

Commissie Nieuwbouw *Haegsche Haan*

Eindadvies aan het bestuur van HV & CV Quick

18 mei 2009

Vooraf

In deze notitie brengt de Commissie Nieuwbouw *Haegsche Haan* haar eindadvies uit aan het bestuur van HV & CV Quick. Onderwerp van dit advies is de route die ingeslagen moet worden om binnen afzienbare termijn nieuwbouw te realiseren van clubhuis en kleedkamers.

De Haegsche Haan heeft een dynamisch proces van oordeelsvorming achter de rug. Waar de inspanningen zich aanvankelijk concentreerden op het begeleiden van de contacten met Staedion, volgden al snel ook alternatieve plannen en opties. Met de indieners van alle plannen is regelmatig overlegd. Ook met de gemeente werden aftastende gesprekken gevoerd om de haalbaarheid van plannen en routes naar nieuwbouw te kunnen doorgronden. Voorts werd het programma van eisen voor de nieuwbouw geactualiseerd. Het concretiseert onze huisvestingsambities voor de korte en langere termijn en is uitgewerkt in een schetsontwerp om kostencalculaties mogelijk te maken. En tenslotte verkende de Haegsche Haan een alternatief dat naar haar mening niet mocht ontbreken: nieuwbouw op eigen kracht.

In onze contacten met vele leden van de vereniging hebben wij mogen ervaren dat nieuwbouw inmiddels een zeer aansprekend onderwerp is. De vereniging groeit langzaam maar zeker ook *mentaal* toe naar 'de eerste paal'. De betrokkenheid van leden is groot en komt mede tot uitdrukking in de plannen en suggesties die wij mochten ontvangen.

Wij danken alle leden en partijen die hun plannen met ons gedeeld hebben: voor hun inzet, betrokkenheid en initiatief.

Het bestuur wensen wij wijsheid en inspiratie, en de actieve steun van de vereniging bij realisatie van ons nieuwe clubgebouw.

Haegsche Haan

Erik van Vliet, voorzitter
Ed Buijs
Rob Fels
Kees Herweijer
Derick Maarleveld
Hans Verkaart
Dick Vierling
Pieter Wijnstra
Ton Winkelman

I. De uitgangssituatie

De plannen voor nieuwbouw van het huidige clubgebouw sluimeren al langere tijd binnen de vereniging. In afgelopen jaren is regelmatig de vraag ter tafel gekomen of en hoe onderdelen van het huidige clubgebouw opgeknapt of vernieuwd zouden kunnen worden.

De accommodatie is niet langer van deze tijd. De vereniging is gehuisvest in een clubgebouw met aangrenzende kleedkamers dat sinds 1958 enkele malen is aangepast maar nu verouderd is en te klein, en niet renoveerbaar. Zelfs aan hygiënische standaards van nu wordt ternauwernood voldaan.

Integrale nieuwbouw is niet alleen vanuit bouwkundig perspectief noodzakelijk en wordt onderschreven door bouwkundige visies. Het is ook noodzakelijk omdat het huidige gebouw de vereniging beknelt in haar ambities voor de toekomst.

Voor een huisvesting die is afgestemd op de toekomst van Quick, is primair behoefte aan een nieuw clubhuis + kleedgebouw naast de bestaande, recentelijk gerenoveerde tribune + accommodatie, in totaal 2100 m². Secundair is behoefte aan een slechtweer accommodatie.

II. Opties voor nieuwbouw

Kortweg zijn er twee mogelijke routes waarlangs (financiering van) nieuwbouw voor de vereniging gerealiseerd kan worden.

1. financiering uit projectontwikkeling in de periferie van Nieuw Hanenburg
2. financiering op eigen kracht: uit eigen middelen en fundraising

ad 1. financiering uit projectontwikkeling

Vooraf: financiering van onze nieuwbouw uit projectontwikkeling is een verrassende gedachte die als eerste in de contacten met Staedion naar voren kwam. Deze route verloopt als volgt. Quick verbindt zich aan het plan van een projectontwikkelaar die nabij Nieuw Hanenburg bijvoorbeeld woningbouw wil realiseren. Quick schaaft zich achter dit plan op voorwaarde dat uit de opbrengsten van het project ook een nieuw clubgebouw wordt gefinancierd. De plannen voor het project en voor de nieuwbouw van Quick worden in deze opzet goed op elkaar afgestemd. De directe omgeving van ons terrein wordt onder dit alternatief bebouwd, hier staat tegenover dat het nieuwe clubgebouw de vereniging geen geld zal kosten.

Drie van dergelijke plannen zijn bij de Haegsche Haan ingediend, waarvan de eerste twee al in brede kring binnen de vereniging zijn gecommuniceerd:

Plan Staedion

Dit plan gaat uit van realisatie van een woontoren ter hoogte van de Haagse Beek, nabij de huidige entree van het Quick terrein. Naast de in het oog springende woontoren voorziet dit plan ook in een verhoging van de kwaliteit van het groen in de directe omgeving, en de realisatie van extra parkeergelegenheid ter hoogte van de achterzijde van onze tribune, die overigens in dit plan vervangen zal worden door een nieuwe. De entree van Nieuw Hanenburg zal er door veranderen. De aanblik van het terrein evenzeer. Staedion, een grote woningcorporatie in deze regio, heeft toegezegd dat zij bij realisatie van de plannen, een clubgebouw zal opleveren dat aansluit op het programma van eisen van Quick. Bedragen die aan tafel werden genoemd als investering in de vereniging beliepen 2 ½ - 3 ½ mln. Euro. Hierbij moet aangetekend worden dat de vervanging van de huidige tribune hier onderdeel van uitmaakt.

Plan Braaksma

Dit plan kent 2 fasen. De eerste fase gaat uit van realisatie van *urban villa's* langs Nieuw Hanenburg ter hoogte van de tribune en in de lengterichting van veld 1. Het plan voorziet in parkeergelegenheid en een vervangende tribune in de onderbouw. In een tweede fase staan *urban villa's* gepland op de kop van veld 4. Het nieuwe clubgebouw is in dit plan gesitueerd ter hoogte van de huidige cricketkooien. Plan Braaksma wordt gedragen door de naamgever en een combinatie van partijen uit de vastgoedwereld. Dit plan, dat vanwege de voorgestelde hoogte van bebouwing minder ingrijpt op de aanblik van Quick, voorziet ook in een sporthalcomplex ter hoogte van ons huidige clubgebouw, gedeeltelijk te financieren uit de opbrengsten van fase 2. Ook Braaksma heeft toegezegd dat Quick een nieuw club- en kleedkamergebouw zal kunnen realiseren uit de opbrengsten van (fase 1 van) de ontwikkeling.

Plan Van de Graaf

Dit plan, dat zich nog in een 'verkennende fase' bevond, voorziet in de bouw van tijdelijke seniorenhuisvesting op Nieuw Hanenburg voor een periode van ca. 10 jaar. Uit de huuropbrengsten zou Quick vervolgens zelf de nieuwbouw kunnen realiseren. Doel van het plan is om senioren tijdelijk te huisvesten aangezien diverse verzorgingstehuizen in de regio in de komende tijd groot onderhoud en verbouwingen uitvoeren. Onder andere vanwege de te grote impact op het dagelijkse functioneren van onze vereniging heeft de Haegsche Haan dit plan niet ontvankelijk verklaard.

Ad 2 Financiering van de nieuwbouw op eigen kracht

De (financiering van) nieuwbouw op eigen kracht is uitgewerkt door Quick lid J.P. Vermeer.

Plan J.P. Vermeer

Vermeer heeft in de afgelopen tijd verkend hoe nieuwe clubgebouwen bij enkele sportverenigingen zijn gerealiseerd en hij heeft de situatie op Quick op eigen initiatief onder de loep genomen. Zijn gezichtspunt is dat nieuwbouw slechts partieel noodzakelijk is. Hij pleit ervoor om alleen het clubhuis te vernieuwen, de kleedkamers kunnen zijns inziens opgeknapt worden. Voorts wijst hij op bouwmethoden die goedkoper zijn dan traditionele bouw, zoals systeembouw en skeletbouw.

J.P. Vermeer heeft ook ideeën naar voren gebracht om de financiering van de nieuwbouw te realiseren. Hij wijst onder andere op mogelijkheden om BTW op de nieuwbouw gedeeltelijk terug te vorderen. Voorts verwacht hij dat financiering op eigen kracht – hij gaat uit van bouwkosten van € 900.000,- - kan worden gerealiseerd uit eigen middelen, subsidie van de gemeente en een lening.

Ofschoon dit plan niet naadloos aansluit op het Programma van Eisen past waardering voor de inzet en de suggesties die Vermeer aandraagt. Vermeer verbindt geen verplichtingen voor Quick aan zijn plan. Hij zou het op prijs stellen indien het zou kunnen worden gerealiseerd onder architectuur van Max van Steen, architect en lid van onze vereniging.

III. Afweging van de opties

1. De mogelijkheden voor projectontwikkeling

Hoe reëel is de mogelijkheid dat Plan Staedion of Plan Braaksma ook daadwerkelijk gerealiseerd zal worden?

Overleg met de gemeente, eigenaar en huisbaas van ons terrein, maakt overduidelijk dat de gemeente afwijzend staat tegenover de plannen voor projectontwikkeling. De gemeente wees ons op het onlangs vastgestelde bestemmingsplan en gaf helder aan dat er van projectontwikkeling wat haar betreft in het geheel geen sprake kan zijn. 'Groen' staat hoog op de agenda en zowel het Plan Staedion als het Plan Braaksma worden op het terrein van de Bosjes van Pex gerealiseerd. Voor een beleidswijziging zal er politieke wil of een gevoel van noodzaak moeten bestaan. Het ontbreekt aan beide, aldus de gemeente.

Staedion heeft ons naar aanleiding van de reactie van de gemeente laten weten op termijn toch mogelijkheden te zien voor projectontwikkeling in ons deel van Den Haag. Zij ziet mogelijkheden voor plannen die een integratie van functies realiseren: maatschappelijke toegevoegde waarde, verhoging van groenqualiteit, (ook) sociale woningbouw, en dergelijke. Het ontwikkelen van dergelijke plannen zal geruime tijd vergen, het realiseren van bestuurlijke acceptatie evenzeer. Marcel Rodigas van Staedion zegt erover: "Het zal zo maar 8 jaar kunnen duren, maar de kans bestaat ook dat we na 7 jaar horen dat het alsnog wordt afgeblazen". Hij begrijpt dat Quick zich hier voor haar nieuwbouw niet afhankelijk van kan opstellen.

De initiatiefnemers van Plan Braaksma pleiten ervoor om hen gedurende een periode van 6 tot 12 maanden exclusiviteit te geven om mede namens Quick contacten aan te gaan met de gemeente. Dit, om nu vanuit een integrale stedenbouwkundige visie op het gebied, nieuwe mogelijkheden voor projectontwikkeling te verkennen en een haalbaarheidsstudie te doen.

Oordeel Haegsche Haan

De route van *projectontwikkeling* levert ons inziens een onzeker perspectief op voor de vereniging. Die onzekerheid wordt versterkt door het feit dat Quick geen eigenaar is van de grond en dus altijd een afhankelijke positie zal innemen. Indien Quick haar nieuwbouwplan aan deze route blijft verbinden, zal gedurende een lange reeks van jaren onzekerheid blijven bestaan over de uiteindelijke haalbaarheid van projecten en de opbrengsten voor Quick. Tegelijkertijd zal de toestand van onze accommodatie verder teruglopen, ook al omdat er nauwelijks animo zal zijn voor effectief onderhoud.

Tenslotte vindt de Haegsche Haan het risicovol om een ontwikkelaar mede namens Quick vanuit *een integrale stedenbouwkundige visie op het gebied* met de gemeente in gesprek te laten gaan. De uitkomsten van een dergelijk overleg zijn onvoorspelbaar en in strijd met het uitgangspunt om als Quick 'aan de bal' te blijven. Het zet bovendien een proces in gang waarbij Nieuw Hanenburg of directe omgeving binnen de gemeente gaat leven als mogelijke locatie voor uiteenlopende plannen. En het kan een wissel trekken op de constructieve relatie die we overigens onderhouden met de gemeente.

2. De mogelijkheden voor bouwen op eigen kracht

Het plan dat pleit voor nieuwbouw op eigen kracht, van J.P. Vermeer, gaat in essentie over *gedeeltelijke* nieuwbouw en reikt hiernaast ideeën aan om de financiering te realiseren.

Oordeel Haegsche Haan

Het plan van J.P. Vermeer is een denkrichting die de mogelijkheden van 'bouwen op eigen initiatief' binnen bereik wil brengen. Het plan sluit evenwel niet aan op het actuele programma van eisen. Het gaat uit van een beperkter oppervlak voor het clubhuis en laat de kleedkamers intact. Mede hierdoor zijn de geprognosticeerde bouwkosten relatief laag. De Haegsche Haan is van mening dat gedeeltelijke nieuwbouw een gepasseerd station is en dat bouwkundige overwegingen en geformuleerde toekomstambities zich hiertegen verzetten. Waardevol zijn de inzichten die het plan aandraagt vanuit referentieprojecten en hierbij gehanteerde bouwmethoden en –begrotingen.

IV. Eindadvies

De Haegsche Haan heeft nu ruim een jaar gefunctioneerd en in die periode een voortschrijdend inzicht ontwikkeld in de mogelijkheden en onmogelijkheden van verschillende routes naar nieuwbouw. Leek nieuwbouw op eigen kracht aanvankelijk onhaalbaar, inmiddels zijn wij van mening dat het voor de vereniging de enige serieuze optie is om binnen afzienbare termijn het nieuwe clubgebouw te realiseren. Het alternatief – projectontwikkeling – zal eenvoudigweg te lang duren en blijft zeer onzeker qua uitkomsten. Anders dan in het plan van J.P Vermeer pleit de Haegsche Haan voor integrale nieuwbouw, overigens tegen tarieven die overeenkomen met m2 prijzen zoals ook door J.P Vermeer genoemd. Een zeker optimisme over de haalbaarheid van deze route wordt ingegeven door de volgende factoren:

- De gemeente heeft zich zeer coöperatief opgesteld in het ‘meedenken’ met Quick over financiële ondersteuning van onze nieuwbouw. Dit gaat mogelijk veel verder dan de bekende bouwsubsidie. De gemeente heeft ons uitgenodigd om hier creatief over door te spreken hetgeen iets zegt over de intenties waarmee zij ons tegemoet treedt.
- Verschillende Quick leden hebben informeel aangegeven om voor zoiets belangrijks als ons nieuwe clubgebouw, een ruime financiële bijdrage te willen overwegen. Deze toezeggingen stijgen ver uit boven bijdragen aan bijvoorbeeld het bekende Goudhaantjes programma
- Creatieve fundraising is nog niet eerder als serieuze optie uitgewerkt. Er zijn vele beproefde programma’s denkbaar om vanaf nu alle Quickers en huidige en nieuwe sponsors te betrekken bij de nieuwbouwplannen
- De termijn waarbinnen Quick de financiering sluitend krijgt, kan vastgesteld worden op circa 3 jaren. Dit opent diverse mogelijkheden voor fundraising-activiteiten, voor groei van de bijdrage uit eigen middelen en voor gerichte benadering van sponsors.
- De bouwkosten van de belangrijkste prioriteit in het programma van eisen – ons club- en kleedkamergebouw – belopen naar verwachting circa € 2 mln.(prijspeil heden). Dit bedrag is begroot op basis van een schetsontwerp voor nieuwbouw op de huidige locatie en is dus inclusief de kosten van sloop en van tijdelijke huisvesting tijdens de bouwwerkzaamheden. Het bedrag gaat uit van beperkte BTW verplichtingen, dit nader te onderzoeken. Het bedrag ligt lager dan aanvankelijk werd aangenomen en er is nog niet over onderhandeld. Bouw op een andere lokatie – doorgang naar veld 4 – kan nader bekeken worden. Dit bespaart kosten van tijdelijke huisvesting.

- Tentatieve calculaties van de mogelijkheden voor financiering op eigen kracht, laten een beeld zien dat wijst op haalbaarheid. Hierbij wordt er overigens van uitgegaan dat ook vanuit eigen gelederen een sterke bijdrage geleverd wordt. Plannen om dit te concretiseren zijn in voorbereiding.

Concluderend adviseert de Haegsche Haan het bestuur als volgt:

- **Kies nu voor *integrale* nieuwbouw van het clubgebouw op eigen kracht. En activeer de 'spirit', de betrokkenheid, en het initiatief die hiervoor nodig zijn binnen de vereniging**
- **Concretiseer de financiële onderbouwing van het nieuwbouwplan met professionals uit de vereniging en in contact met – in eerste instantie - de gemeente. Geef na positieve beoordeling van de financiële mogelijkheden een definitief startschot voor het programma *Quick Nieuwbouw 2012*.**
- ***Quick Nieuwbouw 2012* kent 3 componenten:**
 1. **fundraising in brede zin: vanuit contacten met gemeente, sponsors, leveranciers, fondsen en alle geledingen van de vereniging**
 2. **de feitelijke nieuwbouw: de selectie van partijen en de begeleiding, coördinatie en regie vanuit Quick**
 3. **informatieve en enthousiasmerende communicatie gedurende de aanloop naar de nieuwbouw, de feitelijke bouw en oplevering****Voor teams of commissies die voor deze programma's opgericht zullen worden, zijn leden van de huidige Haegsche Haan beschikbaar.**