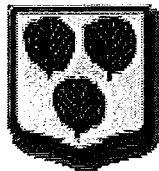


Haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een



Hippisch Centrum

Gemeente Oldebroek



Hopman•Andres Consultants BV
Hoevelaken, juni 2008
R08-101.904/HJ/SK/RK

Inhoudsopgave

		pagina
Hoofdstuk 1	Inleiding	1
	1.1 Algemeen	1
	1.2 De gemeente Oldebroek	1
	1.3 De locatie	2
	1.4 Ideeën en wensen	2
	1.5 Productvisie	3
Hoofdstuk 2	Marktverkenning	4
	2.1 Inleiding	4
	2.2 Marktanalyse	4
	2.3 Trends en ontwikkelingen	6
	2.4 Verwachte bezoekersaantallen	7
Hoofdstuk 3	Programma & investeringen	9
	3.1 Inleiding	9
	3.2 Programma van wensen	9
	3.3 Investeringsraming	11
Hoofdstuk 4	Exploitatie	12
	4.1 Inleiding	12
	4.2 Financiering	12
	4.3 Baten	12
	4.4 Lasten	14
	4.5 Exploitatieprognose	15
Hoofdstuk 5	Organisatie	16
	5.1 Inleiding	16
	5.2 Eigendomsverhoudingen	16
	5.3 Rechtspersoonlijkheid	17
	5.4 Resumé	17
Hoofdstuk 6	Samenvatting en conclusies	18
	6.1 Samenvatting	18
	6.2 Conclusies	19
	6.3 De te kiezen weg	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Oldebroek richt zich vanuit zowel de toeristisch-recreatieve als sport gerelateerde ontwikkeling op dit ogenblik op een mogelijke realisatie van een hippisch centrum. Met name bij ondernemers is momenteel een hoge druk ontstaan op het door hen gegenereerde aanbod. Met het nader beoordelen van een aantal locaties is door de gemeente met name een gebied aan de Brandsweg als acceptabel omschreven.

De studie omtrent de haalbaarheid van de realisatie van een hippisch centrum wordt hierna op hoofdlijnen uitgewerkt. Hierbij wordt nader ingegaan op:

- markttechnische mogelijkheden;
- programma van wensen en investeringen;
- financiële gevolgen en exploitanten;
- organisatie en rechtspersoonlijkheden.

De ruimtelijke ordeningsaspecten én het gewenste programma zijn voor de gemeente als basis uitgangspunt meegegeven.

1.2 De gemeente Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft per 1 januari 22.771 inwoners¹, verdeeld over de kernen Hattermerbroek, 't Loo, Noordeinde, Oosterwolde, Oldebroek en Wezep. De totale oppervlakte van de gemeente beslaat circa 10.000 hectare, waarvan een kwart bestaat uit natuurgebied. De gemeente Oldebroek is van oudsher agrarisch georiënteerd. Vooral kleine boeren in de gemeente krijgen het steeds moeilijker om het hoofd boven water te houden. De economische betekenis van deze sector neemt hierdoor snel af. De gemeente Oldebroek zoekt daarom naar alternatieve economische impulsen en ziet met name mogelijkheden in de vrijetijdssector. Om de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente te versterken, is een meerjarig ontwikkelingsprogramma opgesteld. De relevante punten die in dit beleidsplan naar voren komen zijn²:

- ontwikkeling en verbetering van de toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- stimuleren van diversiteit en kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties;
- aandacht voor natuur en landschap in de gemeente Oldebroek, waarbij een evenwicht nagestreefd wordt tussen de ontwikkeling van recreatie en toerisme enerzijds en het behoud en versterking van natuur en landschap anderzijds;
- behoud van cultuurhistorisch erfgoed combineren met de toeristische functie van cultuurhistorische objecten;
- verbetering promotie van de gemeente Oldebroek;
- ontwikkeling evenementenbeleid;

¹ CBS, 2007

² Beleidsplan Recreatie en Toerisme in de gemeente Oldebroek (2005-2008), Vandertuuk 2004.

- versterking van de samenwerking op het gebied van toerisme en recreatie, zowel binnen de gemeente als naar buiten toe met omliggende gemeenten;
- een stimulerende houding van de gemeente Oldebroek richting de toeristisch-recreatieve sector.

De belangrijkste sterke punten van de gemeente Oldebroek zijn de diversiteit aan landschappen, het brede aanbod aan sportieve voorzieningen en evenementen, de unieke ligging en de goede bereikbaarheid. Daarentegen heeft de gemeente een 'tekort' aan horecavoorzieningen en zijn de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie incompleet.

1.3 De locatie

Het gebied waar de gemeente haar oog op heeft laten vallen ten behoeve van een hippisch centrum is op dit ogenblik in bezit van een private partij. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit grasland met op een enkele strook enige houtwallen/bomen. Een belangrijk deel van deze locatie is in optie bij de heer Van de Berg die tevens eigenaar is van een direct aanpalend agrarisch bedrijf. Op een deel van dat terrein is een accommodatie gerealiseerd door de heer Van de Berg, bestaande uit een paardendressuurbak/hal met een afmeting van 20x40 (binnen) en een totaal accommodatieoppervlak van 31 x 45. Tevens is hier pensionruimte opgenomen. Direct achter dit gebouw wordt een buitenspringbak gerealiseerd.

x Uit een planologische scan (van de gemeente Oldebroek) op basis van een Programma van Eisen van de beide Oldebroekse ruitersportverenigingen naar de locatie aan de Brandsweg te Oldebroek, blijkt dat de locatie bekend staat om haar open karakter en kleinschaligheid. De belangrijkste conclusie is dat het verkrijgen van planologische medewerking voor een dergelijk groot project (die voldoet aan de eisen van de ruitersportverenigingen) niet reëel en niet wenselijk te noemen is. Een positieve ruimtelijke insteek voor een nieuwe 'manege-functie' is mogelijk als het gaat om een manege met een kleinschalig karakter.

1.4 Ideeën en wensen

Op basis van enkele interviews met direct betrokkenen blijkt dat de paardensport in de gemeente Oldebroek niet alleen vanuit het toeristisch-recreatief beleid wordt gestimuleerd maar ook door de verschillende verenigingen. Er is sprake van een lichte groei bij de verenigingen en zowel in persoonlijk gebruik als daarnaast door middel van de vele activiteiten die worden ontwikkeld.

De Heuvelruiters en Stichting Vrienden van de Heuvelruiters bezitten een accommodatie aan de Heidehoekseweg te Wezep met een grote dressuurhal en een aanbouw voor het inrijden.

Met het onder druk staan van het gebruik van de omliggende gronden en onder andere uitbreiding van de 'aardappelfabriek' is het de verenigingen genoegzaam bekend dat een verplaatsing op termijn niet ondenkbeeldig is.

De Noord Veluwe Ruiters en Ponyclub Oosterwolde maken gebruik van een hal welke eigendom is van een private partij. Het gebruik is vanwege de kwaliteit van de hal beperkt terwijl de eigenaar bij verlenging van het contract een hogere huurprijs vraagt. Een door de vereniging in eigen beheer te ontwikkelen hal ziet men niet als een reële mogelijkheid. De menvereniging Oldebroek maakt slechts sporadisch gebruik van de overdekte dressuurruimte en zal met de realisatie van een dergelijk complex beperkt haar invloed kunnen aanwenden met betrekking tot de gewenste accommodatie. De heer Van den Berg, eigenaar van de grond van de gerealiseerde dressuurhal met een totale afmeting van 31 x 45 meter, kan als belangrijke actor gezien worden binnen het proces om tot een Hippisch Centrum te komen.

Fusie tussen Heuvelruiters en Noord Veluwe Ruiters kan op termijn tot versteviging van de initiatieven leiden waarbij afstemming tussen de hiervoor genoemde geïnterviewde een belangrijk gegeven is.

1.5 Productvisie

De door hiervoor genoemde verenigingen als programma van eisen omschreven gewenste accommodaties moet een voorziening zijn welke als totaalproduct ook met hoge kwaliteit gewenst wordt.

Het gebied zal voldoende ruim van oppervlakte dienen te zijn met circa 6 hectare oppervlakte en bestaan uit een gebouwde accommodatie met voldoende parkeerruimte op eigen grond. De ontsluiting is via de Rambonnetsweg gewenst indien de accommodatie op de locatie Brandsweg is gesitueerd.

De overdekte accommodatie zal uit verschillende hallen dienen te bestaan met oppervlaktes van 35 x 100 meter, 30 x 70 meter en 25 x 70 meter. De kantine en tribunes dienen tegen de wedstrijdhall te komen. Overige ruimtes zijn jurykamer, secretariaat, sanitair en een ruime berging van 30 x 7 meter.

Het buitengedeelte dient te bestaan uit een springtuin van 120 x 70 meter, buitenbak van 50x 70 meter en een langeercirkel met een doorsnede van 16 meter. Het wedstrijddressuurterrein en het parkeerterrein zal circa 32.000 m² groot dienen te zijn.

Men wenst een kwaliteitswaarborg waarbij rijhallen geïsoleerd, voorzien van een beregeningssysteem en gebaseerd op de KNHS veiligheidseisen. 'Achterberg' bodems en goede gesteldheid van de buitenterreinen met drainage en eb en vloed systeem zijn eveneens een uitdrukkelijke wens evenals verlichting, hekwerk en dergelijke.

Hoofdstuk 2 Marktverkenning

2.1 Inleiding

Van belang voor de richting van het plan met de ontwikkeling van een hippisch centrum zijn een marktanalyse en een beschrijving van de trends en ontwikkelingen in de paardensport op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Het behalen van een voorziening die succesvol te exploiteren is, hangt voor een groot deel af van de behoefte die er bestaat ten aanzien van een nieuwe manege. In dit hoofdstuk zal aan de hand van de verschillende gegevens een beeld geschetst worden van de (potentiële) doelgroepen.

2.2 Marktanalyse

2.2.1 Aanbod

Om de haalbaarheid van de beoogde accommodatie te kunnen bepalen, worden onderstaand de concurrerende maneges in de regio in beeld gebracht. De mogelijke 'concurrenten' die zich binnen een straal van 15 kilometer³ van de locatie aan de Brandsweg bevinden, zijn in onderstaand schema uiteengezet:

	Accommodatie	Plaats	Voorzieningen	Afstand
<i>Plaatselijke concurrenten</i>				
1.	Manege Vliek	Oosterwolde	1 binnenbak; 2 buitenbakken; horeca; pensionstalling	8,5 km
2.	Ruitersportcentrum De Heuvelruiters	Wezep	1 binnenbak; 1 buitenbak; horeca	2,5 km
3.	Manege Elburg	Elburg	1 binnenbak; 1 buitenbak; kantine; pensionstalling	10 km
4.	Manege Schurer	Elburg	1 binnenbak; 1 buitenbak; pensionstalling	9 km
5.	Stal van Triest	Elburg	1 binnenbak; 1 buitenbak; springtuin	10 km
6.	Stal Marskamp	Heerde	1 binnenbak; 1 buitenbak ; stapmolen; horeca; pensionstalling	14 km
7.	Pensionstal Johan Jonker	Hattem	1 binnenbak; 1 buitenbak; springtuin; pensionstalling	6,5 km
8.	Ruitersportcentrum Wapenveld	Wapenveld	1 binnenbak; 1 buitenbak; horeca; pensionstalling	10 km
9.	Manege De Doornbos	Wapenveld	1 binnenbak; pensionstalling	12 km

Uit het overzicht blijkt dat de meeste maneges beschikken over binnen- en buitenbakken en pensionstallingen. In de regio is niet alleen sprake van concurrentie van andere maneges, ook veel particulieren in de omgeving verhuren hun weiland en / of schuren voor het stallen van paarden. Binnen de markt worden in toenemende mate recreatieve producten aangeboden met een sportieve of sensationele inslag zoals thema-arrangementen.

³ Zie bijlage 1 voor maneges in de omliggende gebieden

Het hippisch centrum zal rekening moeten houden met concurrentie binnen de branche, maar ook van branchevreemde concurrenten.

Verschillende verenigingen in Oldebroek maken gebruik van de beschikbare faciliteiten op het gebied van paardensport. Landelijke Rijvereniging Noord-Veluwe Ruiters en Ponyclub Oosterwolde zijn beide gehuisvest in manege Vliek. Samen hebben ze respectievelijk 70 en 30 leden. De verenigingen hebben aangegeven dat ongeveer 70% van hun leden afkomstig is uit Oldebroek. Ruitersportcentrum De Heuvelruiters heeft zelf 120 leden, waarvan 100 actief. Menvereniging Oldebroek maakt met 80 leden gebruik van de faciliteiten van Manege Elburg. Beide verenigingen ervaren beperkingen ten aanzien van de kwaliteit of de ruimte van de huidige accommodaties.

2.2.3 Vraag

Volgens meest recent beschikbare cijfers is in Nederland het aantal maneges sinds 2000 tot 2003 licht toegenomen van respectievelijk 1.160 naar 1.190. Het totaal aantal klanten per manege is eveneens toegenomen, maar in mindere mate dan het aantal maneges. Het gemiddeld aantal klanten blijft daardoor stabiel op circa 176 personen per manege⁴. In Nederland zijn er 1.610 paardensportclubs. Het gemiddelde ledenaantal is 73 per vereniging.

Paardensport blijft groeien en wordt het meest in recreatief verband beoefend. De paardensporter heeft een vrij duidelijk profiel. De 'gemiddelde' beoefenaar van paardensport is vrij jong (42% onder de 20 jaar) en 80% is vrouw. Daarbij zijn paardensporters vaak qua welstand lichtboven gemiddeld. Circa 20% bezit een eigen paard of pony. De doelgroepen geven aan dat omgang met dieren de belangrijkste motivatie voor het beoefenen van de paardensport is. Ook het in de natuur zijn is een goede reden.

Gemiddeld besteden paardensporters € 1.035,= per persoon per jaar aan de paardensport. Dit is 15% meer dan in 2001. Familie, vrienden of de manege zijn de belangrijkste informatiebronnen voor de paardensport.

2.2.4 Wedstrijden, evenementen en ruitervakanties

Op nationaal, provinciaal en regionaal niveau worden regelmatig wedstrijden, evenementen en tentoonstellingen georganiseerd. De belangrijkste paardensportevenementen (genoemd bij de KNHS en FNRS) staan in onderstaande lijst opgesomd:

Nationaal

- NK Carrousel (in 2008 in Lichtenvoorde, Heemskerk, Houten en Maassluis)
- Najaarscampagne Ruitersportcentra

Regionaal

- Regiofinales zitcompetitie (Manege Achter 'n Bos, Manege de Paardenhof, Manege Chardon, Manege Eenhoorn, St. Manege Nop, RSC Kraaij, Manege Lipizza, De Kroo Ruitersport, Manege Meulendijks, Manege 't Hetjen)
- Menspektakel op landgoed Hoekelum (Bennekom)
- Paarden- en ponyevent (Bennekom)
- CH Bergen op Zoom met Engelse slipjacht (Bergen op Zoom)

⁴ CBS, 2000-2003.

- Pinksterrit (Valkenswaard / Borkel en Schaft)
- Youth Dressage Festival (Weert)
- Dag van het Aangespannen Paard (Utrecht)
- Vincent van Gogh-rit (Nuenen)
- Samengestelde Menwedstrijd Haaksbergen (Haaksbergen)
- Paardpeeldag (de Peel)
- Stoere Mannendag (Almere)
- Horse Event (Deurne)
- Open Nederlandse Connemara Kampioenschappen en Shetland Promotiedag vinden plaats in Ermelo

Lokaal

- Eper Paardenvierdaagse (De Heuvelruiters): met ongeveer 450 ruiters aan de start is dit een van de grootste recreatieve paardensport evenementen in Nederland.
- Vaandrager-club dag (De Heuvelruiters): dressuurproef-, cross- en parcourswedstrijden
- Oliebollencup, Paascup, Oranjecup en verschillende seizoensritten (Menvereniging Oldebroek)

In heel Nederland is er veel aanbod in ruitersportvakanties, vooral voor jongeren onder de twintig jaar. In Gelderland worden er paard- of ponyweken aangeboden in bijvoorbeeld Arnhem, Wijchen, Heumen, Ravenswaaij en Lichtenvoorde.

2.3 Trends en ontwikkelingen

Om een inschatting te maken van de toekomstige mogelijkheden voor het nieuwe Hippisch Centrum, worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de paardensport uitgelicht. Daarnaast is de demografische ontwikkeling in de gemeente Oldebroek een bepalende factor.

2.3.1 Landelijke en regionale ontwikkelingen

Uit onderzoek van de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie (KNHS, 2006) blijkt dat het aantal actieve paardensporters (de laatste twaalf maanden minstens vier keer de paardensport hebben beoefend en lid van de KNHS) van acht jaar en ouder de afgelopen vijf jaar met 16% is gestegen.

Onderwerp	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal leden	138.874	161.452	160.134	180.023	188.672	195.526
Aantal startkaarten	-	62.962	64.988	65.292	66.001	66.568
Houders ruiterbewijs	49.008	39.666	47.124	46.934	45.350	43.977
Houders koetsierbewijs	19.239	15.448	22.108	21.660	22.720	22.988
Houders ruiterpasspoort	-	20.212	19.142	44.234	51.670	59.534
Aantal starts	723.826	734.882	792.062	789.962	784.444	793.194
Aantal evenementen	5.554	5.582	6.461	6.556	7.150	7.358

Uit een overzicht van de ledenaantallen van NOC*NSF blijkt dat in 1999 3.1% van de Nederlandse bevolking (430.000 mensen) tussen zes en tachtig jaar zich met de paardensport bezig hebben gehouden. In 2003 is dit percentage licht gestegen naar 4%. Verwacht wordt dat dit percentage redelijk stabiel blijft aangezien slechts 6% van de bevolking aan heeft gegeven interesse te hebben in paardensport.

De manege is nog steeds de belangrijkste plek om de paardensport te beoefenen. Een opvallende trend is dat steeds meer mensen op eigen terrein gaan rijden. Circa 80% van de paardensporters rijdt wel eens in het buitengebied. De belangrijkste reden om niet in de vrije natuur te rijden is de onervarenheid van de ruiter of de menner zelf.

Het aantal evenementen in de paardensport is sterk toegenomen. Dit ligt in lijn met de trend dat consumenten op zoek zijn naar meer vluchtige vormen van vrijetijdsbesteding: liever meedoen aan een spannend evenement dan voor langere tijd gebonden zijn aan meerdaagse trainingen / workshops of lessen.

2.3.2 Demografische ontwikkelingen

De totale bevolkingsomvang van Oldebroek per 1 januari 2008 bedraagt 22.771 inwoners. Gezien de ontwikkelingen in de gemeente zal dit aantal naar verwachting tot het jaar 2015 licht afnemen en daarna redelijk stabiel blijven. Er zal in Oldebroek een afname plaatsvinden van het aantal jongeren (absoluut en relatief). Het aantal jeugdigen in de leeftijdsgroep van 0-20 jaar daalt de komende jaren met 14%. Het aantal ouderen zal daarentegen toenemen. De vergrijzing wordt zichtbaar door de toename van het aantal senioren te vergelijken met de overige leeftijdscategorieën.

Deze ontwikkeling betekent waarschijnlijk dat het aantal jeugdige sporters ook zal afnemen en dat seniorensport evenredig toe zal nemen. Bij de beschrijving van de doelgroep, was eerder al aangegeven dat circa 40% van de paardensporters onder de twintig jaar jong is. Paardensport is dus vooral gericht op jeugdige deelnemers, meestal in de vorm van ponyrijden. Het dalend aantal jongeren in de regio Oldebroek kan een negatieve invloed hebben op de vraag naar maneges en activiteiten rond paardensport. Echter, volgens de mondeling verkregen informatie van betrokken verenigingen is de vraag nog steeds licht groeiend.

2.4 Verwachte bezoekersaantallen

Het aantal potentiële klanten van een manegebedrijf bedraagt ongeveer 0.9% tot 1.8% van het totaal aantal inwoners binnen een straal van tien kilometer rondom de manege (FNRS, 2001), verminderd met het marktaandeel van de concurrentie. Er zijn echter aanwijsbare regionale verschillen, waarbij ook de aantrekkingskracht van de streek een belangrijke rol speelt. Gemiddeld genomen wonen paard- en ponyliefhebbers redelijk evenredig naar inwonertal verspreid over alle provincies van het land. Omdat de gemeente Oldebroek in een landelijke omgeving ligt, waarbij meer mogelijkheden aanwezig zijn om natuurritten te maken, de gemeente Oldebroek paardensport vanuit toeristisch-recreatief oogpunt stimuleert en door de lichte groei bij de lokale paardensportverenigingen, zal het potentiële aantal klanten hoger dan gemiddeld zijn. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een participatiegraad van 1,6%.

De locatie van het manegebedrijf ten opzichte van de woonkern(en) is belangrijk voor de aantrekkingskracht van paardenliefhebbers. Door volwassenen wordt de afstand tussen de woning en het manegebedrijf tot maximaal tien kilometer als acceptabel ervaren. Voor jongeren is dat maximaal zes tot zeven kilometer (fietsafstand).

Voor het bepalen van de verwachte bezoekersaantallen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- doorgaans geldt een aanlooperperiode van een aantal jaren voor het bereiken van het volledige bezoekerspotentieel. Voor het Hippisch Centrum wordt uitgegaan van een aanlooperperiode van twee jaar. Het derde jaar wordt als nulsceario genomen.
- Bij maneges kunnen drie doelgroepen onderscheiden worden: pensionklanten, deelnemers van lessen en deelnemers aan clinics en evenementen.
- Beide paardensportverenigingen in Oldebroek (De Heuvelruiters en De Noord Veluwe Ruiters) zullen, mits zij daar akkoord mee gaan, gebruik gaan maken van de nieuwe accommodatie aan de Brandsweg.

Algemeen

Geschat wordt dat Oldebroek een participatiegraad in de paardensport heeft van 1,6% onder de eigen inwoners. Op basis van het huidig aantal en het voorspelde aantal inwoners zou Oldebroek een potentieel aan paardensporters kunnen hebben in 2008 van 364 klanten. Voor de nabije toekomst geldt dat in 2015 een daling van het aantal inwoners betekent dat het bezoekerspotentieel op 352 komt. Er moet echter rekening gehouden worden met de dalende groep jongeren van onder de 20 jaar die circa 40% uitmaakt van alle paardensporters in Nederland. Als deze trend doorzet, zal het bezoekersaantal kunnen dalen met nog eens 19 personen.

De overige lokale maneges bieden reeds plaats aan 100 leden van verenigingen en 150 vrije gebruikers, waarvan 30% van de leden van buiten de gemeente Oldebroek komt. Als beide bestaande verenigingen gebruik gaan maken van de nieuwe manege, betekent dit dat het Hippisch Centrum in het derde jaar circa 320 potentiële klanten heeft, waarvan 220 vanuit de bestaande verenigingen komen, inclusief de ruiters uit de directe omgeving van Oldebroek en verder bezoekerspotentieel.

Deelnemers van lessen

Naar schatting is eenderde van de ruiters geïnteresseerd in het volgen van lessen. Gemiddeld genomen worden 40 lessen gevolgd van één uur. Met circa 320 leden betekent dit dat het potentiële aantal lessen op 12.800 lesuren per jaar komt.

Deelnemers van clinics en evenementen

Het aantal evenementen neemt sterkt toe in de paardensport. Clinics en evenementen kunnen een grote aantrekkingskracht uitoefenen op ruiters in de regio. Het potentieel aan klanten wordt daarmee sterk uitgebreid. Uitgaande van tien clinics per jaar met tien personen per keer bedraagt het aantal clinicbezoekers op jaarbasis circa 100. Voor evenementen wordt uitgegaan van circa 300 bezoekers per keer. Gezien de concurrentie van het grote aantal evenementen in de regio, kunnen circa 4 evenementen per jaar plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Programma & investeringen

3.1 Inleiding

In paragraaf 1.5 is de productvisie in beeld gebracht. Deze productvisie wordt in het komende hoofdstuk uitgewerkt tot een globaal programma van wensen inclusief ruimtebeslag en een investeringsraming.

3.2 Programma van wensen

Op basis van het door de gemeente/verenigingen aangedragen programma ontstaat de volgende omschrijving:

Algemeen

Het Hippisch Centrum zal het karakter hebben van een accommodatie waar de verenigingen maar ook particulieren en bedrijven gebruik kunnen maken van ruim gedimensioneerde hallen waar de paardensport zich op de juiste manier kan manifesteren. Een goede opvang en structurering van de bezoekersstromen staat hierbij voorop.

Entree

Deze ruimte geeft overzicht naar de verschillende ruimten en zal bestaan uit een informatiebalie van 25 m², sanitaire voorzieningen van 20 m² en een bergruimte van 20 m².

Overdekte accommodatie

Deze ruimte zal bestaan uit een wedstrijdhall maar ook een rijhal van 30 x 70 meter en een rijhal van 25 x 70 meter. Direct bij de wedstrijdhall zal een tribune aan de lange zijde worden gesitueerd terwijl de horeca aan de korte zijde ligt met uiteraard goed zicht op de hal. Een combinatie van een tribune welke mogelijkerwijze twee hallen kan 'afdekken' kan een pre zijn. De tribune zal minimaal aan 300 personen tegelijkertijd plaats moeten bieden.

De kantine/horeca dient passend te zijn binnen de sfeer van het Hippisch Centrum. Een bijbehorend terras kan zicht krijgen op de buitenbakken.

Voor de wedstrijdsport is het noodzakelijk om een enkele juryruimte op te nemen en kantoorruimte/secretariaat. Voor gebruikers is het wenselijk dat zij tevens de beschikking hebben over kleed- en sanitairruimten.

De ruimte zal bestaan uit:

- 1 wedstrijdhall van 35m x 100m;
- 1 rijhal van 30m x 70m;
- 1 rijhal van 25m x 70m;
- tribune 175 m²;
- horeca/keuken 160 m²;
- kleedruimte en sanitair 120 m²;
- kantoor/secretariaat/juryruimte 150 m²;
- buitenterras 150 m².

Buitensport

Voor de paardensport zijn de volgende basis bakken gewenst namelijk een springtuin, buitenbak maar ook de langeercirkel. Het buitenterrein dient voldoende ruimte te omvatten voor een wedstrijddressuurterrein te houden en een parkeerterrein.

De uitvoering

De gebouwen maar ook het buitenterrein dient voor gebruikers en gasten de juiste uitstraling te bezitten waarbij gebouwen in het karakter van de omgeving passen. De kwaliteit van de overdekte accommodatie kan tevens vanuit duurzaam en energiezuinig bouwen opgezet worden. De veiligheid voor mens en dier staat bij de inrichting van het buitenterrein voorop met een goede bereikbaarheid.

Resumé oppervlakte

Entree	
Hal / balie	25
Sanitair	20
Berging	20
	65 m ²
Overdekt	
1 wedstrijdhall	3.500
1 rijhal	2.100
1 rijhal	1.750
Tribune	175
Kleedruimte en sanitaire ruimte	120
Horeca/keuken	160
Kantoor/secretariaat/juryruimte	150
	7.955 m ²
Buitensport	
Springtuin	8.400
Buitenbak	3.500
Longeercirkel	16 meter doorsnede
Wedstrijddressuurterrein	21.000
Infrastructuur parkeerterrein	10.500
Totale gebied circa	6 hectare

3.3 Investeringsraming

Navolgend schema is gebaseerd op het door de verenigingen aangeleverde programma en levert de volgende investeringsbegroting op. Hierbij is uitgegaan van een goede kwaliteit en realisatie in een bouwstroom. Gezien het globale karakter van deze studie, zoals door de opdrachtgever aangegeven, dient voor de raming uitgegaan te worden van een bandbreedte van zeker circa 15 à 20%.

Ruimte	Oppervlakte	Prijs per m²	Totaalbedrag
Entree	65 m ²	€ 700,=	€ 45.500,=
Wedstrijdhal	3.500 m ²	€ 350,=	€ 1.225.000,=
Rijhal	2.100 m ²	€ 300,=	€ 630.000,=
Rijhal	1.750 m ²	€ 300,=	€ 525.000,=
Tribune	175 m ²		€ 15.000,=
Kleed/sanitairruimte	120 m ²	€ 600,=	€ 72.000,=
Horeca/keuken			€ 160.000,=
Bodem			€ 250.000,=
Springtuin			€ 160.000,=
Buitenbak			€ 70.000,=
Longeercirkel			€ 8.000,=
Wedstrijddressuur			€ 200.000,=
Parkeerterrein			€ 250.000,=
		Subtotaal	€ 3.610.500,=
Plankosten 15%			€ 541.500,=
		Totaal excl. btw	€ 4.152.000,=

NB: Bovenstaande investeringsraming betreft *exclusief* de kosten van grond.

Hoofdstuk 4 Exploitatie

4.1 Inleiding

De resultaten uit het voorgaande hoofdstuk vormen de basis voor de hierna te presenteren prognose van baten en lasten. Het hippisch centrum zal enige tijd nodig hebben om "in de markt gezet te worden", ofwel een zogenaamde aanlooperperiode. De navolgend geraamde opbrengsten en kosten betreffen het basisjaar (jaar 3) waarin daadwerkelijk 100% van het geraamde potentieel kan worden benut. Voor het 1e jaar wordt uitgegaan van 75% en voor het 2e jaar van 90% benutting van het potentieel. Dit geldt niet voor de kapitaallasten en de kosten voor promotie. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

4.2 Financiering

De kapitaallasten worden gevormd door de rente op de financiering en de afschrijving van de accommodatie. De economische levensduur van de accommodatie wordt geprognosticeerd op 40 jaar. Bij een rentepercentage van 5,0% geeft navolgend schema de opbouw weer van de kapitaallasten voor het eerste jaar:

investering te financieren	4.152.000
looptijd financiering (in jaren)	30
aflossing / jaar	138.000
looptijd afschrijving (in jaren)	40
integrale afschrijving	2,5%
afschrijving / jaar	104.000
rente	5,0%
rente 1e jaar	208.000
Kapitaallasten 1e jaar	312.000

Kapitaallasten basisjaar (jaar 3) = € 298.000,-

4.3 Baten

Leden

Het totaalpotentieel aan reguliere ruiters is eerder geraamd op 320. Deze mensen zullen € 350,- per jaar aan lidmaatschap betalen. Dit betekent voor de opbrengsten:

320 leden x € 350,- = € 112.000,-

Lessen

Op jaarbasis zullen er circa 12.800 lessen worden gegeven, waarbij wordt uitgegaan van het gegeven dat de ruiters les hebben op het eigen paard.

$$12.800 \text{ lessen met eigen paard} \times € 12,50,- = € 160.000,-$$

Clinics

Op jaarbasis kunnen er naar verwachting 10 clinics gegeven worden. Per clinic kunnen er 10 personen deelnemen. Dit leidt tot een jaarlijks aantal deelnemers aan clinics van 100 personen. Het tarief voor deelname aan een clinic bedraagt gemiddeld € 40,- per persoon. De opbrengsten vanuit de clinics zijn:

$$10 \text{ clinics} \times 10 \text{ personen} \times € 40,- = € 4.000,-$$

Evenementen

Uitgegaan wordt van organisatie van minimaal vier evenementen per jaar, waarvoor de opbrengst per persoon op € 15,- wordt gesteld. Per evenement wordt gerekend met een totaalbezoek van 300 personen. Dit resulteert in een opbrengst van:

$$\text{Evenementen: } 4 \times 300 \times € 15,- = € 18.000,-$$

Horeca

De horeca profiteert van alle bezoekgroepen in de paardenhouderij en de autonome bezoekers. De doelgroepen verschillen als volgt in hun bestedingspatroon:

leden (inclusief lessen en ouders):

$$5.000 \text{ bezoeken} \times € 12,- = € 60.000,-$$

deelnemers clinics:

$$100 \text{ deelnemers} \times € 40,- = € 4.000,-$$

bezoek evenementen:

$$1.200 \times € 12,- = € 36.000,-$$

Autonome bezoekers:

$$4.000 \times € 10,- = € 40.000,-$$

$$\text{Totaal} = € 140.000,-$$

Totale opbrengsten

Op basis van de beschreven onderverdeling zijn de totale opbrengsten al volgt geraamd:

$$\text{Totaal baten basisjaar} = € 434.000,-$$

4.4 Lasten

Personeel

De personeelskosten zullen als volgt opgebouwd zijn:

Bedrijfsleiding / ondersteuning / verzorging	=	€ 100.000,-
Horecabediening	=	€ 40.000,-
Trainers ⁵ / verzorging	=	€ 100.000,-
<u>Divers</u>	=	<u>€ 20.000,-</u>
Totaal	=	€ 260.000,-

Onderhoud/Afschrijving = € 100.000,-

Energie

Stelpost = € 20.000,-

Administratie/verzekeringen/belastingen

2% van de totale opbrengsten = € 9.000,-

Promotie

2,5% van de totale opbrengsten = € 11.000,-

Overige kosten/onvoorzien = € 15.000,-

Inkoop horeca

35% van de horecaomzet = € 49.000,-

Totale lasten basisjaar = **€ 464.000,-**

⁵ Voor de reguliere lessen maar ook voor de jeugdkampen en evenementen.

4.5 Exploitatieprognose

Als de opbrengsten en kosten aan elkaar worden gerelateerd ontstaat inzicht in het bedrijfsresultaat⁶. Navolgende tabel is een weergave voor de exploitatie van de paardenhouderij voor het basisjaar (jaar 3).

exploitatieoverzicht

basisjaar

Opbrengsten

Leden	112.000
Lessen	160.000
Clinics	4.000
Evenementen	18.000
Horeca	140.000
Totale opbrengsten	434.000

Kosten

Rente*	194.000
Personeel	260.000
Onderhoud	100.000
Energie	20.000
Administratie/heffing/belastingen	9.000
Promotie	11.000
Overige kosten	15.000
Inkoop horeca	49.000
Totale lasten	464.000

Resultaat	-30.000
------------------	----------------

* zonder de kosten van rente bedraagt het exploitatieresultaat € 164.000,= positief.

⁶ In het basisjaar (jaar 3) *exclusief* kosten van afschrijving.

Hoofdstuk 5 Organisatie

5.1 Inleiding

Aangezien de inrichting van de organisatie- en beheerstructuur mede van invloed is op de kosten voor het beheer en de exploitatie van een hippisch centrum, wordt in dit hoofdstuk op hoofdlijnen inzicht geboden in de verschillende mogelijkheden hiertoe. Allereerst wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden inzake de eigendomsverhouding. Vervolgens wordt ingezoomd op het beheer en de exploitatie van het hippisch centrum met een afsluitende beschouwing over realistische eigendom, beheer- en organisatiemogelijkheden in deze.

5.2 Eigendomsverhoudingen

Het gebied waar de gemeente het nieuwe hippische centrum beoogt is thans in bezit van een private partij. Op een deel van dit terrein heeft de heer Van de Berg, die tevens eigenaar is van aangrenzende perceel met daarop een paardendressuurhal, een optie. Kortom, het eigendom van het gehele perceel betreft twee personen. Daarnaast heeft één van de beoogde verenigingen, de Heuvelruiters, een accommodatie aan de Heidehoekseweg in eigendom.

Ten aanzien van de eigendomsverhouding van grond en opstallen (de accommodaties) doen zich de volgende mogelijkheden voor.

De eerste mogelijkheid is dat het perceel aan de Brandsweg wordt doorverkocht aan de gemeente of aan één of de gezamenlijke verenigingen zodat die er vervolgens de nieuwe accommodatie voor eigen rekening en risico kunnen realiseren.

De tweede mogelijkheid is dat het perceel aan de Brandsweg niet in eigendom overgaat en dat de gemeente of één dan wel de gezamenlijk verenigingen tegen betaling recht van opstal wordt verleend zodat die er vervolgens de nieuwe accommodatie voor eigen rekening en risico kunnen realiseren.

De derde, en laatste, mogelijkheid is dat het perceel niet in eigendom overgaat en dat de huidige eigenaren er een accommodatie realiseren die tegen betaling (huur) gebruikt kan worden door de verenigingen.

Voor welke eigendomsverhouding wordt gekozen zal afhankelijk zijn van:

- het rendement voor de heer Van den Berg als huidige (mede)eigenaar van het perceel vanuit zijn ondernemerschap;
- de (financiële) mogelijkheden van de verenigingen als toekomstige gebruikers;
- de uitgangspunten van de gemeente Oldebroek ten aanzien van (sport)accommodaties

5.3 Rechtspersoonlijkheid

De nieuwe hippische accommodatie zal door meerdere verenigingen worden gebruikt als ook door eenmalige bezoekers. Om te komen tot een goede verhouding tussen het maatschappelijke en commerciële belang kan primair worden gekozen uit een organisatievorm voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie op basis van een BV of een stichting. Een derde, en tevens laatste, mogelijkheid vormt het beheer en de exploitatie door de eigenaar op volledig private basis.

Beheer en exploitatie op basis van een BV of stichting geeft de verenigingen en de gemeente een breder pallet aan sturings- en controlemechanismen, bijvoorbeeld als aandeelhouder, bestuurslid of door middel van statuten en prestatieovereenkomsten. Bij een volledige geprivatiseerde exploitatie kan de eigenaar naar eigen zicht en geheel zelfstandig invulling en uitvoering geven aan de bedrijfsvoering.

5.4 Resumé

Voor wat betreft het eigendom van de grond en de opstallen van het nieuwe hippische centrum doen zich primair een drietal mogelijkheden voor. Gezien de optie van de heer Van de Berg op het betreffende perceel zal hij de voorkeur geven aan de optie die hem vanuit een ondernemerschap het meest welgevallige is. Aangezien hij reeds de beschikking heeft over een (beperkte) accommodatie zal zijn voorkeur naar verwachting niet uitgaan naar overdracht van de grond maar naar het verlenen van recht van opstal dan wel huur voor een door hem te realiseren accommodatie.

Gezien de hoge mate van professionaliteit die de bedrijfsvoering van een hippisch centrum vereist en de commerciële mogelijkheden ervan, ligt een organisatie voor het beheer en de exploitatie ervan op basis van een BV in de lijn der verwachting. Dit biedt tevens mogelijkheden voor borging van de belangen van de verschillende verenigingen. Afhankelijk van de uiteindelijke eigendomsverdeling kan echter ook een volledig private exploitatie door de eigenaar realiteit worden.

Hoofdstuk 6 Samenvatting en conclusies

6.1 Samenvatting

Op een locatie aan de Brandsweg wenst de gemeente Oldebroek in samenspraak met ondermeer de Heuvelruiters en de stichting Vrienden van de Heuvelruiters, de Noord Veluwe Ruiters, Ponyclub Oosterwolde en de heer Van de Berg een hippische accommodatie realiseren. Betreffende accommodatie zal als totaalproduct van hoge kwaliteit zijn en circa 6 hectare oppervlakte beslaan met daarop een drietal hallen, een springtuin, een buitenbak en een langeercirkel.

In de regio is niet alleen sprake van concurrentie van diverse andere maneges, ook veel particulieren in de omgeving verhuren hun weiland en/of schuren voor het stallen van paarden. De manege zal rekening moeten houden met zowel concurrentie binnen de branche als branchevreemde concurrentie. De trends en ontwikkelingen zijn de realisatie van een hippisch centrum gunstig gezind, zo is ondermeer het aantal actieve paardensporters en het aantal evenementen de afgelopen jaren toegenomen. Het dalende aantal jongeren in de regio Oldebroek kan evenwel een negatieve invloed hebben.

De algemene participatiegraad in de paardensport voor de regio Oldebroek wordt geraamd op 1,6%. Het aantal potentiële klanten voor het hippische centrum wordt geraamd op 320 stuks, alsook jaarlijks circa 4.000 pensionklanten, 12.800 lesuren, 100 bezoekers van clinics en 1.200 bezoekers van evenementen. Uitgaande van een aanloopperiode van twee jaar komt het hippische centrum eerst in het derde jaar op 100% van de exploitatie met een klein negatief resultaat als raming indien de kapitaallasten worden verdisconteerd. Op basis van het door de gemeente Oldebroek en de verenigingen aangedragen programma van eisen wordt de investering geraamd op ruim 4 miljoen euro.

De nadere invulling van de eigendomsverhouding zal mede afhankelijk zijn van het rendement voor de heer Van den Berg vanuit zijn ondernemerschap als huidige (mede)eigenaar van het perceel, de (financiële) mogelijkheden van de verenigingen als toekomstige gebruikers en de de uitgangspunten van de gemeente Oldebroek ten aanzien van (sport)accommodaties.

Gezien de hoge mate van professionaliteit die de bedrijfsvoering van een hippisch centrum vereist en de commerciële mogelijkheden van een hippisch centrum, ligt een organisatie voor het beheer en de exploitatie ervan op basis van een BV in de lijn der verwachting. Dit biedt tevens mogelijkheden voor de borging van de belangen van de verschillende verenigingen. Afhankelijk van de uiteindelijke eigendomsverdeling kan echter ook een volledig private exploitatie door de eigenaar realiteit worden.

6.2 Conclusies

1. er is veel concurrentie van binnen en buiten de branche;
2. de trends en ontwikkelingen zijn, met uitzondering van de demografische ontwikkelingen, gunstig;
3. met een algehele participatiegraad van 1,6% in de regio is er een behoorlijke regionale marktpotentie;
4. het programma van eisen is ambitieus en de geraamde investering van ruim 4 miljoen euro navenant;
5. rekeninghoudend met de kapitaallasten zal een budgetneutrale exploitatie moeilijk te realiseren zijn;
6. de nadere uitwerking van de eigendomsverhouding vormt nog een ongewisse en invloedrijke factor;
7. omwille van professionaliteit en benutting van commerciële mogelijkheden alsmede borging van belangen van de verenigingen wordt een organisatie voor het beheer en de exploitatie op basis van een BV passend geacht.

6.3 De te kiezen weg

Op basis van de uitkomsten van de hier voorliggende rapportage en met name de getrokken conclusie is duidelijk dat de ontwikkeling en realisatie van een Hippisch Centrum met de aangeleverde uitgangspunten de nodige tijd en inzet zal vragen om tot een financieel acceptabel project te komen. Met name de omvang, kwalitatieve uitgangspunten en de beschikbare gronden vragen om een gefaseerde aanpak. Het is wenselijk om die elementen nog eens op hun merites te beoordelen waarbij er hierna wordt uitgegaan van:

- beperkte omvang van de accommodatie;
- het investeringsniveau te beperken waarbij deze gekoppeld is aan de omvang van een kleinere accommodatie;
- het gebied eveneens in ruimtelijke zin te verkleinen en de huidige eigendomsverhoudingen hierop af te stemmen;
- het marktpotentieel als belangrijk uitgangspunt aan te houden.

Productvisie

De overdekte accommodatie bestaat uit een oppervlakte van 35 x 100 meter en van 20 x 60 meter. Een kleine kantine en tribune met beperkte capaciteit. De jurykamer, het kantoor en de sanitaire ruimten worden vastgelegd voor een beperkt gebruik. Het buitengedeelte wordt eveneens in omvang afgestemd op eenvoudig en minder intensief gebruik. Dit geldt met name voor de eerder gekozen springtuin, wedstrijddressuur en parkeerterrein. De accommodatie wordt uiteraard wel afgestemd op de KNHS veiligheidseisen.

Hieruit volgen onderstaande oppervlakten:

Entree

Hal/ingang	15 m2	
Sanitair	20 m2	
Berging	<u>10 m2</u>	
Totaal		45 m2

Overdekt

1 wedstrijdhal	3.500 m2	
Inrijhal	1.200 m2	
Tribune	120 m2	
Kantine/keuken	80 m2	
Secretariaat/jury	80 m2	
Kleedruimte/sanitair	<u>100 m2</u>	
Totaal		5.080 m2

Buitensport

Buitenbak	3.500 m2	
Springtuin/wedstrijddressuur	10.000 m2	
Longeercirkel	16 meter doorsnede	
Parkeerterrein	5.000 m2	

Investeringsraming

Overdekt	€ 1.300.000,=	
Onoverdekt	<u>€ 260.000,=</u>	
Totaal	€ 1.560.000,=	
Plankosten 15%	<u>€ 234.000,=</u>	
Totaal	€ 1.794.000,=	exclusief grondkosten en BTW.

Met de keuze voor een kleinere accommodatie zal dit invloed hebben op de baten en lasten. Met name de evenementen en horeca zullen lagere opbrengsten genereren. Dit geldt ook voor de lasten als personeel, onderhoud en beheer. Navolgend gepresenteerde baten en lasten worden aangehouden voor een jaarlijkse exploitatie:

Baten

Leden	€ 70.000,-
Lessen	€ 120.000,-
Clinics	€ 4.000,-
Evenementen	€ 20.000,-
Horeca	<u>€ 80.000,-</u>
	€ 294.000,-

Lasten

Rente	€ 88.000,-
Personeel	€ 160.000,-
Onderhoud/afschrijving	€ 40.000,-
Energie	€ 10.000,-
Promotie administratie	€ 15.000,-
Horeca	€ 25.000,-
Onvoorzien	<u>€ 10.000,-</u>
	€ 348.000,-

Resultaat negatief **€ 54.000,-**

Zonder de kosten van rente bedraagt het exploitatieresultaat € 33.000,- positief.
Voor het verdere proces is het van essentieel belang dat met name op korte termijn het overleg met de verschillende actoren gestart wordt.

Hopman•Andres Consultants BV
Hoevelaken, juni 2008

