad Heerenveen		mei-02	
25	Notitie Sportstad Heerenveen - De gezondheidsboulevard	De Friesland Zorgverzekeraar	mei-02	
B. Overeenkomsten, verklaringen, ramingen:				
26	Intentieovereenkomst "Stadionsgebied Heerenveen"	SC, Friesl. Coll., Gemeente	juli-99	
27	intentieverklaring akkoord huur	Frl. College	maart-01	
28	Intentie-overeenkomst Gezondheidsboulevard	DFZ	april-01	
29	Aandeelhoudersovereenkomst en Akte van Oprichting Sportstad Heerenveen BV	notaris Brouwer, Groningen	mei-02	
30	brief: bouw / overdracht gezondheidsboulevard	DFZ	mei-01	
31	stadion, overdrachtsbelasting	PWC	mei-01	
32	Model "Algemene bepalingen huurovereenkomst Kantoorruimte"	Raad voor Onroerende Zaken	februari-96	
33	aanloop en plankosten	gemeente	mei-01	
34	intentieverklaring akkoord huur	SC H'veen	juni-01	
35	Intentieverklaring Grondexploitatie Sportstad BV			
36	Ontwikkeling Stadionsgebied Heerenveen. Stichtingskosten	Basalt Bouwadvies BV	oktober-01	Niet openbaar
37	begroting de Telle 2000	gemeente	november-99	

