

FSV Fysiek

Fysiotherapeutische Studievereniging



FSV Fysiek

Onderzoek eigen pand



Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport, van het bestuur van verenigingsjaar 2015-2016, betreffende de uitwerking van het speerpunt; Onderzoek eigen pand. Dit onderzoeksrapport wordt gepresenteerd op de algemene leden vergadering op 4 oktober 2016.

Nadat het zevende bestuur werd gechargeerd en haar beleidsplan was goedgekeurd, is het bestuur aan de slag gegaan met het uitvoeren van haar speerpunten. Eén speerpunt was het onderzoek doen naar de mogelijkheden voor FSV Fysiek voor het beheren van een eigen pand. Hiervoor zou, zoals aangegeven was, een adviesrapport over worden geschreven zodat volgende besturen dit naslagwerk zouden kunnen gebruiken bij eventuele overwegingen. Het huidige verslag is en onderzoeksrapport.

Dit onderzoeksrapport is vanaf 20 september 2016 beschikbaar voor alle leden van FSV Fysiek, middels een digitale versie op de website www.fsvfysiek.nl.

Bestuur 2015 – 2016

FSV Fysiek



Preamble

Begripsbepalingen

In dit beleidsplan wordt verstaan onder:

- a. Het bestuur: het zevende bestuur van Fysiotherapeutische Studievereniging Fysiek;
- b. FSV Fysiek: de: “Fysiotherapeutische Studievereniging Fysiek” ;
- c. Vereniging: de: “Fysiotherapeutische Studievereniging Fysiek”;
- d. De mannelijke vorm: tevens de vrouwelijke vorm;
- e. Wiebenga-complex: faculteit van gezondheid studies Hanzehogeschool;
- f. De afkorting BK: “bestuurskamer”;
- g. De afkorting ALV: “Algemene Ledenvergadering”;
- h. De afkorting HALV: “Halfjaarlijkse ledenvergadering”.
- i. Mesacosa: Studievereniging Mesacosa, Hanze Instituut voor Sportstudies;
- j. Villa '96: Studievereniging Villa '96, Vastgoed en Makelaardij.



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Preambule	3
Inhoudsopgave	4
Inleiding	5
Planning	6
Onderzoek punten	7
Algemeen	7
Financiële zaken	7
Informatievoorziening	8
Input van Fysiek leden	8
Verkregen informatie	10
Bezoek aan Mesacosa	10
Onlineonderzoek	12
Enquête	15
Financieel	18
Bronnen	23
Conclusie	24
Discussie	25
Brainstorm sessie	25



Inleiding

Het bestuur van FSV Fysiek heeft op haar ALV kenbaar gemaakt aan haar leden bezig te willen gaan met een onderzoek naar de mogelijkheden voor FSV Fysiek om een eigen pand te beheren. De insteek achter dit idee is om de mogelijkheid tot groei van de vereniging te behouden, een ontmoetingsplek te creëren voor alle leden en mogelijk een locatie verschaffen voor activiteiten van de vereniging. Dit onderzoek is na goedkeuring tijdens de ALV van start gegaan. Inmiddels is het onderzoek afgerond. In het verslag is informatie terug te vinden die belangrijk is bij het maken van een beslissing, betreffende het gaan beheren van een eigen pand.



Planning

Om een goed adviesrapport te kunnen schrijven is er aan het begin van het jaar een overzichtelijke planning gemaakt om ervoor te zorgen dat er niks werd vergeten bij de uitwerking van dit onderzoek. De planning staat in de volgende tabel beschreven.

Tabel 1: Planning onderzoek eigen pand..

Stap	Uitwerking
1	Bedenken welke vragen allemaal beantwoord moeten worden om een beeld te krijgen van alle aspecten van een pand Een manier bedenken om de rest van Fysiek vragen te stellen over een pand, vragen waar je zelf misschien anders niet op komt.
2	Bedenken welke partijen/informatiebronnen je gaat raadplegen om de vragen bedacht bij stap 1 te kunnen beantwoorden. Eerste contact leggen met deze partijen/ onderzoeken van informatiebronnen.
3	Antwoorden krijgen op de eerste vragen Onderzoeksrapport uitwerken en op de HALV presenteren
4	Verdere antwoorden vinden op de vragen.
5	Alle vragen en antwoorden gaan indelen als opzet voor het adviesrapport
6	Adviesrapport schrijven en presenteren op de overdracht ALV

Uiteraard is dit een globale planning die gemaakt is voor over het hele jaar. Hier zijn afwijkingen op geweest.



Onderzoek punten

Zoals aangegeven in de planning was het de eerste stap die gemaakt moest worden, de te onderzoeken punten op papier zetten. Vanuit deze punten konden we dan verder gaan werken en gaan zoeken naar partijen en informatiebronnen die ons de benodigde informatie hierover konden verstrekken.

De volgende punten waren voor ons van belang om te onderzoeken.

Algemeen

Invulling

De grootte van het pand is belangrijk voor de verdere invulling van het gebruik van deze locatie. De volgende vragen moeten hiervoor worden beantwoord.

- Dient het pand enkel als een ontmoetingsplek waar men kan ontspannen of kan er ook worden gestudeerd?
- Moeten er borrels en feesten kunnen worden gehouden?
- Moeten er lezingen, cursussen en/of andere activiteiten kunnen worden gehouden?

Locatie

De locatie van het pand is belangrijk voor toegankelijkheid voor de leden. Hierbij komen de volgende vragen aan bod.

- Moet het pand binnen de grachten van Groningen liggen?
- Moet het pand op loopafstand van de school zijn?

Regelgeving

Om een goed beeld te schetsen hoe de invulling zal zijn van het pand is het belangrijk om antwoord te hebben op de volgende vragen.

- Gaat het bestuur hier dagelijks zitten in plaats van de bestuurskamer?
- Wordt er een aparte commissie aangesteld of beheert het bestuur dit?
- Komt er een algemeen bestuur en een sociëteitsbestuur?
- Wanneer is het pand geopend?
- Hoeveel mensen zijn er nodig om vaste openingstijden te kunnen hanteren in het pand?
- Wie hebben er een sleutel?
- Wie zijn er eindverantwoordelijk?

Financiële zaken

Rondom de financiële kwestie zijn er uiteraard ook veel vragen die moeten worden beantwoord.

Kosten

Allereerst zal er gekeken worden naar de kosten die het pand met zich mee zullen brengen.

- Wat zijn de huurkosten van een pand?
- Wat zijn de koopkosten van een pand?
- Wat zijn de verzekeringskosten?
- Wat zijn de onderhoudskosten?
- Wat zijn de mogelijke inkomsten van het beheren van een pand?
- Moet er een tap geïnstalleerd aanwezig zijn?
- Hoe verloopt de drank- en etensvoorziening?
- Wat moet er worden afgestaan aan de belasting?



Inkomsten

Daarnaast moet er worden gekeken naar de inkomsten die bij het pand worden gemaakt. Op dit moment is de vereniging een non-profit organisatie. Maar om de onkosten te kunnen betalen zal er een nieuwe inkomstenpost zijn door de verkoop in drinken en eten.

- Moet de vereniging op een andere manier ingeschreven worden bij de Kamer van Koophandel?
- Wat zijn de inkomsten voor het verkochte eten en drinken?
- Welke kosten bespaar je doordat er een locatie is voor mogelijke activiteiten?
- Moet het pand worden opengesteld voor eventuele ruimte verhuur aan derde?

Na onlineonderzoek zijn de aangegeven punten op papier gezet. Hier moet aan gedacht worden bij het huren of kopen van een eigen pand.

Informatievoorziening

Om antwoord te krijgen op al deze vragen is er gezocht naar mogelijke informatiebronnen voor dit onderzoek. De volgende instanties zullen om de nodige informatie worden gevraagd.

- Gemeente
- Rabobank
- Kamer van Koophandel
- Makelaardijen in Groningen

Naast deze instanties vragen wij informatie op bij Mesacosa. Zij hebben op dit moment als enige HBO-studievereniging een eigen pand in Groningen. Hier kan veel informatie worden vergaard en het contact leggen met hen zal dan ook prioriteit hebben. Uit dit gesprek kunnen de volgende stappen worden bedacht.

Daarnaast is Villa '96 dit jaar ook bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden tot een eigen pand. Hierom zal er ook met hen contact worden gezocht.

Input van Fysiek leden

Om ervoor te zorgen dat er niks wordt vergeten bij dit onderzoek zullen leden om hun mening en advies worden gevraagd. Zo kan er een indicatie worden verkregen wat Fysiek leden van belang vinden en zo wordt het adviesrapport zo Fysiek gericht mogelijk gegeven. Dit zal mogelijk worden gedaan via de volgende wegen.

FSV Fysiek applicatie

Er kan een pol of forum worden gestart op de Fysiek applicatie dit is een gemakkelijke manier om te onderzoeken wat de leden van belang vinden voor het pand.

Om hier veel feedback van te krijgen zal er een prijs kunnen worden gekoppeld aan het deelnemen binnen het onderzoek.

Site

Er kan een pol of forum worden gestart op de Fysiek site, dit is een gemakkelijke manier om te onderzoeken wat de leden van belang vinden voor het pand.

Om hier veel feedback van te krijgen zal er een prijs kunnen worden gekoppeld aan het deelnemen binnen het onderzoek.

Enquête mailen

Er kan een enquête worden gemaïld naar alle leden van Fysiek. Op deze manier wordt iedereen bereikt en zou er veel feedback kunnen worden gegeven.

Om hier veel feedback van te krijgen zal er een prijs kunnen worden gekoppeld aan het deelnemen binnen het onderzoek.



Hard copy enquête in de BK

Door een enquête in hard copy in de BK is het deelnemen aan het onderzoek laagdrempelig. Iedereen kan die langskomt zal worden gevraagd om de enquête in te vullen.

Brainstorm / Pizzasessie avond

Door een brainstorm avond te organiseren kan er kwalitatief worden ingegaan op het onderzoek. Om mensen te trekken zal er bijvoorbeeld gratis pizza aanwezig zijn voor de deelnemers.



Verkregen informatie

In dit hoofdstuk staat vermeld welke informatie er bij elkaar is verzameld. Dit zal bestaan uit het bezoek aan Mesacosa, onlineonderzoek naar het beheren van een pand, de enquête resultaten, het financieel onderzoek onder begeleiding van Daniël Erdman, Makelaar bij Erdman Makelaardij o.z., Ter Apel.

Bezoek aan Mesacosa

In het begin van het nieuwe jaar is het gelukt om een afspraak te maken met Mesacosa om ons van informatie te verstrekken betreffende hun eigen pand. Op 28 januari zijn Madison Blei en Joost Meijerink langs geweest bij het pand (te Zwanestraat 35a, Groningen) waar is gesproken met Freek Hogendorp (Preases Senaat) en Marijne Stenvers (Abactis Senaat).

Mesacosa is al sinds 1963 in bezit van hun pand. Het is een monumentaal gebouw wat inhoudt dat er niks aan het aanzicht van het pand mag worden veranderd. Dit pand is aangeschaft door inleg van de leden die dit geld na afstuderen terug konden vragen. Op dit moment wordt het pand beheert door de "Stichting". De Stichting bestaat uit alumni leden, deze hebben ervaring in de makelaardij, catering, en tevens zitten hier drie docenten van het HIS in. Zij zorgen ervoor dat het pand niet binnen een jaar failliet kan gaan door toedoen van een senaat of sociëteitsbestuur. Zij beschikken ook over gelden die nodig zijn voor verbouwing of onderhoud. Daarnaast is er een Advies Orgaan wat bestaat uit twee oud Senaat leden. Zij lezen alle notulen en fungeren als een Raad van Toezicht zoals bij FSV Fysiek.

Inmiddels is de hypotheek op het pand afbetaald. De huur wordt betaald aan de Stichting die het grote geld beheert. Van de contributie wordt deels de huur en deels de maandelijkse onderhoud betaald. Dit bedraagt jaarlijks vanuit een hierin niet te noemen bedrag vanwege de privacy van Mesacosa. Wel kan gesteld worden dat 90% van het jaarlijkse huurbedrag wordt betaald vanuit inkomsten van het pand. De rest wordt bijgelegd door onder andere de contributie. Het overige geld wat binnenkomt vanuit contributie et cetera wordt in een spaarpot gestopt.

Lidmaatschap bij Mesacosa kost €12,50 per lid per maand. Dit is aanzienlijk meer dan bij FSV Fysiek. Op dit moment heeft Mesacosa 178 leden. Wanneer het ledenaantal aanzienlijk groeit wordt de contributie naar beneden gehaald maar dit is de laatste jaren niet gebeurd en dit wordt ook niet verwacht. Wanneer het ledenaantal zal dalen is er wel een dusdanige buffer opgebouwd om dit gat op te kunnen vangen.

De locatie van het pand is volgens de senaatleden ideaal. Het bevindt zich in het centrum van de stad en dus ook dicht bij het uitgaansgebied. Het ligt wel ver van het Zernike af, de locatie van de opleidingen die vallen binnen het HIS. Dit was volgens hen echter geen probleem. In het Willem Alexander Sportcentrum is er ook een ruimte voor Mesacosa. Hier wordt weinig gebruik van gemaakt aangezien iedereen elkaar ziet in het eigen pand. Volgens de senaatleden ga je naar het Zernike voor school en naar de stad voor Mesacosa.

Het regelbeleid van Mesacosa ziet er als volgt uit. Er is een Senaat wat de dagelijks bestuur taken op zich neemt, vergelijkbaar met het bestuur van FSV Fysiek. Daarnaast is er een sociëteitsbestuur wat het pand van Mesacosa runt. Dit bestuur bestaat uit 15 tot 20 leden. Het aantal verschilt elk jaar, dit komt door de animo die hiervoor is. In het eerste jaar van je lidmaatschap kan je commissiewerk gaan doen. In je tweede jaar kan je in het sociëteitsbestuur. Je moet 10 maanden aspirant lid zijn geweest om in het sociëteitsbestuur of het senaat te kunnen. In het senaat zitten voornamelijk derdejaars studenten. Het sociëteitsbestuur zorgt ervoor dat er mensen achter de bar staan en regelen verdere zaken rondom het pand. Er zijn dagelijks twee diensten die door twee mensen per dienst ingevuld moeten worden. Dit is ook de reden voor het grote aantal van het sociëteitsbestuur.



De volgende openingstijden worden aangehouden:

- Maandag 17:00 - 00:00
- Dinsdag 18:00 - 00:00
- Woensdag 17:00 - 00:00
- Donderdag 17:00 - 01:00
- Vrijdag 16:00 - 00:00
- Zaterdag 20:00 - 00:00
- Zondag 20:00 - 00:00

Over het algemeen zijn er elk moment van de dag, mits het pand open is, leden aanwezig. Zij zijn hier om gezellig te zitten, studeren of 's avonds een biertje met elkaar te drinken. Na 22:00 uur moet de voordeur dicht zijn en aangebelld worden wanneer iemand naar binnen wil. Dit komt omdat er geen uitsmijter aanwezig is ze niet onbekenden in hun kroeg willen en ze ook geen officiële kroeg zijn dus dit niet mag. Er heerst een 'iedereen kent iedereen' cultuur waardoor er verder geen extra controle nodig is bij de deur. Daarnaast is er een ruimte te huren in het pand om feesten te geven. Leden betalen hier een gereduceerde prijs voor en de vereniging regelt zelf mensen voor achter de bar bij het feest.

De leden zijn door het pand erg betrokken bij de vereniging. Zo zijn er van de 178 leden ongeveer 90 actief binnen de vereniging. Dit is volgens de senaatleden een groot voordeel van het pand. Ook wordt het pand als een ware ontmoetingsplek gezien door de leden. Er wordt veel over school gepraat en zo helpen ouderejaars jongere leden met problemen. Er kan elke avond meegegeten worden in het pand, voor maar €3,- heb je een warme maaltijd. Alle feesten en borrels vinden plaats in het eigen pand en er worden ook andere gezellige activiteiten georganiseerd Dit maakt dat leden elkaar vaak tegenkomen hier.

Een nadeel is dat het imago van de vereniging vergelijkbaar is met die van een studentenvereniging. Ze vermelden dan ook dat hiervoor gewaakt moet worden wanneer FSV Fysiek een eigen pand mocht aanschaffen. Het huidige Senaat is druk bezig om dit imago te weerleggen en probeert nieuwe studie gerelateerde activiteiten op te zetten en een speciale studiekamer in te richten wat moet fungeren als een soort Universiteit Bibliotheek.

Over vergunningen en diploma's wisten Marijne en Freek niet erg veel. Uiteraard was een drankvergunning nodig en verder alle andere dingen die nodig zijn om als kroeg te mogen draaien. Voor het barpersoneel om alcohol te schenken was een filmpje die door iedereen bekeken moest worden om dit verantwoord te mogen doen. Daarnaast moeten er altijd twee mensen aanwezig zijn die in het bezit zijn van een sociale hygiëne diploma. Dit werd nauwelijks gehanteerd maar de diploma's hingen wel zichtbaar in het pand. Wanneer we vroegen naar veiligheid zoals aanwezigen met een EHBO certificaat werd geantwoord dat alles eerstejaars dit op de opleiding aangeboden kregen waardoor dit niet extra nodig was.

Het eten en drinken werd betaald met cash of pin, er was geen scansysteem aanwezig om dit automatisch aan het eind van de maand op te tellen en van de rekening te laten afschrijven. Hier werd wel over nagedacht maar is nog niet verder uitgevoerd.

Redelijk recent is er een nieuwe deal gemaakt met Bavaria waardoor dit ook wordt geschonken in de kroeg. Er zijn in de kelder drie vaten van ieders 500 liter. Wanneer deze bijna op zijn wordt Bavaria gebeld en komen ze dit bijvullen. Dit zat allemaal al in het gebouw en dat is ook nodig mocht FSV Fysiek een eigen pand aanschaffen en hier tapbier willen serveren. Dit is niet zomaar te laten installeren.

Als laatste kwam aan bod dat er wellicht een fusiemogelijkheid was. Mesacosa ziet bij FSV Fysiek veel raakvlakken qua opleiding maar ook qua vereniging. Hier was wel een aantal keer over



gediscussieerd tussen oude besturen van beide verenigingen. Helaas is hier niks over terug te vinden in de archieven. Doordat het pand al bestaat zou FSV Fysiek hier zo bij in kunnen trekken. Dit zou voor Mesacosa erg gunstig zijn om hun contributie omlaag te brengen. Ondanks dat dit niet de insteek is van dit onderzoek zou er uiteraard altijd over nagedacht kunnen worden.

Onlineonderzoek

De volgende tekst is gebruikt om in kaart te brengen wat allemaal onderzocht moest worden voor een eigen pand.

Het huren van een pand of sportaccommodatie

Het huren van een pand voor uw organisatie heeft bepaalde voordelen ten opzichte van kopen. U hoeft bijvoorbeeld geen hypotheek af te sluiten en de verhuurder zorgt voor het onderhoud. Hetzelfde geldt voor het huren van een sporthal of sportveld. Maar wat komt er allemaal kijken bij huren?

- De locatie
- Afspraken
- De huurprijs
- Het huurcontract
- De huur opzeggen
- De huur van een sportveld of sportaccommodatie

De locatie

Wilt u uw organisatie vestigen in een pand in het centrum, op een bedrijventerrein of in een 'verzamelgebouw' waar meerdere verenigingen en stichtingen en/of bedrijven zijn gehuisvest? Stel uzelf deze vraag voor de zoektocht naar een huurpand begint. Belangrijk is dat de locatie goed bereikbaar is, dat u zich er thuis voelt en dat de organisatie er eventueel kan groeien. U zit er tenslotte wel even aan vast; de meeste huurcontracten worden afgesloten voor een periode van vijf jaar.

Ter overweging:

- Een pand in het centrum of vlak bij het station is ideaal voor organisaties die veel bezoekers over de vloer krijgen.
- Een bedrijfsverzamelgebouw is een handige optie voor kleine organisaties: u huurt een aantal vierkante meters en maakt gebruik van gezamenlijke faciliteiten als de keuken, het toilet en eventuele vergaderzalen. Wie wil uitbreiden, kan ruimte bij huren.

Afspraken

Heeft u een pand op het oog, let dan allereerst op of het in goede staat is en of het - indien nodig - is berekend op de aanlevering van goederen. Maak vervolgens met de verhuurder duidelijke afspraken. Daarbij kan bijvoorbeeld het volgende aan de orde komen:

- Overleg met de verhuurder over wat u kwijt bent aan secundaire lasten zoals de onroerendzaakbelasting.
- Is de verhuurder bereid het pand aan te passen, bijvoorbeeld op het gebied van automatisering?
- Mag u uw naam op de gevel aanbrengen?
- Onderhandelingen over servicekosten voor beveiliging, onderhoud en schoonmaak.
- Eventuele onderhuur van overbodige vierkante meters aan derden.

De huurprijs

Verzeker u ervan dat de verhuurder een reële huur vraagt voor het pand. Informeer daarvoor eerst naar de huurprijzen in de omgeving of laat uw makelaar een taxatie uitvoeren. De huurprijs die de huurder en verhuurder overeenkomen, geldt tot aan het tijdstip waarop verlengen mogelijk is. Bij de



huur van kantoorruimte gelden geen vaste termijnen. Huurder en verhuurder moeten samen tot een overeenkomst van de contractperiode komen.

Jaarlijkse verhoging van de huur Bij kantoorruimte bent u samen met de verhuurder vrij om de jaarlijkse huurverhoging te bepalen. Meestal wordt hier een vast percentage voor vastgesteld of wordt het consumentenprijsindexcijfer van het CBS gebruikt.

Wel of geen BTW? De verhuur van kantoorruimten is in principe vrijgesteld van omzetbelasting. U hoeft geen BTW over de huurprijs te betalen en de verhuurder kan de BTW op de aanschaf en het onderhoud niet als voorbelasting aftrekken. Het k n echter voordelig zijn om dit toch te doen: u kiest dan samen voor de 'optie voor belaste huur'. Voor de meeste verenigingen en stichtingen zal dit niet mogelijk zijn, omdat het pand voor minimaal 90% gebruikt moet worden voor met BTW belaste activiteiten.

Het huurcontract

Laat het huurcontract altijd opstellen (of in elk geval checken) door een makelaar of jurist. Huurders van kantoorruimte worden door de wet minder goed beschermd dan huurders van woonruimte en krijgen te maken met allerlei wetten en regels. Wie zich even in de materie verdiept, komt later niet voor vervelende verrassingen te staan. In een goed huurcontract staat onder andere:

- Wie verantwoordelijk is voor reparaties en schade door gebreken.
- Wat de voorwaarden zijn als u wilt verbouwen.
- Of onderhuur wel of niet is toegestaan.
- Wie de gemeentelijke belastingen betaalt. Meestal betaalt de verhuurder de onroerende zaak-belasting en de huurder de belasting als gebruiker.
- Het voorkeursrecht van koop. Als de verhuurder het pand wil verkopen, bent u de eerste persoon die daarvoor in aanmerking komt.

De huur opzeggen

Voor het opzeggen van de huur voor een kantoorruimte geldt dat u de huur minstens één jaar voor het einde van de overeenkomst moet opzeggen. Dit doet u per aangetekende brief of per deurwaardersexploot. Huurt u meer dan tien jaar, dan kunt u het contract pas een heel jaar na opzegging beëindigen.

Als de verhuurder de huur opzegt, moet hij dat ook minstens één jaar van tevoren doen per aangetekende brief of per deurwaardersexploot. Hij moet vermelden waarom hij opzegt en u zes weken de gelegenheid geven te laten weten of u met de opzegging akkoord gaat. Gaat u niet akkoord, dan kan de verhuurder naar de Kantonrechter stappen.

Ook als de verhuurder zich naar het bestemmingsplan moet voegen of als u niet akkoord gaat met het nieuwe contract, eindigt de huurovereenkomst. Naast het feit dat beide partijen zich moeten houden aan het huurcontract, gelden er overigens nog andere regels:

- Een schriftelijk contract voor bepaalde tijd eindigt door het verstrijken van de tijd.
- Staat het contract niet op papier, dan eindigt het door opzegging.
- Een contract voor onbepaalde tijd eindigt door opzegging.

Bij opzegging door de verhuurder hoeft u het pand niet onmiddellijk te verlaten. In totaal heeft u mogelijk zelfs recht op drie jaar huurbescherming als u de rechter verzoekt om de ontruiming een jaar uit te stellen. De rechter kan dat verzoek namelijk twee keer inwilligen. Uiteraard is het ook mogelijk om de overeenkomst met wederzijds goedvinden te beëindigen.



Voor specifieke gevallen zoals overlijden van de huurder of verhuurder of verkoop van het pand gelden aparte regels. Informeer hiernaar bij de Kamer van Koophandel.

De huur van een sportveld of sportaccommodatie

De meeste sportvelden, sporthallen en terreinen zijn eigendom van de gemeente, maar ook particulier kunnen eigenaar zijn. U kunt een terrein of accommodatie incidenteel per uur huren of juist structureel, bijvoorbeeld op vaste dagen en tijden. Meestal wordt een structurele aanvraag voor het komend seizoen ingediend en geldt deze ook voor het hele seizoen, van september tot september.

De meeste gemeenten hanteren bij de toewijzing van de ruimten en velden het principe dat huurders die al eerder huurden voorrang hebben. Scholen gaan vaak voor verenigingen, trainingen gaan voor recreatie en competitie gaat voor training. Informeer bij de afdeling Welzijn van uw gemeente naar het aanbod en de mogelijkheden of benader de particuliere eigenaar van een locatie.

BTW De huur van onroerende zaken zoals sporthallen en zwembaden is vrijgesteld van BTW-heffing, tenzij de huurder voor tenminste 90% BTW belaste prestaties in het gehuurde verricht. Als sportvereniging kunt u daarom niet opteren voor een BTW belaste verhuur. Dit betekent dat u geen BTW over de huur hoeft te betalen. De verhuurder kan echter de BTW op de kosten en investering in de sportaccommodatie doorberekenen in de huurprijs.

*Bron: Hagenbeek, E., Het huren van een pand of sportaccommodatie. *Verenigingen&Stichtingen*.
<http://www.verenigingen.nl/het-huren-van-een-pand-of-sportaccommodatie-3813435.html>



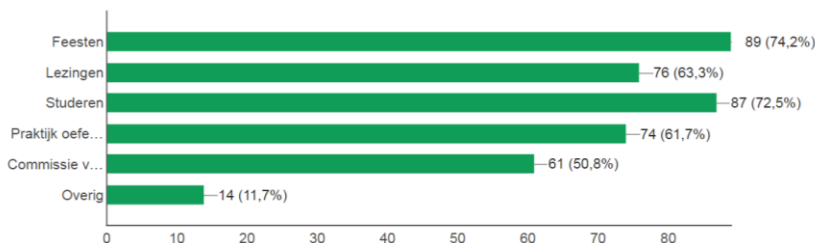
Enquête

Op 18 mei is er door FSV Fysiek een enquête online gezet, aangemaakt met Google formulieren. De link naar de enquête was vermeld als nieuwsbericht op de site, in een post op Facebook en in een mail naar alle leden die de nieuwsbrief ontvangen (1069 waarvan 522 de mail hebben geopend). Daarnaast is er gepromoot om de enquête in te vullen door middel van een push-bericht op de FSV Fysiek applicatie, een bericht op Facebook en mond tot mond reclame. Om meer responsen te krijgen zijn er drie triggerpoint posters verloot onder de deelnemers. Op de enquête is een respons geweest van 127 leden. Hiervan zijn er 7 responsen van IPP studenten. Op 3 juni is de enquête offline gehaald.

De volgende vragen zijn gesteld, met de daarbij behorende antwoorden;

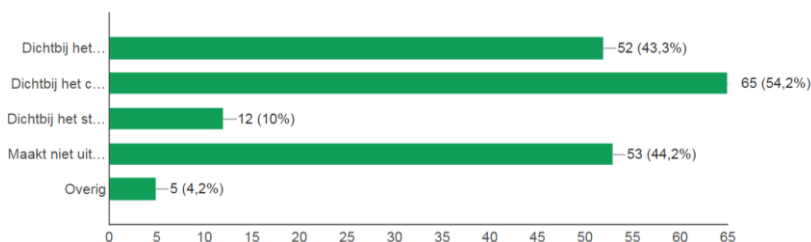
Nederlandse leden

1. Voor welke activiteiten wil jij dat het Fysiek pand inzetbaar is? (120 reacties)



* antwoord 4: Praktijk oefenen, antwoord 4: Commissie vergadering.

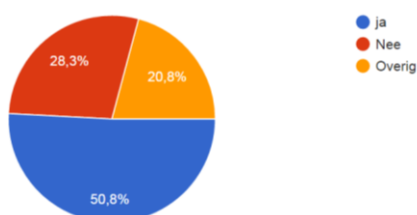
2. Wat lijkt jou een goede locatie voor het Fysiek pand? (120 reacties)



*antwoord 1: Dichtbij het Wiebengacomplex, antwoord 2: Dichtbij het stadscentrum, antwoord 3: Dichtbij het station, antwoord 4: Maakt niet uit, zolang het groot genoeg en betaalbaar is.

3. Zou je bereid zijn om meer contributie te betalen als Fysiek een eigen pand had?

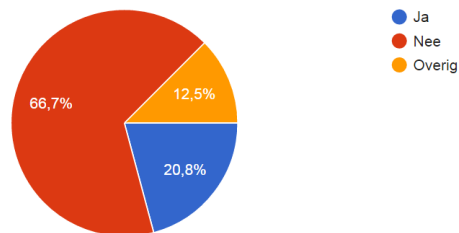
(120 reacties)





4. Zou je daarnaast ook interesse hebben om deel uit te maken van een mogelijk sociëteitsbestuur voor het beheren van het Fysiek pand?

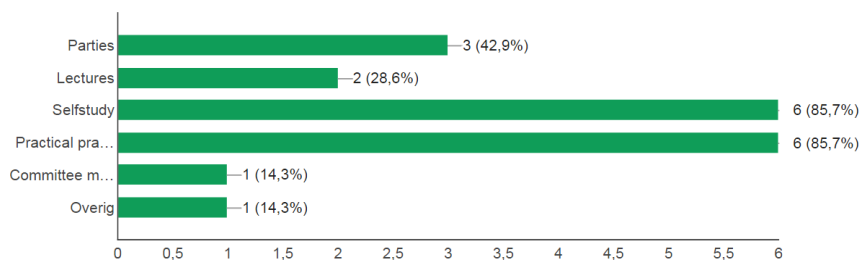
(120 reacties)



Daarnaast is er gevraagd om je naam door te geven wanneer je bereid was om een brainstorm sessie bij te wonen. Hier zal uitgebreid en dieper worden ingegaan over de invulling van het pand. Hier hebben 25 mensen hun naam doorgegeven.

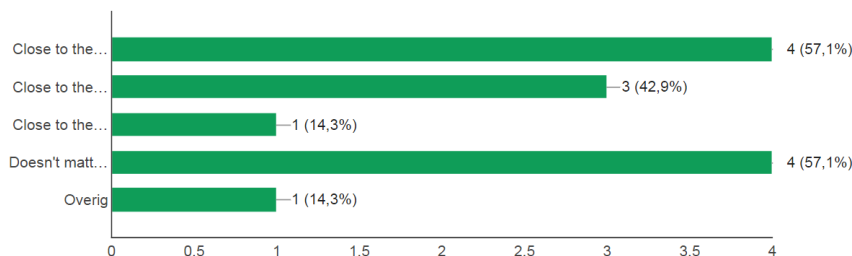
1. Which activities would you want the quarter to be used for? (7 reacties)

[IPP leden](#)



2. Do you have a location in mind what would be suited for the Fysiek quarter?

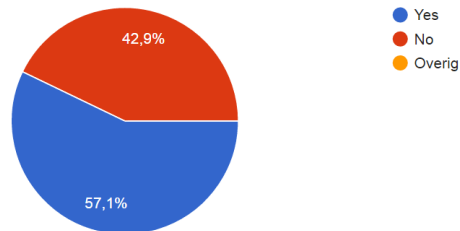
(7 reacties)





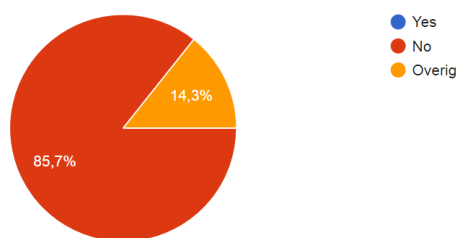
3. Would you be willing to pay more dues when Fysiek has its own quarter?

(7 reacties)



4. Would you also be interested in being a part of a possible club directors to manage the Fysiek quarter?

(7 reacties)



Bij deze groep was niemand bereid om deel te nemen aan een brainstorm sessie, over de invulling van het pand.



Financieel

Beslismodel

Hieronder staan de voor en nadelen van zowel het kopen als het huren van een pand. Zowel het huren als het kopen van het pand heeft zo z'n voor en nadelen.

	Huur	Koop
Algemene kenmerken	Voordeel: Wanneer u flexibel wilt zijn en in principe na een paar jaar wilt kunnen verhuizen, bv. omdat het pand verouderd of te klein geworden is, is huren gunstiger. Houdt er echter wel rekening mee, dat bij nieuwbouw tegenwoordig vaak met langdurige huurcontracten wordt gewerkt (10 tot 15 jaar) wat de flexibiliteit beperkt. Wanneer u huurt, is uw beslissing om te verhuizen niet afhankelijk van de onroerendgoedmarkt. U hoeft u niet druk te maken of u wel een goede prijs krijgt voor uw bedrijfspand! Nadeel: Een huurpand is niet altijd aan te passen.	Voordeel: Als u van plan bent om u voor langere termijn ergens te vestigen, is koop meestal voordeliger. U weet precies vanaf het begin wat uw maandelijkse lasten zullen zijn, en wordt niet geconfronteerd met jaarlijkse – soms forse – huurverhogingen. Waardestijging pand. Nadeel: Een minder gunstige bedrijfs-onroerend goed markt kan u blokkeren als u uw pand wilt verkopen. Van een verouderd pand kunt u heel moeilijk afkomen.
Financieel	Voordeel: Als u over onvoldoende kasgeld beschikt en/of niet wilt investeren in een bedrijfsruimte, is huur een goede keuze. U kunt de huur dan uit uw inkomsten betalen, zonder dat dit een beslag legt op uw kasgeld.	Voordeel: Als u voldoende kasgeld hebt, of met vreemd vermogen wilt investeren, is koop vaak de juiste keuze. U profiteert van de jaarlijkse waardestijging van uw pand (zeker in de afgelopen jaren is de waarde van onroerend goed enorm gestegen) en kunt u – bij financiering met vreemd vermogen – de rente van de

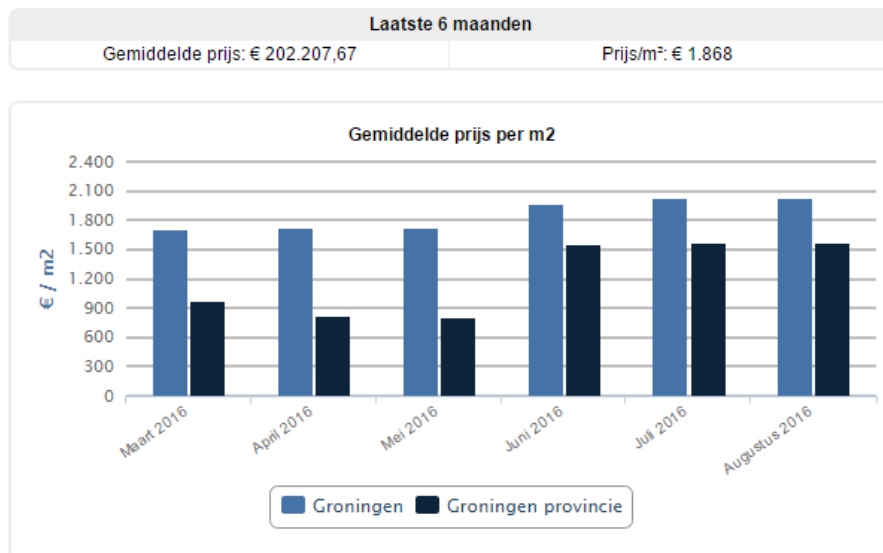


		belasting aftrekken. Bovendien kunt u afschrijven.
	Nadeel:	Nadeel:
	U bouwt niets op en u kunt niet afschrijven.	U loopt natuurlijk het risico dat de waarde van het pand vermindert.

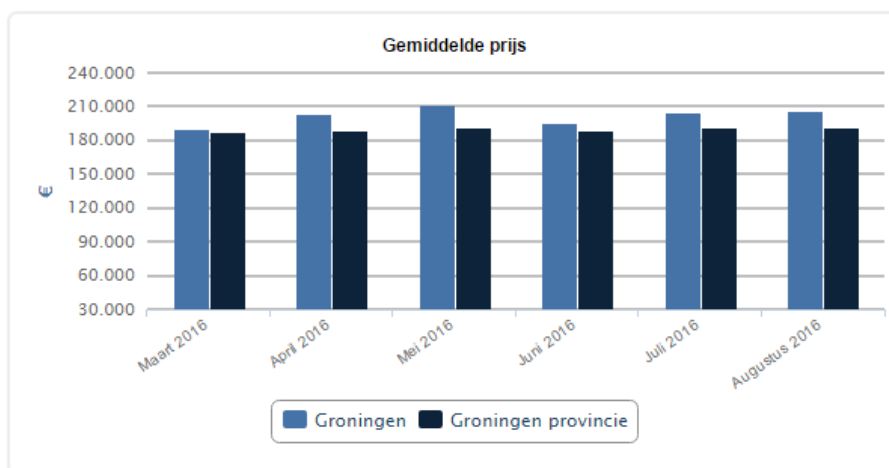
	Huur	Koop
Fiscaliteit	Voordeel: Uw onroerend goed prijkt niet op uw balans, waardoor uw rendement op geïnvesteerd vermogen aantrekkelijker oogt (met name van belang voor beursgenoteerde ondernemingen). Nadeel: Financieel minder aantrekkelijk.	Voordeel: Fiscaal aantrekkelijker, groot onderhoud en alle lasten van het onroerend goed kunnen afgetrokken worden van de belasting. Nadeel:
Onderhoud	Voordeel: Groot onderhoud komt voor rekening van de eigenaar. U bent als huurder slechts verantwoordelijk voor het zogenaamde klein onderhoud. Bent u bang voor hoge, veelal (deels) onvoorziene kosten, of wilt u liever niet al te veel voorzieningen op uw balans hebben, dan kunt u beter huren en uzelf zo in elk geval de onderhoudskosten en eventueel te treffen voorzieningen besparen. Nadeel:	Voordeel: Verbeteringen aan het gebouw zijn direct in uw voordeel. Bovendien kunt u als eigenaar alle veranderingen aanbrengen (mits wettelijk toegestaan) die u wilt. U bent baas in eigen huis! Nadeel: Als eigenaar wordt u geconfronteerd met groot onderhoud, wavoor u tijdig middelen dient te reserveren of financieren.



Koopprijs



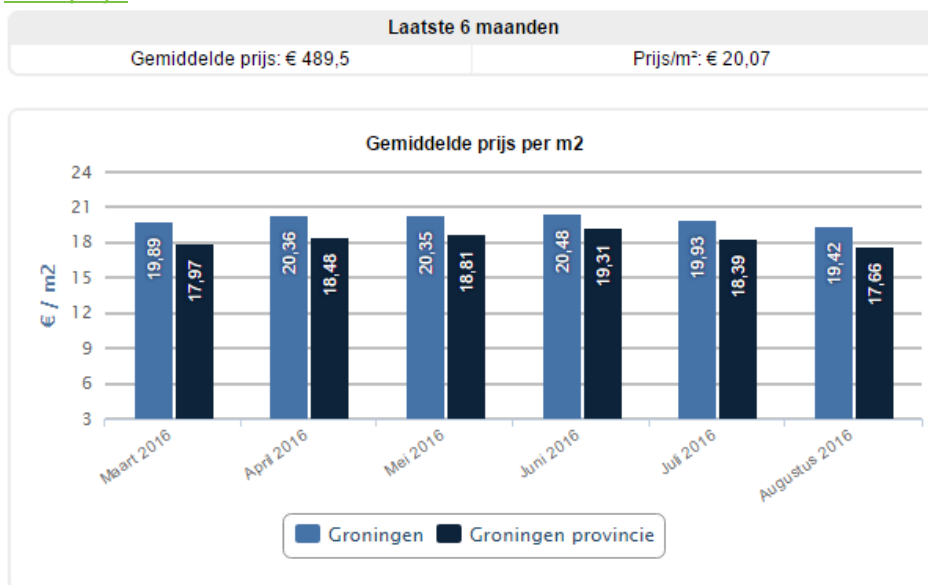
De prijs per m² in Groningen is omhoog gegaan in de voorbije 6 maanden. In Maart bedraagt de gemiddelde koopprijs per m² zo'n € 1.708. In de volgende maand, April, verandert deze prijs bijna niet, blijvende zo'n € 1.732 per m². In de 2 volgende maanden (Mei, Juni) is de prijs per m² omhoog gegaan, gaande van zo'n € 1.720 naar € 1.852,5 per m², meer bepaald met zo'n 108 %. In de voorbije 2 maanden is de prijs per m² omhoog gegaan met zo'n 114 % vergeleken met het gemiddelde van de 4 laatste maanden, afgeleid uit de vergelijking tussen de prijs van de eerste vier maanden (€ 1.786,25 per m²), en die van de laatste twee maanden, Juli en Augustus (€ 2.031,5 per m²).



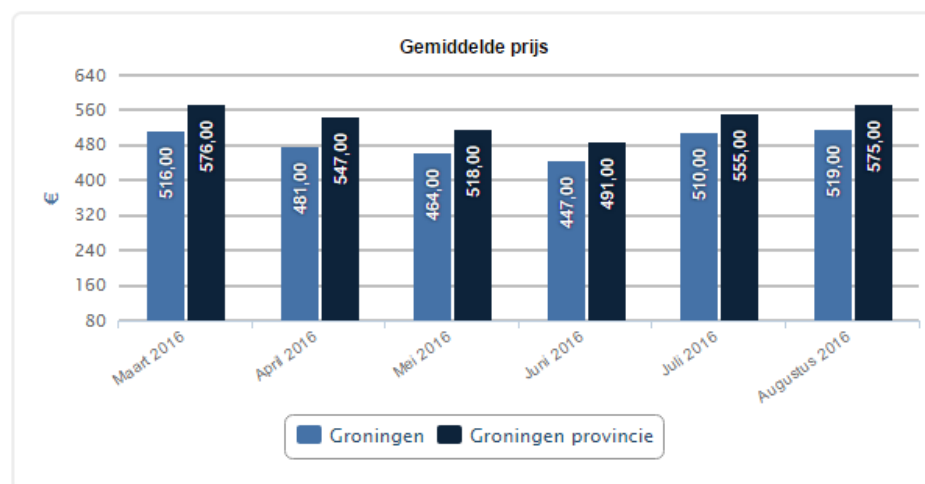
De koopprijzen in Groningen (stad) zijn omhoog gegaan in de voorbije 6 maanden. In Maart is de koopprijs zo'n € 190.543. Deze prijs stijgt in April tot € 204.101. Gedurende de 2 volgende maanden is de gemiddelde prijs bijna stabiel gebleven vergeleken met de 2 voorgaande maanden, gaande van € 197.322 tot € 203.521. In de 2 voorbije maanden is de prijs bijna niet veranderd vergeleken met alle voorgaande gemiddelden, gaande van een gemiddelde van € 200.421,5 tot een gemiddelde van € 205.780 tussen Juli en Augustus.



Huurprijs



De prijs per m² in Groningen is nauwelijks veranderd in de voorbije 6 maanden. In Maart bedraagt de gemiddelde huurprijs per m² zo'n € 19,89. In de volgende maand, April, verandert deze prijs nauwelijks, zijnde zo'n € 20,36 per m². In de 2 volgende maanden is de huurprijs per m² nauwelijks veranderd, gaande van zo'n € 20,12 naar € 20,42 per m². In de 2 voorbije maanden is de prijs nauwelijks veranderd in vergelijking met de laatste vier maanden, gaande van een gemiddelde van € 20,27 naar een gemiddelde in Juli en Augustus van € 19,67 per m².



De huurprijzen in Groningen (stad) zijn gedaald in de voorbije 6 maanden. De gemiddelde prijs in de maand Maart bedraagt € 516. In April kunnen we een lichte daling vaststellen tot € 481. De 2 volgende maanden (Mei, Juni) kenmerken zich door een daling in de gemiddelde prijs, meer specifiek een daling van 91, in vergelijking met de 2 eerste maanden. De gemiddelde prijs is gestegen met zo'n 108 % in de laatste 2 maanden, berekend op basis van het gemiddelde van de 4 eerste maanden (€ 477) en de 2 laatste, Juli y Augustus (€ 514,5).

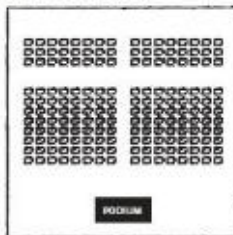


Aantal benodigde m²

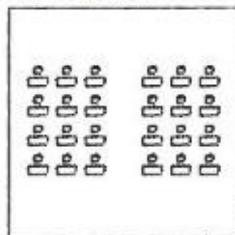
Het aantal benodigde m² is lastig in te schatten. Wanneer je het pand voor verschillende doeleinde wilt gebruiken zal het aantal m² variëren. Zo heb je meer m² nodig wanneer je het pand voor zowel voor feesten als voor symposia als voor studieplekken wilt gebruiken. Verder is het aantal m² ook afhankelijk van het aantal leden dat je wil kunnen huisvesten.

VERGADERINGEN EN CONGRESSEN

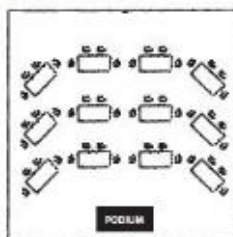
- Theateropstelling
0,5 m² per persoon



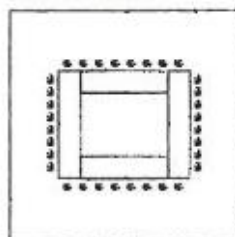
- Schoolopstelling
1,5 m² per persoon



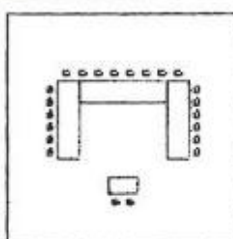
- Cabaretopstelling
1 m² per persoon



- Carréopstelling
0,5 m² per persoon

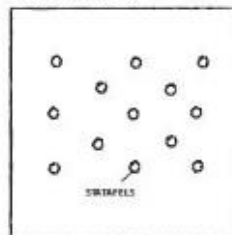


- U-vorm
1 m² per persoon

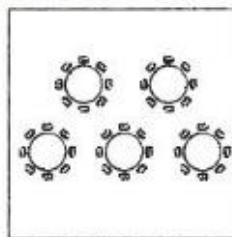


FEESTEN

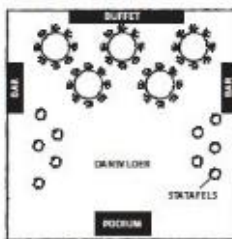
- Receptie
1 m² per persoon



- Banketopstelling/zittend diner
1,5 tot 2 m² per persoon



- Feest
1,5 m² per persoon



Bar: 1 per 100-150 personen
Eetbuffet: 1 per 50 personen

Bijkomende kosten

Drank- en horecavergunning €381,75
Examen SVH (sociale hygiëne) €127,-
EHBO diploma volwassenen €89,95

Eventueel:

Milieu melding €0,00

Akoestisch rapport €1000,-

Exploitatievergunning €579,30

Wanneer exploitatievergunning horeca nodig:

Als u een horecabedrijf (café, restaurant, broodjeszaak, friettent, ijssalon, bedrijfsrestaurant, kantine of



slijterij) wilt starten of overnemen Als u een vrijwilligersorganisatie runt waar u eten en/of drinken serveert

Wanneer geen exploitatievergunning horeca nodig:

Soms kunt u vrijstelling krijgen en hoeft u geen exploitatievergunning horeca aan te vragen.

Bijvoorbeeld als u een kleine bedrijfskantine hebt of een horecavoorziening in uw winkel. De accountmanagers Horeca van Economische Zaken kunnen u vertellen of u een vrijstelling kunt krijgen.

Bronnen

Online onderzoek:

www.gemeente.groningen.nl

www.woningen.mitula.nl

www.socialehygienedirect.nl

www.funda.nl

www.bouwbesluitonline.nl

Overige:

Enquête

Mesacosa

Makelaar bij Erdman Makelaardij o.z., Ter Apel.



Conclusie

Uit het gedane onderzoek kunnen enkele conclusies worden getrokken.

- Gezien de aard van FSV Fysiek zal de ruimte in het pand zowel voor sociale als voor studie gerelateerde activiteiten inzetbaar moeten zijn. Dit ook om het imago van een studievereniging aan te houden.
- Over de locatie kan nog steeds gediscussieerd worden. Het Wiebenga complex ligt relatief dicht bij het centrum van Groningen, in tegenstelling tot het WAS van Mesacosa. Toch komt uit de enquête naar voren dat leden wel dichtbij het centrum of het Wiebengacomplex willen blijven.
- Het beleid van FSV Fysiek zal moeten worden veranderd om iets als een pand te kunnen runnen. Het is simpelweg te belastend voor het bestuur van FSV Fysiek om naast het dagelijks beleid ook het pand te beheren. Hier zal dus een tweede bestuur voor moeten worden aangesteld. Uit de enquête blijkt wel dat mensen hierin geïnteresseerd zijn, dus dat is een goed teken als er uiteindelijk mensen voor gezocht moeten worden.
- Het kopen van een pand is op dit moment geen optie voor FSV Fysiek. Hier zijn de gelden niet voor. Daarnaast is de manier waarop Mesacosa dit destijds heeft gedaan niet meer van deze tijd.
- Om mogelijke kosten als huur etcetera te kunnen vergoeden zal de contributie omhoog moeten. Dit zal waarschijnlijk ervoor zorgen dat het ledenaantal naar beneden gaat. Dit is ook terug te zien in de resultaten van de enquête. 28% van de respons gaf aan dat ze niet meer contributie willen betalen.
- De inkomsten van een eigen pand zijn moeilijk te schatten. Dit blijkt ook uit de enquête, omdat de leden het pand veelzijdig willen gebruiken en ook op andere manieren dan Mesacosa. Wel kunnen de inkomsten van Mesacosa als basis worden genomen om mee verder te denken.
- Het idee van een fusie met Mesacosa zou verder uitgewerkt kunnen worden wanneer hier belang bij is. Er zal dan overwogen moeten worden wat de toegevoegde waarde is van een pand en of een fusie goed is voor FSV Fysiek.



Discussie

Vragen die wel gesteld moeten worden, maar afhangen van de uiteindelijke invulling van het pand en het pand zelf zijn als volgt:

- Wat zijn de verzekeringskosten?
- Wat zijn de onderhoudskosten?
- Wat zijn de mogelijke inkomsten van het beheren van een pand?
 - drankvoorziening
 - eten
 - een locatie voor mogelijke activiteiten (hierdoor geen huurkosten elders)
- Belasting voor inkomsten

Brainstorm sessie

Gezien het tijdstekort is er besloten om de brainstormsessie komend verenigingsjaar te organiseren. De mensen die zich hebben opgegeven zullen hiervoor benaderd worden.