



Wat kost nu een clubhuis?

Net na de oorlog was een fles jenever voldoende voor een 'nieuw' clubhuis. Wat kost het tegenwoordig?

Mijn schoonvader vertelde mij vroeger altijd over het 'kluppie' dat hij nog had helpen oprichten, net na de Tweede Wereldoorlog. Het clubhuis was een oude, zelfs naar de normen van toen afgeschreven keet, die voor een fles jenever werd overgenomen van de plaatselijke aannemer. Inmiddels accepteren we die standaard niet langer. Maar wat kost een modern clubhuis dan wel? Astrid Berkhout ging voor vakblad Fieldmanager op onderzoek.

Auteur: Astrid Berkhout

Het bouwen van een clubhuis is anno 2014 vaak geen kwestie meer van simpelweg een accommodatie creëren voor de sportclub alleen. Er worden steeds vaker dwarsverbanden gelegd met andere maatschappelijke functies die ook een plek moeten krijgen. Een nobel streven, maar het moge duidelijk zijn dat je een dergelijke accommodatie niet voor een prikje kunt laten bouwen. Om een idee te geven van de kosten die ermee gemoeid zijn, kijken we naar de bouw van het nieuwe sportcomplex aan de Boshuizerkade te Leiden, dat in januari 2012 is opgeleverd. Volgens een artikel in Cobouw van dit voorjaar zijn de

bouwkosten als volgt samengesteld (peildatum april 2014):

Als je voorbereiding, toezicht, directievoering en plankosten ook meetelt, komen de totale kosten volgens de gemeente Leiden op 2,5 miljoen euro.

Omschrijving	Totaal	m ³ BI	m ² BVO	m ² GO
Bouwkundige werken	€ 983.685,00	€ 178,00	€ 652,00	€ 819,00
Installaties	€ 342.765,00	€ 61,95	€ 227,00	€ 285,00
Vaste inrichtingen	€ 34.840,00	€ 6,30	€ 23,10	€ 29,00
Totaal directe bouwkosten	€ 1.361.295,00	€ 246,00	€ 903,00	€ 1.135,00
Algemene uitvoeringskosten	€ 133.560,00	€ 24,15	€ 88,55	€ 111,00
Algemene bedrijfskosten	€ 91.810,00	€ 16,60	€ 60,90	€ 76,45
Winst en risico	€ 48.810,00	€ 8,82	€ 32,35	€ 40,65
Totaal bouwkosten	€ 1.635.475,00	€ 296,00	€ 1.085,00	€ 1.360,00



Gesloten gevel

Er is dus een aanzienlijk bedrag gemoeid met de bouw van een sportcomplex, maar wat krijg je dan voor dat geld? Dit complex bestaat uit twee gebouwen en biedt onderdak aan vier gebruikers: de voetbalverenigingen FC Boshuizen en GOL, jongerencentrum South Park en het Sportbedrijf van de Gemeente Leiden. 'De positionering van de twee afzonderlijke gebouwen lag al vast in het stedenbouwkundig ontwerp van Buro Sant en Co', vertelt architect René van Zuuk. 'Omdat er maar op een smalle strook gebouwd kon worden, is ervoor gekozen om twee smalle line-

aire gebouwen te maken die enigszins uitlopen op de verdieping, om zo ruimte te creëren. Uit functionele overwegingen zijn de kleedruimtes en opslagruimtes op de begane grond gesitueerd, wat het mogelijk maakte om de plint van het gebouw te voorzien van een gesloten gevel. Dit laatste moet de schade van inbraak en vandalisme – een belangrijk aandachtspunt bij sportcomplexen – beperken. De kantines en kantoren zijn in beide gebouwen gevestigd op de eerste verdieping. Op deze verdieping is gewerkt met veel glas, om openheid te creëren.'

Een dynamisch spel

Van Zuuk: 'Het westelijke gebouw wordt gebruikt door voetbalclub FC Boshuizen. Zij hebben als corebusiness voetbal, dus dit gebouw is vooral gericht op het speelveld. Voetbalclub GOL, jongerencentrum South Park en het Sportbedrijf delen samen het gebouw aan de oostelijke zijde. Dit is juist meer op de straat gericht. Door de verdraaiing van de twee gebouwen ten opzichte van elkaar ontstaat een opvallend samenspel van twee bijna identieke gebouwen, die door hun oriëntatie toch een dynamisch spel spelen.' De sfeer in de gebouwen is modern en industrieel. 'Het klinkt een beetje oneerbiedig, maar de gebouwen hebben de constructie van een fabriekshal. Mede dankzij het gebruik van een stalen hoofdconstructie konden we een bijzondere vorm realiseren, zonder dat het heel veel geld kostte. We hebben maximaal gebruikgemaakt van de mogelijkheden die er waren, om binnen het beperkte budget te blijven.'

Prikkelende vormgeving

Van Zuuk: 'Door het gebruik van staal in plaats van zwaardere traditionele materialen, warmen de gebouwen snel op. Dat is bij een clubgebouw gunstig, omdat het niet permanent in gebruik is. Het zijn bovendien gebouwen die uitstekend passen bij de omgeving. Ze prikkelen de nieuwsgierigheid en zijn zo vormgegeven dat de betrokken partijen er hun identiteit aan kunnen ontlenuen; een heel verschil met de bakstenen schuurtjes die clubhuizen vaak zijn.' Welke tips en aanbevelingen heeft Van Zuuk voor mensen die aan de start staan van de bouw van een clubhuis? 'Voor de



René van Zuuk



Sandra Minnesma

betrokken sportclubs: weet wat je wilt! Formuleer in het begin een programma van eisen, waarin staat wat je functioneel precies wilt, en kies een architect die het beste bij jou en je wensen past. Hoe helderder je vraag is, hoe beter het eindresultaat. Daarnaast: stel als sportclub één persoon aan die je de verantwoordelijkheid over het project geeft. Dat zorgt voor de broodnodige continuïteit; het voorkomt dat je steeds met wisselende mensen – en wensen – te maken hebt.'

Felle discussies

'Normaal zijn sportclubs zelf verantwoordelijk voor hun accommodatie', vertelt Sandra Minnesma van de gemeente Leiden. 'In dit geval moesten de twee betrokken voetbalverenigingen echter verhuizen omdat ruimte moest worden gemaakt voor woningbouw, en kregen ze iets verder op de Boshuizerkade een nieuwe locatie toegewezen. De Boshuizerkade ligt in Leiden Zuidwest, een onderdeel van het wijkontwikkelingsplan Zuidwest. De ontwikkelingen moeten een positieve impuls geven aan de wijk. Daarom is voor het ontwerp een architect aangetrokken. Vanwege dit bredere kader hebben wij als gemeente de opdrachtgeversrol op ons genomen. Scholen kunnen gebruikmaken van de

kleedkamers en sportvelden. Bovendien mogen kinderen uit de buurt spelen op de velden wanneer de voetbalclubs en scholen er geen gebruik van maken.' De interactie tussen gemeente, architect en aannemer is hier vruchtbaar geweest. 'Er was continu de spanning om iets moois en tegelijkertijd iets functioneels neer te zetten. We hebben felle discussies gehad, maar ik moet zeggen: het is het waard, als je ziet wat het heeft opgeleverd.'

'De positionering van de twee afzonderlijke gebouwen lag al vast in het stedenbouwkundig ontwerp van Buro Sant en Co'

Een extra stap

Minnesma: 'Verder hebben we het vooral samen met alle gebruikers gedaan. Vooraf, maar ook tijdens de bouw. Gedurende het hele proces is het essentieel om goed met elkaar te communiceren. Als je kunt kiezen, zou ik adviseren om de organisatie zo "slank" mogelijk te houden, met een centraal aanspreekpunt per stakeholder.' Een ander advies: maak de plannen zo snel mogelijk concreet. 'Toen het ontwerp al klaar was, zijn we nog een keer met iedereen rond de tafel gaan zitten om de laatste praktische puntjes op de i te zetten. Het is aan te bevelen om deze extra stap in te bouwen, want we hebben geleerd dat de tekeningen vaak nog heel abstract zijn voor de toekomstige gebruikers. Mensen kunnen zich er pas echt iets bij voorstellen als de eerste palen de grond in zijn geslagen en het gebouw vorm krijgt. Daarnaast houdt onze verantwoordelijkheid als opdrachtgever niet op nu de gebouwen er eenmaal staan. We blijven eigenaar van de gebouwen. En er kunnen nog kinderziekten aan het licht komen waardoor aanpassingen nodig blijken te zijn.'



Architect Maarten Janssen Nieuwbouw clubhuis hockeyclub Pinoké te Amsterdam

Bouwkosten: ruim 2 miljoen euro

Het nieuwe clubhuis van hockeyclub Pinoké was in 2010 een feit. Destijds werd het vanwege de bijzondere manier van bouwen gezien als een goed voorbeeld van 'het Stoekombestendig, multifunctioneel clubhuis, dat niet alleen ruimte biedt aan reguliere clubhuisfuncties, maar ook aan naschoolse opvang, huiswerkbegeleiding, een fysiotherapiepraktijk en een fitnessruimte', vertelt architect Maarten Janssen (Maaja Architecten). 'Bij de start was al duidelijk dat het de "hoeksteen van de samenleving" moest worden en tegelijkertijd dezelfde sfeer moest hebben als het oude clubhuis, een houten chalet uit de jaren 70. Aan de binnenkant heeft het gebouw een industriële uitstraling, maar dankzij de volledig in hout gerealiseerde buitenkant is het perfect geïntegreerd in de groene omgeving van het Amsterdamse Bos.' Er zitten allerlei slimmigheden verwerkt in het ontwerp. 'Zo is het maaiveld gedeeltelijk opgetild, wat heeft gezorgd voor een verhoogd terras en verlaagde kleedkamers. Al met al zijn we erin geslaagd om in al zijn eenvoud een mooi, dynamisch gebouw te realiseren.' Heeft Janssen nog tips en aanbevelingen? 'Het hele proces van aanbesteden moet anders. Nu wordt uiteindelijk toch vaak gekozen voor degene die zo veel mogelijk vierkante meters kan realiseren voor een zo laag mogelijke prijs. Het duurzaamheidsaspect wordt daarbij totaal uit het oog verloren. En dat is zonde, want nu bouwen we voor 40 jaar, terwijl je met een relatief kleine extra investering kunt bouwen voor 100 jaar.'



Clubhuis Pinoké

Architect Eric van Beuningen

Tips en aandachtspunten bij de bouw van een clubhuis

Eric van Beuningen is als architect bij Croonen Architecten betrokken geweest bij de bouw van verschillende clubhuizen. De kostprijs van een clubhuis is sterk afhankelijk van het ambitieniveau van de club, de omvang, de duurzaamheidsambities en de exploitatievorm. Als kengetal kan voor de bouw van een clubhuis gemiddeld 1.000 euro per m² worden gerekend. Vanuit zijn ervaring geeft hij de volgende tips en aandachtspunten mee:

- Er zijn veel verenigingen die aan de vooravond staan van de herinrichting van hun sportpark; dit biedt kansen. Hier dient aan de voorkant van het proces goed over nagedacht te worden, zodat de kansen ook daadwerkelijk benut worden. Bij De Treffers te Groesbeek is er bijvoorbeeld sprake van een bijzondere samenwerking met een maatschappelijke organisatie. Overdag dient de eerste verdieping van het gebouw als uitvalsbasis voor de cliënten; in de avond bieden deze cliënten een helpende hand bij activiteiten van de vereniging. In Millingen is het herinrichten van het sportpark aanleiding geweest om opnieuw na te denken over de positie van het clubhuis ten opzichte van de nieuwe velden van verschillende verenigingen.
- Multifunctioneel gebruik van sportaccommodaties biedt eveneens kansen. Kijk over de grenzen van je eigen vereniging heen en maak vooral ruimtes die ook benut zouden kunnen worden door derden. Realiseer je echter wel dat multifunctioneel gebruik meer behelst dan alleen zorgen dat er meer kleedkamers komen. Je hebt te maken met verschillende spelers die

beschikken over een eigen cultuur, een eigen identiteit en eigen wensen. Het is zaak te zoeken naar de grootste gemene deler van alle organisaties die gebruikmaken van de accommodatie.

- Zorg dat je je plannen tijdig visualiseert. Je krijgt mensen niet over de streep door alleen over geld en visie te praten; uiteindelijk moet dit ondersteund worden door beelden en referenties.
- Een goede organisatie van het proces is van belang. De projectorganisatie kan bijvoorbeeld bestaan uit een bouwcommissie (met hierin één afgevaardigde per betrokken discipline). Deze commissie rapporteert over voortgang, planning en financiën aan het bestuur en heeft regelmatig overleg met een gebruikersgroep (met hierin vertegenwoordigers van alle betrokken verenigingen of commissies) over het programma van eisen en de vorderingen. Op deze wijze wordt draagvlak gecreëerd voor de veranderingen binnen de vereniging. Het is raadzaam om als vereniging één persoon (het zij iemand uit de vereniging, hetzij een professional) aan te wijzen die als spin in het web verantwoordelijk is voor het projectmanagement.
- Voor architecten: met een club werken is niet alleen een ontwerp maken op basis van een programma van eisen. Onderdeel van het ontwerpproces is regelmatig contact met en presentaties aan leden en vrijwilligers. Voor het slagen van het proces en het eindresultaat is een goede relatie met bestuur en leden vereist. Een wederzijdse klik is essentieel, aan gezien je uiteindelijk toch gedurende een langere periode samenwerkt.

- Denk als sportclub goed na of je wel eigenaar of beheerder van een eigen gebouw wilt zijn c.q. blijven. Vastgoedbeheer is immers niet je corebusiness. Er zijn andere opties, zoals zoeken naar externe investeerders. Dit kan een slimme zet zijn, aangezien deze investeerders gewend zijn om commercieel te denken. Zo wordt in Wijchen een sporthal commercieel beheerd en vloeien de inkomsten middels een verdeelsleutel terug naar de individuele verenigingen. Als je hiervoor kiest, denk dan wel goed na over de exacte voorwaarden waaronder je dit doet.
- Het is aan te bevelen om bij verenigingen van vergelijkbare omvang of met een vergelijkbaar initiatief te informeren naar ervaringen met soortgelijk processen.



Teun Wouters

Antwoord: datgene wat het ook gaat opbrengen!" M.a.w.: de verenigingen moeten meer op zoek naar multifunctionaliteit van hun accommodatie. Er zijn vele nevenfuncties denkbaar en inmiddels in den lande ook toegepast.



Stuur of twitter dit artikel door!

Scan of ga naar:

www.fieldmanager.nl/artikel.asp?id=17-4587