

## INVESTERINGSSTAPPEN

### INLEIDING

Op basis van onze ervaringen komen er binnen een sportorganisatie vele vaak nieuwe zaken aan de orde als er een investeringsproject wordt gestart. Wij hebben het proces dat dan kan spelen in stappen voor u op een rijtje gezet en hierna voor u beschreven. Wellicht kunt u er uw voordeel mee doen tijdens dit intensieve proces.

Kort samengevat behandelen wij:

1. Inventariseren door het bestuur cq commissie
2. Besluit van de ledenvergadering
3. Bouwcommissie en inschakelen SWS
4. Terug naar de ledenvergadering
5. Borgstelling aanvragen bij Stichting Waarborgfonds Sport
6. De financiering en de keus voor een financier
7. De bouwaanleg

### 1 INVENTARISEREN DOOR HET BESTUUR CQ COMMISSIE

Geen enkel plan kan zonder een stevige basis aan informatie over de vereniging zelf, de wensen van haar leden en de financiële spankracht. Het vergt het nodige onderzoek om de belangrijkste vragen te beantwoorden:

- Hoe was de ontwikkeling van het ledental en wat is de verwachting?
- Wat willen de leden en wat stellen zij zich voor van de accommodatie?
- Wordt de investering uitgevoerd door de vereniging zelf of zijn er mogelijkheden om hier andere entiteiten bij te betrekken (vb sportstichting met mogelijkheid tot btw-verrekening)?
- Zijn er andere organisaties die ook gebruik kunnen maken van de accommodatie en zo ja wat zijn hun wensen/eisen?
- Zijn er methoden om de behoefte zo exact mogelijk te berekenen (sportbonden of gemeenten hebben vaak rekenmethodes ontwikkeld)?
- Is de gemeente bereid tot medewerking bij het realiseren van de plannen? Denk aan grond beschikbaar stellen, subsidie verlenen, gemeentegarantie, vergunningen etc?
- In deze eerste fase is het ook belangrijk alvast na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor de financiering van de plannen. Het uitgangspunt is: alles wat je zelf bijeen kunt brengen hoeft je niet te lenen. De lening kan alleen een sluitstuk zijn voor de financiering!
- Financiering vanuit de vereniging zelf is een zeer belangrijk aspect. Is er in het verleden een bouwfonds gevormd om nieuwe investeringen te doen of was er de laatste jaren een overschot dat nu vrijgemaakt kan worden?
- Is er bij de leden draagvlak voor een verhoging van de contributie, de prijzen in de kantine of zijn er ideeën voor extra activiteiten die geld opleveren zoals een veiling, een loterij, sponsorloop, vlooiemarkt etc?
- Fondsenwerving via de leden kan bijvoorbeeld in de vorm van het uitgeven van (achtergestelde) obligaties of via de symbolische verkoop van een stukje grond van het nieuwe veld of gebouw. Maar leden kunnen ook "in natura" bijdragen door een (deel van) de bouwwerkzaamheden voor hun rekening te nemen.
- Externe financiële steun vergt vaak het nodige doorzettingsvermogen. Maar via sponsors of van allerlei fondsen kunnen soms bijdragen verkregen worden. Sportbonden en gemeenten hebben voor specifieke projecten subsidiemogelijkheden of zijn bereid om renteloze leningen te verschaffen.

- Een besparing is vaak mogelijk door een materiaalsponsor te vinden of kortingen te bedingen bij leveranciers.
- In de onderhandelingen met de bank over een lening kunnen ook kosten bespaard worden. Zo kan de vereniging vragen om geen afsluit- of bereidstellingsprovisie in rekening te brengen.

## **2 BESLUIT VAN DE LEDENVERGADERING**

Als bij de eerste stap alle informatie is verzameld wordt het tijd om een concreet voorstel te doen aan de ledenvergadering. Het bestuur zal daarin duidelijk moeten maken wat er precies gebouwd of verbouwd gaat worden en inzicht moeten geven hoe de vereniging de nieuwe accommodatie wil gaan exploiteren. Uit het voorstel moet blijken hoe hoog de investering is, wat de vereniging en haar leden zelf zullen bijdragen en hoeveel geld er geleend moet worden.

## **3 BOUWCOMMISSIE**

Als de leden hebben ingestemd met het voorstel zal in de meeste gevallen een bouwcommissie aan het werk gaan om de plannen uit te werken. Dat leidt tot een programma van eisen voor de nieuwe accommodatie. Denk hierbij ook aan de sportspecifieke eisen of normen van de bond. Met dat programma van eisen kan een architect tekeningen gaan maken en kan de bouwcommissie offertes opvragen bij aannemers en leveranciers. In dit stadium is het belangrijk om het project aan te melden bij de Stichting Waarborgfonds Sport en contact op te nemen met de projectadviseurs.

## **4 TERUG NAAR DE LEDENVERGADERING**

De tekeningen zijn klaar. Er is misschien wel een maquette gemaakt. De bouwcommissie weet inmiddels meer over de bouwkosten en heeft een investeringsbegroting opgesteld. Via onderhandelingen met gemeente, geldschietters en de bank is het financieringsplan opgesteld. Ook is een prognose gemaakt voor de exploitatie van de nieuwe accommodatie. Het bestuur zal zich moeten afvragen of het zelf verantwoordelijk wil blijven voor de accommodatie of dat deze ondergebracht moet worden in een aparte stichting. Als dat allemaal geregeld is moet het bestuur opnieuw de steun krijgen van de algemene ledenvergadering.

## **5 INSCHAKELEN STICHTING WAARBORGFONDS SPORT**

Als het voorstel is aangenomen kan de vereniging formeel een borgstelling aanvragen bij de SWS.

Daar is een aantal voorwaarden aan verbonden:

- KIWA ISA Sport, het Instituut voor Sportaccommodaties, moet een sporttechnische beoordeling geven van het project. Feitelijk is dat een oordeel over de geschiktheid van de nieuwe accommodatie voor de tak(ken) van sport waarvoor het gebruikt wordt.
- De gemeente moet een bouwvergunning verlenen, het gebruiksrecht voor de grond voor langere termijn toezeggen, evenals de SWS een voor de financiering passende garantie toekennen en indien mogelijk een investeringssubsidie toekennen.
- De vereniging moet een bank kiezen waar het geld geleend wordt. Dat kan de huisbank van de vereniging zijn. De SWS werkt samen met diverse banken, waarbij de samenwerking met de ABN AMRO Bank, Rabobank en Triodos Bank is vastgelegd in een arrangementsovereenkomst.
- De projectadviseur van de SWS stelt vervolgens een rapport op. Aan de hand van deze rapportage nemen directie en/of bestuur van de SWS een beslissing om wel of niet borg te staan.
- Bij het toekennen van de borgstelling volgt het opstellen van een overeenkomst met de aanvrager en een akte van borgtocht voor de kredietverstrekker. De vereniging betaalt de SWS eenmalig een vergoeding als tegemoetkoming voor het verlenen van de borgstelling.

## **6 DE FINANCIERING EN DE KEUS VOOR EEN FINANCIER**

Als de borgstelling (onder opschortende voorwaarden) is toegekend, kan de vereniging de benodigde financiering afsluiten bij een bank naar keuze. Uitgangspunt daarbij is een lineaire lening zodat jaarlijks een vast bedrag aan aflossing moet worden betaald. De dalende rentelast zorgt er voor dat het zwaartepunt van de financierslasten in de eerste jaren komt te liggen.

De looptijd van de financiering wordt veelal gekoppeld aan de looptijd van de borgstelling en de gemeentegarantie. De SWS kan statutair gezien voor een periode van maximaal 15 jaar borg staan. Het is aan te bevelen om vooraf na te gaan of de gemeente mogelijk bereid is om voor een langere periode een garantie af te geven. In dat geval kan de lening worden opgeknipt in twee leningdelen met een verschillende looptijd.

## **7 DE BOUW/AANLEG**

En dan kan de bouw of aanleg beginnen. De aannemer gaat aan de slag. Leden dragen mogelijk een steentje bij en de bouwcommissie houdt toezicht op de gang van zaken. Bij de oplevering vindt vaak een keuring plaats, via de gemeente of Kiwa ISA Sport.

En ten slotte: de feestelijke opening, gevolgd door langdurig en plezierig gebruik!