Woonruimte BTN

Inleiding

In het bestuur is een aantal keer gesproken over het gebrek aan woonruimte voor coaches en talenten binnen ons beachvolleybal topsportprogramma. Door de woningnood[1] in Nederland en specifiek Den Haag, lukt het niet of nauwelijks om huisvesting te regelen voor talenten en trainers die bij BTN aan de slag gaan en woonruimte nodig hebben. Door het gebrek aan woonruimte komt de continuïteit van het topsportprogramma onder druk te staan. Want door het ontbreken van huisvesting wordt het enerzijds steeds moeilijker om coaches aan te trekken, anderzijds kunnen we talentvolle beachvolleyballers geen fulltime programma bieden wanneer we niet in hun huisvesting kunnen voorzien.

In dat licht is in het bestuur gesproken over een aantal mogelijke oplossingsrichtingen, waaronder:

1. Het aanspreken van gemeente Den Haag, NOC*NSF en TeamNL Metropool om alsnog in huisvesting te voorzien;
2. Mogelijkheden te onderzoeken op de particuliere huurwoning/expat markt;
3. Overgaan tot koop door individuele sporter of staflid;
4. Overgaan tot de koop/huur van woonruimte door Nevobo.

Bij optie 1 kwamen we er al snel achter dat de mogelijkheden maar ook bereidwilligheid bij de genoemde partijen ontbreken. Dit komt mede door het politieke klimaat waarbinnen zij hebben te acteren die weinig ruimte laat om in de vastgelopen woningmarkt topsporters/ talenten (met voorrang) aan woonruimte te helpen.

De verkenning op de particuliere huurwoningmarkt (optie 2) levert het beeld op dat er nauwelijks aanbod is en dat wat er geschikt en beschikbaar is, een hele hoge huur kent. Een huurprijs die ver boven de grens ligt die we kunnen vragen/doorbelasten aan onze sporters of stafleden. Daarbij geldt bovendien in het geval van stafleden dat wanneer wij een deel van de kosten voor onze rekening nemen, dit wordt gezien als “loon in natura” waardoor dit een hele dure oplossing wordt omdat over dit loon in natura belasting betaald moet worden.

Optie 3. Vanuit het verleden weten we dat een aantal ouders van talenten zelf over zijn gegaan tot de aanschaf van vastgoed voor hun kinderen. Dat is op zich een mooie oplossing voor individuele gevallen maar niet het beleid dat Nevobo structureel wil toepassen. Immers

[1] https://www.woningtekortnederland.nl/blog/woningnood-woningtekort-den-haag/

is het niet alle ouders gegeven om hierin te voorzien waardoor de toegang tot het BTN-programma beperkt voor talenten die minder kapitaalkrachtig zijn.

Voor stafleden is dit een ander verhaal. Voor hen is het wel degelijk denkbaar om zelf tot aanschaf van een woning over te gaan in de nabijheid van de trainingslocatie. Dat geldt sowieso voor Nederlandse stafleden. Voor buitenlandse coaches komt daar iets meer bij kijken. Voor hen is onduidelijk voor hoe lang zij in Nederland werk hebben en of het loont om zelf iets te kopen. Voor een deel van de buitenlandse coaches[2] zou deze optie kunnen werken, voor een andere groep niet en hebben we als bond een rol om huisvesting te faciliteren.

De laatste optie die overblijft, is dat we als Nevobo zelf woonruimte kopen (optie 4) om daar sporters en/of stafleden (gescheiden van elkaar) in kunnen huisvesten. Deze notitie voorziet in een uitwerking van deze optie.

Uitwerking optie 4; aanschaf woonruimte Nevobo t.b.v. BTN-programma

De aanschaf van woonruimte door Nevobo t.b.v. het BTN programma in Den Haag is hieronder uitgewerkt op strategisch, juridisch, operationeel, politiek en financieel vlak.

Strategisch perspectief

Eén van de doelstellingen die we als bond hebben is dat we met ons topsport beachvolleybal programma mee willen draaien in de mondiale top. De afgelopen jaren zijn we daar bij zowel de dames als bij de heren goed in geslaagd. Voor de komende jaren willen we die lijn doortrekken. De ambitie is om op de Spelen van LA in 2028 en ook in Brisbane in 2032 met twee heren en twee damesteams deel te nemen. Dit betekent dat we als bond in moeten blijven zetten op een goede talentontwikkeling, zowel wat betreft het sportieve programma als in de faciliteiten die we talenten bieden om het programma in Den Haag te kunnen volgen. Dat geldt ook voor de zorgplicht die we als bond hebben ten aanzien van de sociale veiligheid van talenten/atleten. De aanschaf van woonruimte door Nevobo op een veilige locatie waar meerdere sporters samen kunnen wonen, helpt derhalve bij het realiseren van onze ambitie en uitvoeren van onze strategie.

Juridisch perspectief

In Nederland gelden strenge regels rondom het verhuren van woonruimte. Sinds 1 juli 2024 is het alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk om een tijdelijk huurcontract aan te bieden[3]. Als Nevobo vallen we voor onze talenten onder die uitzonderingen ("studentenregeling"). Dit maakt het mogelijk dat we hen een huurcontract voor 2x één jaar (maximaal twee jaar)

[2] Gezien het beperkte aantal topbeachvolleybal coaches in Nederland zullen we de komende jaren blijven werken met buitenlandse coaches. Met het VT5/6 programma zetten we in om Nederlandse coaches op te leiden voor het internationale niveau.

[3] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-tijdelijk-huren

mogen aanbieden. Die periode sluit goed aan op ons opleidingsprogramma. Talentvolle spelers krijgen in principe twee jaar de kans om zich te bewijzen. Maar meestal begint het na één jaar wel duidelijk te worden of een talent wel of niet in aanmerking komt voor verdere selectie. Als een talent na 2 jaar binnen het programma mag blijven kan hij/zij daarna doorstromen naar huisvesting van DUWO waarover met het TeamNL Centrum een afspraak is gemaakt. Door de aanlooptijd van 2 jaar, kan DUWO in de loop van het tweede jaar gezien het langere tijdsvak wel in huisvesting voorzien.

De rechten en plichten rondom deelnemen aan ons talentprogramma (sporttechnisch, faciliteiten, kosten, rechten) worden momenteel vastgelegd in "leerovereenkomsten". In deze leerovereenkomsten kunnen we eenvoudig een artikel toevoegen over huisvesting, met daarbij een verwijzing naar een separate huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst wordt door het talent en diens ouders/verzorgers getekend en zal eenzelfde format hebben als waarmee TeamNL Metropool ook voor andere huisvesting meewerkt. De exacte hoogte van het huurbedrag zal daarbij compliant zijn met de wet betaalbare huur, waarbij het daarnaast gericht is op het dekken van de kosten die Nevobo voor de huisvesting maakt.

Voor stafleden ligt de juridische werkelijkheid anders. Voor hen geldt de uitzondering op de huurdersbescherming niet. Dit betekent dat wanneer we stafleden tijdelijk willen huisvesten in een woonruimte van ons, we hen een huurcontract voor onbepaalde tijd dienen aan te bieden. Wel zal het zo zijn dat wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt, een buitenlandse coach Nederland zal verlaten en daarmee ook de huur zal opzeggen. Maar juridisch is dat niet afdwingbaar. Dit betekent dat we als bond zeer terughoudend moeten zijn om stafleden in eigen huisvesting onder te brengen.

Operationeel perspectief

Met het aanschaffen van vastgoed komen ook operationele verplichtingen onze kant op. Dat gaat enerzijds om het in goede banen leiden van de verhuur, anderzijds om te zorgen dat het pand zijn waarde behoud (onderhoud, services e.d.). Beide aspecten behoren zeker niet tot de core business van Nevobo. Daarom zijn we met TeamNL Metropool in contact getreden in hoeverre zij deze dienstverlening namens ons op zich willen nemen. TeamNL Metropool heeft daarop aangegeven hier zeker van dienst in te willen zijn, aangezien ook zij geholpen zijn met meer beschikbare huisvesting voor sporters. Naast de inzet van TeamNL Metropool is het van belang dat we bij de aanschaf van vastgoed inzetten op een wooneenheid die deel uitmaakt van een grote VVE met een gedegen onderhoudsplan en financiering. Op die manier wordt er vanuit de VVE voorzien in zaken als schilderwerk, onderhoud van de entree/trappenhuis e.d.
Onze operationele taak is dan vooral nog gelegen in enerzijds het bepalen wie er gebruik maakt van deze wooneenheid en anderzijds het innen van de huurpenningen. Alle vragen, klachten en problemen waar huurders in praktische zin tegenaan lopen (verstoppingen,

defecte verlichting e.d.) worden dan door TeamNL Metropool afgewikkeld. Op die manier zijn de operationele verplichtingen voor Nevobo gering en te overzien.

Politiek perspectief

Als we kijken naar het politieke perspectief, hebben we te maken met een interne dynamiek en een extra werkelijkheid. Intern is de aanschaf van vastgoed meermaals en uitgebreid besproken in het bestuur. Daarbij is niet alleen gekeken op welke wijze deze stap een oplossing kan bieden voor het ervaren knelpunt binnen BTN maar ook naar de risico's die met de aanschaf van vastgoed samenhangen. Ook is over dit onderwerp met de financiële commissie gesproken waarbij onder meer gekeken is naar wat dit betekent voor onze liquiditeit, risicoprofiel en mogelijk fiscale consequenties. Vervolgens zal ook de Bondsraad over de keuze geïnformeerd moeten worden, gezien de wijzigingen die plaats gaan vinden in de samenstelling van het eigen vermogen van de bond.

In de externe omgeving zal dit voorstel snel op draagvlak kunnen rekenen. Gemeente Den Haag, TeamNL Metropool en NOC*NSF zijn geholpen met de beweging die Nevobo maakt. Een knelpunt waar we allemaal tegenaan lopen wordt door Nevobo opgelost waardoor bij de externe partijen de handen snel op elkaar zullen gaan voor dit voornemen.

Ernst Boekhorst, directeur/bestuurder Topsport Metropool zegt daarover:
'Het goed en tijdig kunnen huisvesten van atleten is vanwege de krapte op de huizenmarkt een steeds grotere uitdaging. Het investeren in een appartement of woning waardoor atleten dicht bij hun trainingslocatie kunnen wonen is van grote toegevoegde waarde voor het topsportprogramma. Het zorgt vooral voor meer rust en ritme in het leven van een topsporter.'

NB. Overigens zal het vastgoed niet in de gemeente Den Haag aangekocht worden, aangezien daar de zelfbewoningsplicht geldt. In de omliggende gemeenten van Den Haag, op fietsafstand van het Zuiderpark zou de wooneenheid aangekocht gaan worden.

Financiële analyse

Het aanschaffen van een appartement door Nevobo heeft een aantal financiële consequenties. De eerste is dat we vermogen gaan onttrekken vanuit onze liquide middelen om tot de aanschaf van vastgoed over te gaan. Gedacht wordt aan een bedrag van circa € 350k. Op dit moment zijn de liquide middelen van Nevobo meer dan toereikend om deze onttrekking te doen. De onttrekking van dit vermogen zal daarnaast leiden tot een lagere renteopbrengst, welke meegewogen is in onderstaande business case. Want naast de initiële investering (en dus onttrekking) zal vervolgens het vastgoed om en nabij break-even "geëxploiteerd" dienen te worden. Hieronder is de business case (op hoofdlijnen) uitgewerkt op basis van een aantal uitgangspunten:

Rente op vermogen is gesteld op 1,5% per jaar

Gemiste rente-inkomsten Nevobo		
Rente Rabobank		
Gemiste rente op Rabobankrekening 1,5%	2026	€ 5.250,00
Gemiste rente op Rabobankrekening 1,5%	2027	€ 5.328,75
Gemiste rente op Rabobankrekening 1,5%	2028	€ 5.329,93
Gemiste rente op Rabobankrekening 1,5%	2029	€ 5.329,95
Gemiste rente op Rabobankrekening 1,5%	2030	€ 5.329,95
Totale gemiste rente in 2030		**€ 26.569**

Servicekosten van VVE € 500 per maand (exclusief EGW)

Maandelijkse kosten bezit appartement	
Gemeentelijke belastingen	€ 200
Gas, water, licht	€ 300
VVE	€ 500
Afschrijving diverse installaties	€ 150
Diversen (zoals opstal verzekering)	€ 75
Totale maandelijkse kosten	€ 1.225
Totale kosten t/m 2030	**€ 73.500**

Huuropbrengst gemiddeld in omgeving Den Haag € 680 per maand per kamer

Maandelijkse inkomsten appartement	
Huur kamer 1	€ 550
Huur kamer 2	€ 500
Huur kamer 3	€ 450
Jaarlijkse leegstand (omgerekend per maand)	€ 150
Maandelijke inkomsten huur	€ 1.350
Totale huuropbrengst t/m 2030	**€ 81.000**

Lange termijn waardestijging van het vastgoed gemiddeld 3%

Financiële analyse aankoop appartement		
Aanschafprijs appartement Rijswijk	jaar	€ 350.000
Verwachte jaarlijkse waardestijging 4%	2026	1,04
Verwachte jaarlijkse waardestijging 4%	2027	1,04
Verwachte jaarlijkse waardestijging 3%	2028	1,03
Verwachte jaarlijkse waardestijging 3%	2029	1,03
Verwachte jaarlijkse waardestijging 2%	2030	1,02
Verwachte waarde 2030		€ 409.647
Verwachte waarde stijging t/m 2030		**€ 59.647**

Totaaloverzicht	
Totale gemiste rente in 2030	**-€ 26.569**
Totale kosten t/m 2030	**-€ 73.500**
Totale huuropbrengst t/m 2030	**€ 81.000**
Verwachte waarde stijging t/m 2023	**€ 59.647**
Totaal rendement/waardestijging t/m 2030	**€ 40.578**

Bovenstaande berekening laat zien dat de aankoop van een appartement een gematigd positief beeld geeft qua rendement, uitgaande van de parameters zoals die op dit moment het meest realistisch lijken. Vanuit een financieel perspectief is de aanschaf van een appartement rationeel en uitlegbaar.

Samenvattend

Nevobo wil overgaan tot het aanschaffen van een appartement ten behoeve van het topsportprogramma BTN. In eerste instantie wordt gedacht aan een appartement met drie kamers omdat daarmee in de voornaamste behoefte kan worden voorzien. Coaches bepalen welke talenten zij intern willen plaatsen en wie daardoor voor deze huisvesting in aanmerking komt. Talenten betalen huur aan Nevobo waarmee de voornaamste kosten van het vastgoed gedekt zullen worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de wetgeving op de woning- en huurmarkt. De aanschaf van het appartement zal op korte termijn volgen waarbij een makelaar in de arm genomen zal worden en een bouwkundige keuring onderdeel zal zijn van het aankoopproces om risico's te reduceren.

Aan de Bondsraad wordt gevraagd welke vragen en/of opmerkingen zij heeft bij het voornemen om over te gaan tot de aanschaf van een appartement ten behoeve van BTN.