

# Nieuw Thialf stadion

Second opinion opbrengsten

Gemeente Heerenveen

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Opdrachtsomschrijving	3
Hoofdstuk 2	Varianten	4
Hoofdstuk 3	Opbrengstprognose wedstrijdhal	7
Hoofdstuk 4	Opbrengstprognose topsport gerelateerd	17
Hoofdstuk 5	Opbrengstprognose horeca & commercie	27
Hoofdstuk 6	Conclusie	41



---

# Opdrachtomschrijving

---

## Opdrachtomschrijving

Om het imago en de positieve effecten van Thialf te behouden en waar mogelijk verder uit te bouwen, wordt gewerkt aan plannen voor verbouw van het huidige Thialf dan wel nieuwbouw op een andere locatie. Ernst & Young is gevraagd door de gemeente Heerenveen een toets uit te voeren van aannames uit bestaande onderzoeken. Ernst & Young Real Estate Advisory Services heeft zich daarbij gericht op de ingeschatte opbrengsten van de exploitatie en niet de kosten.

## Relevante documenten

- ▶ Visiedocument Nieuw Thialf, Regiegroep Heerenveen Stad en Sport, 1 maart 2010;
- ▶ Contouren verdiepingsslag Thialf, Regiegroep Heerenveen Stad en Sport, 25 november 2010;
- ▶ Verantwoording exploitatiemodellen, Groenling BV, 25 november 2011 (bijlage 7 van bovengenoemde rapportage).

## Verschillende varianten

Ernst & Young heeft drie verschillende varianten onderzocht. Deze drie varianten worden in het volgende hoofdstuk verder toegelicht:

- ▶ Éénbaansvariant op de Noordplot;
- ▶ Vernieuwbouw op de huidige locatie;
- ▶ Renovatie op de huidige locatie.

---

# Varianten

## C: Eénbaansvariant op de Noordplot

---

Volgens het contourendocument is variant C de exploitatie van Thialf op de “Noordplot” naast het Abe Lenstra stadion, met als uitgangspunt een nieuw Thialf met daarin één hal / schaatsbaan die gebruikt wordt als topsportbaan en als wedstrijd / recreatieve baan.

In het ontwerp is rekening gehouden met mogelijke uitbouw voor grootschalige detailhandel en verhuur aan bedrijven met bij Sportstad passende producten en diensten. In het investeringsoverzicht en de exploitatie is hiermee geen rekening gehouden.

De ijshockeyhal wordt ondergebracht in een apart gebouw, gelegen tussen het Abe Lenstra stadion en het nieuwe Thialf. Het totale bvo bedraagt 3.500 m<sup>2</sup>. In de hal is ruimte voor 3.000 toeschouwers, waarvan 2.000 op permanente tribunes en 1.000 flexibele zitplaatsen met uitschuifbare tribunes vóór de vaste zitplaatsen. De ijshockeyhal zal tevens gebruikt worden als evenementenhal. In de uitwerking is geen rekening gehouden met een verbindingsbrug tussen de ijshockeyhal en het andere gebouw. Er zijn plannen voor een combinatie van de evenementenhal met het sport experience concept en een bioscoop (3/4D; 1200 stoelen). Deze mogelijkheid is niet uitgewerkt.

---

# Varianten

## E: Vernieuwbouw op de huidige locatie

---

Volgens het contourendocument wordt in deze variant alleen de huidige hal vernieuwd. De informatie die in het Visiedocument is opgenomen ten aanzien van de renovatievariant is gebaseerd op een rapportage die de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport in 2009 heeft laten opstellen door Grontmij Marktplan. Voor de verdiepingsslag is de vernieuwbouwvariant nader uitgewerkt in overleg met de directeur van Thialf en de architect. Voor de vernieuwbouwvariant zijn nieuwe schetsontwerpen gemaakt. Deze ontwerpen zijn vervolgens volledig gecalculeerd door Basalt voor de bouwkundige werkzaamheden en door Sportstad voor wat betreft de installatietechnische aspecten.

Wanneer Thialf op de huidige locatie blijft, zal een zo hoog mogelijke kwaliteit worden nagestreefd door het ijsstadion zoveel mogelijk te vernieuwen. Alleen de hoofdconstructie wordt intact gelaten (al is hier en daar wel reparatie nodig). Na de vernieuwbouw heeft het Thialf complex dus een nieuwe levensduur in z'n geheel.

---

# Varianten

## G: Renovatie op de huidige locatie

---

Volgens het contourendocument is bij de renovatievariant vooral gestuurd op minimale kosten, wat ten koste gaat van de kwaliteitseisen. Renovatie is niet gericht op vernieuwen, maar op het in stand houden van het complex. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ▶ Ten opzichte van vernieuwbouw wordt bij renovatie ca. 7.500 m<sup>2</sup> minder gebouwd of vernieuwd;
  - De zogenaamde tweede ring en diverse ruimten worden niet gerealiseerd;
  - Aantal zit- en staanplaatsen ca. 12.500;
- ▶ Ten opzichte van vernieuwbouw wordt bij renovatie ca. 40 á 50% van de installaties vernieuwd en wordt een groot deel doorgeschoven naar de nabije toekomst;
  - De bestaande hoog temperatuur ketels die bij het renovatiemodel nu niet vervangen moeten worden, moeten dat wel binnen tien jaar;
  - De bestaande frisium leidingen inclusief de frisium pompen in de 400 meter baan zullen ook op termijn vervangen moeten worden.
  - Verlichtingsarmaturen zijn al 25 jaar oud en worden nu niet vervangen;
- ▶ De energiebesparing bij deze renovatievariant is ca. 30 tot 35% ten opzichte van de huidige situatie (dus aanzienlijk minder besparing dan bij nieuwbouw/vernieuwbouw).

Daarnaast zijn er nog enkele problemen die de continuïteit voor de komende 15/20 jaar in de weg staan zoals het oplossen van het isolatieprobleem aan het dak, een schil om het gebouw voor een beter klimaat en uitbreiding capaciteit bezoekers.

# Opbrengstenprognose wedstrijdhal

## Historie en prognose varianten

Onderstaand is de omzet (x € 1.000) van de wedstrijdhal weergegeven voor de drie overgebleven varianten volgens het visiedocument.

Wedstrijdhal	Werkelijk 06/07	Werkelijk 07/08	Prognose 08/09	Werkelijk 08-10	Variant C Prognose 14/15	Variant E Prognose 14/15	Variant G Prognose 14/15
WK/EK/ NK/ WC	-	594	531	675	555	555	555
Recreatief schaatsen	651	580	530	586	640	640	640
Clinics	-	181	131	154	175	135	135
Overige langebaan	-	130	122	126	145	145	145
Schaatsschool	-	0	92	91	100	100	100
Curling	-	3	3	3	3	3	3
Boarding	-	35	35	28	40	40	40
Overige evenementen	265	264	195	192	240	240	240
Overige opbrengsten	245	302	240	243	47	150	150
<b>Totaal wedstrijdhal</b>	-	<b>2.089</b>	<b>1.879</b>	<b>1.964</b>	<b>1.945</b>	<b>2.008</b>	<b>2.008</b>

# Opbrengstprognose wedstrijdhal

## Scenario's

Onderstaand is de omzet (x € 1.000) van de wedstrijdhal weergegeven volgens het contourendocument.

Wedstrijdhal	Variant C			Variant E		Variant G	
	Trend	Trend plus	Intensief ijsgebruik	Trend	Trend plus	Trend	Trend plus
WK/EK/ NK/ WC	555	555	555	555	555	555	555
Recreatief schaatsen	640	640	640	640	640	640	640
Clinics	175	175	175	135	135	135	135
Overige langebaan	145	145	145	145	145	145	145
Schaatsschool	100	100	100	100	100	100	100
Curling	3	3	3	3	3	3	3
Boarding	40	40	40	40	40	40	40
Overige evenementen	110	240	240	110	240	110	240
Overige opbrengsten	47	47	47	47	47	47	47
<b>Totaal wedstrijdhal</b>	<b>1.815</b>	<b>1.945</b>	<b>1.945</b>	<b>1.775</b>	<b>1.905</b>	<b>1.775</b>	<b>1.905</b>

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal

## WK / EK / NK / WC

---

### WK / EK / NK / WC

KNSB (nationaal) en ISU (via KNSB, internationaal) wijzen Thialf jaarlijks wedstrijden toe, zoals het WK en het EK. Thialf heeft met de KNSB een overeenkomst voor het gebruik van Thialf tijdens wedstrijden. De opbrengst is afhankelijk van het aantal dagen, en het soort evenement. In het huidige contract stelt Thialf ongeveer het hele gebouw reclamevrij beschikbaar, uitgezonderd 208 business seats. De catering / horeca wordt door Thialf verzorgd. Het aantal wedstrijden verschilt jaarlijks. In 2007/08 bedroeg de omzet € 593.000; in 2008/09 € 531.000. Afgelopen jaren was er in Thialf jaarlijks gegarandeerd één belangrijk toernooi (EK, WK allround, WK sprint) en vaak een finale Worldcup. Komende jaren is de verwachting dat dit niet meer het geval zal zijn. Uitgangspunt is elk jaar een finale WK, EK of finale Worldcup. Bij dit uitgangspunt bedraagt de opbrengst € 530.000 voor het jaar 2009/10. Rekening houdend met voorzichtige jaarlijkse prijsverhoging van 1% is in de prognose rekening gehouden met een opbrengst van € 555.000 voor 2014/15.

### Oordeel EY:

De prognose van € 555.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. Gezien het verleden en de redenatie dat er minder wedstrijden zullen zijn, in verband met grotere concurrentie van andere stadions is de prognose aannemelijk.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal Recreatief schaatsen

---

## Recreatief schaatsen

De opbrengst voor recreatief schaatsen nam de afgelopen jaren af van € 650.000 in '06/07 naar gemiddeld € 586.000 over '08-'10. In strenge winters bestaat het risico op een terugval in omzet tot 50%. Doordat er in 2009 ook buiten geschaatst kon worden (natuurijs) is de opbrengst in dat jaar lager dan 'normaal'. Met 2% jaarlijkse prijsstijging bedraagt de omzet in seizoen '14/15 € 638.000. In de prognose is rekening gehouden met een omzet van € 640.000. In strenge winters bestaat het risico op terugval in omzet tot 50%.

## Oordeel EY:

De prognose van € 640.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. Gezien de behaalde resultaten uit het verleden en het verrekenen van een inflatiecorrectie is de prognose aannemelijk. Variant C zou eventueel nog een hoger resultaat kunnen behalen door de mogelijke aantrekkingskracht van een nieuwe stadion. Dit is momenteel niet verwerkt in een van de scenario's, maar dit zou een mogelijkheid kunnen zijn.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal Clinics

---

## Clinics

De inkomsten uit clinics worden verkregen van bedrijven / personeelsverenigingen die bijeenkomsten organiseren en daarbij een clinic curling, ijshockey of schaatsen krijgen. In 2007/08 bedroeg de omzet €181.000. Over '08 – '10 bedroeg de omzet € 154.000. Er lijkt wellicht een dalende tendens te zijn in het huidige Thialf. In de prognose is voor het nieuwe Thialf rekening gehouden met het gemiddelde van afgelopen jaren en een jaarlijkse prijsstijging van 2%.

## Oordeel EY:

De prognose is niet voor alle varianten gelijk. Variant C gaat uit van een prognose van € 175.000 en de varianten E en G gaan uit van € 135.000, wat beneden de reeds behaalde resultaten ligt.

Variant C gaat uit van de jaarlijkse prijsstijging. Deze inschatting lijkt aannemelijk. Gezien de aantrekkende werking van een nieuw stadion zou men kunnen verwachten dat de omzet zou stijgen. Dit zou in een van de scenario's berekend kunnen worden, de scenario's zijn momenteel allemaal gelijk.

De varianten E en G gaan uit van een lager resultaat. Dit is gebaseerd op de dalende trend die momenteel te zien is in het huidige Thialf. Deze varianten genieten niet de aantrekkende werking van een nieuw stadion. Wellicht zou het trend plus scenario bij variant E een licht positiever effect kunnen laten zien door een verbeterd imago door de vernieuwbouw.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal

## Overige langebaan

---

### Overige langebaan

Ongeveer € 125.000 per jaar aan opbrengsten langebaanschaatsen wordt gegenereerd door marathonschaatsen, jeugdschaatsen, vikingrace, overige en eenmalige posten. De prognose bedraagt €145.000, een toename van € 20.000, bestaande uit prijsstijgingen.

### Oordeel EY:

De prognose van € 145.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. Gezien de behaalde resultaten uit het verleden en het verrekenen van een inflatiecorrectie is de prognose aannemelijk. Variant C zou eventueel nog een hoger resultaat kunnen behalen door de mogelijke aantrekkingskracht van een nieuwe stadion. Dit is momenteel niet verwerkt in een van de scenario's, maar dit zou een mogelijkheid kunnen zijn.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal Schaatsschool

---

## Schaatsschool

Sportstad Heerenveen gaat mee in het Olympisch streven van 2028. Dit moet de Nederlanders niet alleen gaan motiveren tot meer sport, maar ook tot een gezondere levensstijl (gezonder eten en meer sporten). Sportstad / CTO ontwikkelt hiervoor in samenwerking met het FrieslandCollege en SC Heerenveen een programma voor schoolkinderen buiten de reguliere schooltijden / naschoolse opvang. De schaatsschool wordt in deze plannen geïntegreerd / geborgd in de bredeschool projecten. De opbrengsten bedragen gemiddeld € 91.000 over '08 – '10. De schaatsschool is belangrijk binnen Sportstad. Verwacht wordt dat de omzet door gerichte aandacht op het niveau van '08/09 zal kunnen worden gebracht: begroot is € 100.000 in '14/15.

## Oordeel EY:

De prognose van € 91.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. Gezien de behaalde resultaten uit het verleden, de initiatieven die gevormd worden en het verrekenen van een inflatiecorrectie is de prognose aannemelijk. Bij deze post geldt eveneens dat het aantrekkende effect van een nieuw stadion verwerkt zou kunnen worden in de trend plus of het intensiever ijsgebruik verwerkt zou kunnen worden.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal Curling & boarding

---

## Curling

Bij curling is alleen rekening gehouden met prijsstijgingen.

## Oordeel EY:

De prognose van € 3.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognoses zijn in lijn met in het verleden behaalde resultaten en in lijn met de recente prognoses t/m '12/13. Deze prognoses zijn aannemelijk.

## Boarding (reclame)

De inkomsten voor boarding tijdens niet KNSB activiteiten bedroeg gemiddeld over '08 – '10 € 28.000. In de periode daarvoor bedroeg de gemiddelde opbrengst € 35.000. In de prognose is rekening gehouden met € 40.000 voor 2014/2015.

## Oordeel EY:

De prognose van € 40.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De behaalde resultaten laten een dalende trend zien over '08-'10, dit komt mede door de economische crisis. Er wordt verwacht dat dit weer op het oude niveau gebracht kan worden. Deze aanname lijkt aannemelijk gezien de resultaten uit het verleden en een stuwende werking door een nieuw of vernieuwd stadion dat wellicht weer publiciteit trekt.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal

## Overige evenementen

---

### Overige evenementen

De overige evenementen vinden met name plaats wanneer er in de hal geen ijs ligt. “Holiday on ice” en André Rieu zijn belangrijke evenementen geweest. Verder zijn er voornamelijk beurzen en rommelmarkten. Het overgrote deel van de evenementen is niet structureel: elk jaar begint op 0. De omzet over de periode ‘08 – ‘10 was € 192.000, in de jaren daarvoor was de omzet lichtelijk hoger. Rekening houdend met 2% prijsstijging per jaar is vooralsnog € 240.000 opgenomen voor het seizoen 2014/15, dit is gebaseerd op een gemiddelde over diverse jaren.

### Oordeel EY:

De prognoses in het trend scenario zijn voor alle varianten gelijkgesteld op € 100.000. De overige scenario's zijn voor alle varianten gelijk gesteld op € 240.000. Dit bedrag is gebaseerd op een prijscorrectie in de tijd gebaseerd op behaalde resultaten in het verleden. Het trend scenario heeft een conservatievere insteek en gaat uit van een dalende trend in de toekomst.

Aangezien de beschikbare uren op het ijs bijna allemaal verdeeld zijn, ligt de meeste ruimte voor omzetgroei bij de overige evenementen in de tijd dat er geen ijs ligt. In deze tijd kan het gebruik van het stadion waarschijnlijk nog geoptimaliseerd worden. Met extra inzet om meer winstgevende evenementen in het stadion te krijgen zouden de optimistische scenario's waarschijnlijk iets hoger ingecalculeerd kunnen worden. Daarnaast is er een groot verschil tussen het trend scenario en de overige scenario's. Op basis van een grondig onderzoek en gedegen marketingplan kunnen deze cijfers waarschijnlijk nog nauwkeuriger ingeschat worden.

---

# Opbrengstprognose wedstrijdhal

## Overige opbrengsten

---

### Overige opbrengsten

De overige opbrengsten bedroegen afgelopen jaren ongeveer € 265.000 gemiddeld. De overige opbrengsten bestaan uit een subsidie van de gemeente (€ 100.000) die wegvalt tegen de huur van de ijshockeyhal. Verder werd in het verleden ongeveer € 100.000 van de KNSB ontvangen voor de administratie van kaartverkoop. Vanaf '09/10 wordt dit door de KNSB zelf uitgevoerd. De overige opbrengsten bestaan verder uit rondleidingen, doorberekende schoonmaakkosten, toiletgelden, kluisjesopbrengsten, etc. In de prognose is rekening gehouden met € 50.000, met een brutomarge van 80%. De overige opbrengsten nemen ten opzichte van de huidige locatie af omdat enkele activiteiten zijn beëindigd dan wel zullen stoppen. De bijdrage van de gemeente voor de ijshockeyhal vervalt bijvoorbeeld.

### Oordeel EY:

De prognose van € 47.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. Gezien het wegvallen van een aantal onderdelen in deze post is de prognose aannemelijk.

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Historie en prognose varianten

Onderstaand is de omzet (x € 1.000) van de topsport gerelateerde activiteiten weergegeven voor de drie overgebleven varianten volgens het visiedocument.

Topsport	Werkelijk 06/07	Werkelijk 07/08	Prognose 08/09	Werkelijk 08-10	Variant C Prognose 14/15	Variant E Prognose 14/15	Variant G Prognose 14/15
Topsporttraining	-	167	279	212	235	235	235
Gewesten	-	263	249	254	285	285	285
Shorttrack	-	95	162	119	180	180	180
Verenigingen/ pr's	-	88	92	94	100	100	100
Ijshockey	-	70	65	70	75	75	75
Zomerijs	-	39	16	23	30	30	30
Kunstrijden	-	37	45	45	45	45	45
Skeelerbaan	-	-	-	-	0	0	0
Cios	-	14	10	11	15	15	15
<b>Totaal topsportgerelateerd</b>	-	<b>773</b>	<b>918</b>	<b>793</b>	<b>965</b>	<b>965</b>	<b>965</b>

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Historie en prognose varianten

Onderstaand is de omzet (x € 1.000) van de topsport gerelateerde activiteiten weergegeven volgens het contourendocument.

	Variant C			Variant E		Variant G	
<b>Topsport</b>	Trend	Trend plus	Intensief ijsgebruik	Trend	Trend plus	Trend	Trend plus
Topsporttraining	220	235	235	220	235	220	235
Gewesten	285	285	285	285	285	285	285
Shorttrack	120	180	180	120	180	120	180
Verenigingen/ pr's	100	100	100	100	100	100	100
Ijshockey	75	75	75	75	75	75	75
Zomerijs	30	30	30	30	30	10	10
Kunstrijden	45	45	45	45	45	45	45
Skeelerbaan	0	0	0	0	0	0	0
Cios	15	15	15	15	15	15	15
<b>Totaal topsportgerelateerd</b>	<b>890</b>	<b>965</b>	<b>965</b>	<b>890</b>	<b>965</b>	<b>870</b>	<b>945</b>

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Topsporttrainingen

---

### Topsporttraining

Voor topsporttraining betaalt de KNSB binnen het huidige contract € 425 per uur. De omzet bedroeg afgelopen jaren ongeveer € 125.000, ofwel bijna 300 uur. De topsporters trainen 's ochtends 2,5 uur en 's middags 1,5 uur vanaf september tot half maart. Dagelijks trainen ze ongeveer 1,5 uur op het ijs. Behalve in Thialf wordt ook deels op andere locaties in Nederland en daarbuiten getraind. Het zomerijs wordt 3 weken lang iedere ochtend gehuurd voor € 42.500. In '08/09 betaalden KNSB / IOC / NOC een eenmalige bijdrage van € 140.000 voor extra zomerijs om te oefenen voor de Olympische Spelen. Er zijn 5 Nederlandse topsportploegen, jong Oranje daarbij gerekend, die in Thialf trainen. Dit geldt ook voor de marathonploegen. Er trainen nu geen buitenlandse ploegen in Nederland. Voor '14/15 is rekening gehouden met extra opbrengsten: € 140.000 opbrengsten winterijs en € 95.000 zomerijs. Deze inkomsten zijn gebaseerd op een jaarlijkse prijsstijging van 2% en 6 weken zomerijs. Het ijs in de nieuwe hal is hiervoor 7 maanden per jaar beschikbaar. Thialf heeft nu eveneens ongeveer 7 maanden per jaar ijs, inclusief zomerijs.

### Oordeel EY:

De prognose van € 235.000 is gelijk voor alle varianten voor de scenario's trend plus en intensiveren ijsgebruik. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten. De trend scenario's ramen een geringe lagere opbrengt van € 220.000. Wij achten deze prognoses aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd Gewesten

---

## Gewesten

De gewesten trainen 's middags aansluitend op de topsporters. De omzet bedroeg afgelopen jaren ongeveer € 250.000. Er is op dit moment een krapte in de beschikbaarheid van gewestelijk ijs. Hierdoor kan er minder worden getraind dan gewenst. Rekening houdend met prijsstijgingen bedraagt deze omzet in '14/15 ongeveer € 285.000.

## Oordeel EY:

De prognose van € 285.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Shorttrack

---

### Shorttrack

De huur van de ijshockeyhal bedraagt op dit moment € 133 per uur voor topsporturen van de KNSB. Voor het beschikbaar stellen van de ijshockeyhal tijdens wedstrijden (NK, WK, WC) is een aparte huur afgesproken. Over '08/09 was de gerealiseerde omzet € 163.000, over '09/10 was deze omzet gedaald naar € 100.000 door het wegvallen van een sponsor. Er wordt verwacht dat er een nieuwe sponsor gevonden kan worden en het resultaat weer naar het oude niveau gebracht kan worden. Met een inflatiecorrectie wordt de prognose voor '14/15 € 180.000.

### Oordeel EY:

De prognoses voor het trend scenario zijn voor alle varianten € 120.000, hierin is de inflatiestijging verwerkt en indien er geen nieuwe sponsor gevonden wordt. Dit is een goed uitgangspunt voor het conservatievere scenario. De overige scenario's gaan uit van € 180.000 en het vinden van een nieuwe sponsor. De scenario's zijn aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Verenigingen / pr's

---

### Verenigingen / persoonlijke records (pr's)

Tussen 11.00 en 13.00 wordt de huidige hal verhuurd aan verenigingen / personen gericht op verbetering van pr's. Jaarlijks bedragen de inkomsten ongeveer € 90.000. Rekening houdend met prijsstijgingen zou de omzet in '14/15 ongeveer € 100.000 bedragen.

### Oordeel EY:

De prognose van € 100.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd IJshockey

---

## IJshockey

De inkomsten voor ijshockey waren afgelopen jaren constant: ca. € 65.000 – 70.000. Dit betreft zowel topijshockey, senioren en junioren. Rekening houdend met prijsstijgingen bedraagt de prognose €75.000. De wedstrijden vinden plaats in de ijshockeyhal, waarin vanaf oktober tot en met maart ijs is. Trainingen vinden voornamelijk plaats in de topsporthal en deels in de wedstrijdhal.

## Oordeel EY:

De prognose van € 75.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Zomerijs

---

### Zomerijs

De overige opbrengsten voor zomerijs bedroegen € 39.000 voor 2007/08 en € 23.000 voor het gemiddelde van '08-'10. Er is rekening gehouden met een opbrengst van € 30.000 voor 2014/15.

### Oordeel EY:

De prognose van € 30.000 is gelijk voor de varianten C en E. Variant G gaat uit van een prognose van € 10.000. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd

## Kunstrijden

---

### Kunstrijden

De opbrengsten voor kunstrijden zijn geprognosticeerd op het gemiddelde 2007/08 en 2008/09 plus prijsstijging: € 45.000 in '14/15.

### Oordeel EY:

De prognose van € 45.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose topsport gerelateerd Cios

---

## Cios

De opbrengsten van het Cios bedroegen € 14.000 voor 2007/08 en € 11.000 gemiddeld voor '08-'10. Er is rekening gehouden met een opbrengst van € 15.000 voor 2014/15.

## Oordeel EY:

De prognose van € 15.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Historie en prognose varianten

Onderstaand is de omzet (x € 1.000) van de horeca gerelateerd activiteiten weergegeven volgens het visiedocument.

Wedstrijdhal	Werkelijk 06/07	Werkelijk 07/08	Prognose 08/09	Werkelijk 08-10	Variant C Prognose 14/15	Variant E Prognose 14/15	Variant G Prognose 14/15
Horeca	1.436	1.536	1.487	1.592	1.600	1.500	1.500
Horeca bezoekers / omliggend	-	-	-	-	-	-	-
Businessclub Thialf	-	329	345	345	360	360	360
Businessruimte Noordplot	-	-	-	-	660	-	-
Extra plaatsen KNSB	-	-	-	-	100	325	325
Hospitality	-	286	228	241	280	280	280
Hoofdsponsor	-	136	141	139	150	150	150
Hoofdsponsor sportstad	-	-	-	-	300	0	0
Opbrengst extra stoelen	-	-	-	-	-	-	-
Huur sporthal KNSB	-	-	-	-	-	-	-
Verhuur ruimten	199	218	250	205	0	205	205
<b>Totaal</b>	<b>1.636</b>	<b>2.504</b>	<b>2.450</b>	<b>2.523</b>	<b>3.450</b>	<b>2.820</b>	<b>2.820</b>

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Scenario's

Onderstaand is de omzet (x € 1.000) van de horeca gerelateerde activiteiten weergegeven volgens het contourendocument.

	Variant C			Variant E		Variant G	
Wedstrijdhal	Trend	Trend plus	Intensief ijsgebruik	Trend	Trend plus	Trend	Trend plus
Horeca	1.600	1.600	1.600	1.500	1.500	1.550	1.550
Horeca bezoekers / omliggend	-	500	650	-	-	-	-
Businessclub Thialf	360	360	360	300	360	300	360
Businessruimte Noordplot	-	629	629	-	-	-	-
Extra plaatsen KNSB	-	100	100	-	-	-	-
Hospitality	280	280	280	280	280	280	280
Hoofdsponsor	150	150	150	150	150	150	150
Hoofdsponsor sportstad	-	300	300	-	-	-	-
Opbrengst extra stoelen	750	-	-	610	610	185	185
Huur sporthal KNSB	-	-	-	60	60	60	60
Verhuur ruimten	0	0	0	120	120	120	120
<b>Totaal</b>	<b>3.080</b>	<b>3.919</b>	<b>4.069</b>	<b>3.070</b>	<b>3.130</b>	<b>2.645</b>	<b>2.705</b>

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Horeca

---

### Horeca

De horeca omzet van Thialf bestaat uit verkopen aan:

- toeschouwers bij wedstrijden
- schaatsers tijdens recreantenuren
- bezoekers van evenementen

De verkoop aan toeschouwers bij wedstrijden zal toenemen bij een nieuw Thialf doordat er 2.000 reguliere toeschouwers meer zijn bij grote evenementen en door een gunstiger ligging van de verkooppunten. De omzet bezoekers van overige evenementen is gelijk gehouden aan de huidige omzet omdat geen rekening is gehouden met een toename van het aantal evenementen. Uitgangspunt is hierbij het gerealiseerde netto resultaat van afgelopen jaren. Er is hierbij rekening gehouden met één groot toernooi per jaar (negatieve invloed) met meer toeschouwers, gunstiger gelegen verkooppunten en een jaarlijkse prijsstijging van 2,0% (positieve invloeden).

### Oordeel EY:

Variant C gaat uit van € 1.600.000 omzet in de scenario's en de varianten E en G gaan uit van €1.550.000 in de scenario's. Deze uitgangspunten zijn aannemelijk gezien de behaalde resultaten uit het verleden. Voor het nieuwe stadion en eventueel zelfs bij de vernieuwbouw variant kan in de scenario's rekening gehouden worden met een verhoogde omzet van de horeca wanneer de faciliteiten verbeteren en toeschouwers beter toegang hebben tot de horeca gelegenheden.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Horeca bezoekers / omliggend

---

### Horeca bezoekers / omliggend

Deze opbrengstenpost gaat uit van omzet die gegenereerd wordt door horeca verkopen aan winkelend publiek en bezoekers aan de omliggende kantoren voor het nieuwe Thialf. Indien er een aantrekkelijke horeca gelegenheid wordt gerealiseerd in het nieuwe Thialf zal dit extra omzet genereren, deels ook omdat dit momenteel ontbreekt in de omgeving. Hierbij is uitgegaan van 500.000 geschatte bezoekers van het omliggende gebied per jaar, waarvan 10% gebruik maakt van de horeca voorziening van Thialf en waarbij iedere bezoeker circa € 10 uitgeeft. Dit resulteert in het trend plus scenario in € 500.000 en in het intensiveren ijsgebruik scenario in € 650.000. In de overige varianten is deze post niet meegenomen.

### Oordeel EY:

De inschatting van de horeca bezoekers van omliggend gebied is gebaseerd op inschattingen van de opsteller. In het huidige stadium van het project is het moeilijk om de opbrengsten op een gefundeerde wijze in te schatten. Om een goede inschatting te kunnen maken, dienen eerst keuzes gemaakt te worden omtrent de locatie zelf en de inrichting van het omliggende gebied. Er dient bijvoorbeeld een logische routing te ontstaan richting het stadion en de betreffende horeca gelegenheid. Wij adviseren om dit onderdeel verder te onderzoeken.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Businessclub Thialf

---

### Businessclub Thialf

Thialf heeft op dit moment een businessclub van ongeveer 50 leden. Hiervoor zijn tijdens wedstrijden 208 plaatsen beschikbaar. De opbrengsten uit sponsoring bedroegen afgelopen twee jaren gemiddeld €337.000. Gemiddeld is in de periode '08-'10 € 345.000 gerealiseerd. In de prognose is rekening gehouden met € 360.000, hetgeen neerkomt op een jaarlijkse stijging van 2% van het gemiddelde afgerond naar beneden. Er is slechts een beperkte overlap met de businessclub van SC Heerenveen.

### Oordeel EY:

Enkele leden hebben voor het komende seizoen hun lidmaatschap opgezegd, waardoor de omzet iets zal dalen. Dit heeft te maken met de huidige economische situatie. Bij de varianten is in de trend scenario's rekening gehouden met het doorzetten van deze daling naar € 300.000 per jaar. In de overige scenario's wordt uitgegaan van een herstel na de crisis in '14/15 van € 360.000. De inschattingen van deze scenario's zijn aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Businessruimte Noordplot

---

### Businessruimte Noordplot

Voor het nieuwe Thialf zijn (zullen) besprekingen (worden) gestart met SC Heerenveen en Sportstad Heerenveen. De businessclub van SC Heerenveen heeft ongeveer 1.200 leden. Doel is een gecombineerde invulling van de sponsorovereenkomsten. SC Heerenveen kan haar relaties hierdoor meer ontmoetingsmomenten (hospitality) bieden, waar op dit moment concrete vraag naar is. In het nieuwe stadion zijn 3.000 extra zitplaatsen ten opzichte van het bestaande Thialf. Hiervan zullen 2.000 buiten de overeenkomst met de KNSB gehouden worden. Aan de oostzijde van het nieuwe Thialf zijn hiervoor commerciële ruimtes voorzien. De gedachte is het lidmaatschap van de OSSH als basis te nemen met als extra pakket een Thialf arrangement. De waarde van het Thialf arrangement is tenminste € 1.750 per jaar, waarvoor o.a. 2 zitplaatsen met hospitality tijdens evenementen in Thialf worden geleverd. In het basisontwerp van het nieuwe Thialf complex is een zaalruimte opgenomen van tenminste 2.000 m<sup>2</sup> als ontvangstruimte voor deze businessclubleden. De voorlopige inschatting is dat ca 30% van de OSSH bedrijven zal deelnemen. Tussen Thialf en SC Heerenveen zal een verdeling zijn op basis van:

- ▶ SC Heerenveen € 750 per bedrijf per jaar
- ▶ Thialf € 1.000 per bedrijf per jaar.

Dit betekent voor de exploitatie van Thialf een bruto opbrengst van 360 bedrijven à € 1.000 is € 360.000. Uitgaande van zes evenementendagen betekent dit circa € 83 per zitplaats voor Thialf. Dit bedrag kan worden gesplitst in:

- ▶ € 50 netto opbrengst per stoel
- ▶ € 33 bruto opbrengst voor horeca/hospitality (toegang tot ruimte en gratis koffie, thee en borrelhapje).

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Businessruimte Noordplot

---

Voor overige horeca dient apart te worden betaald. De genoemde € 50 opbrengsten zijn netto omdat kosten voor ticketing, organisatie en dergelijke voor rekening zijn van SC Heerenveen. De kosten voor hospitality zijn zekerheidshalve gesteld op 60% van de opbrengst. Dit is een “normale” horecamarge, terwijl voor overige horeca apart betaald dient te worden. Er resteren 790 beschikbare stoelen: zie “overzicht businessruimte” in de volgende post. Deze zullen per evenementendag per stuk worden verkocht. Hierbij is gerekend met een netto opbrengst van € 80 per stoel per evenementendag (prijsstelling anno 2009). Voor hospitality wordt een bedrag gerekend van € 50, met 60% kosten. Deze opbrengsten zijn in overleg met de voormalige directeur van Sportclub Heerenveen en Sportstad Heerenveen vastgesteld. Er is alleen opbrengst gerekend voor de 3 grote toernooidagen. Gedurende alle andere toernooien is geen opbrengst gerekend. De opbrengst voor ‘14/15 bedraagt dan € 190.000 + € 118.000 = € 308.000. De opbrengst van de nieuwe activiteiten in de businessruimte bedragen daarmee € 668.000 totaal, naar beneden afgerond op € 660.000. Bij verkoop van de extra stoelen is de KNSB in principe een concurrent. De opbrengsten voor Thialf zijn echter van groot belang voor de exploitatie. Afstemming hierover met de KNSB is essentieel.

### Oordeel EY:

Deze post is alleen opgenomen voor het nieuwe Thialf op de Noordplot. De inschatting van deze post is nog onzeker, aangezien er nog geen zekerheid is over het nieuwe stadion en dus ook geen zekerheid over de afspraken met SC Heerenveen. Tevens dient met de KNSB nog overeenstemming gezocht te worden. Dit onderdeel is alleen opgenomen voor de 2 relatief optimistischere scenario's van variant C, waarbij eveneens nog rekening is gehouden met slechts 1.900 plaatsen in plaats van 2.000 plaatsen. De inschattingen van bovenstaande opbrengsten zijn aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Extra plaatsen KNSB

---

### Extra plaatsen KNSB

De extra toeschouwerscapaciteit in het nieuwe Thialf van in totaal 4.500 plaatsen bestaan uit 3.000 zitplaatsen en 1.500 stapplaatsen. De zitplaatsen worden aangewend voor de businessclub en de hoofdsponsor. De overige plaatsen worden verhuurd aan de KNSB. In de inkomsten is rekening gehouden met één grote wedstrijd per jaar van drie dagen à € 30 keer 75% = € 101.250, afgerond €100.000. Voor alle overige wedstrijden zijn geen inkomsten gerekend.

### Oordeel EY:

Deze post is alleen opgenomen voor het nieuwe Thialf op de Noordplot. Uit veiligheidsoverweging wordt de € 30 vermenigvuldigd met 75%. Daarnaast is de prijs van € 30 gebaseerd op de huidige prijs en gesprekken met de directie van Thialf. Deze inschatting lijkt aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie Hospitality

---

## Hospitality

De opbrengsten voor hospitality bedroegen gemiddeld € 257.000 per jaar. De stoelen worden verkocht voor € 300 per dag. Hiervoor wordt een uitgebreid programma aangeboden, met ondermeer een spreker. Er worden kosten gemaakt voor kaarten (€ 80 per dag; inkoop van de KNVB), kosten voor inrichting, keuken, materiaal etc. De brutomarge op hospitality is ongeveer 45%. Afgelopen jaren werden dus gemiddeld ongeveer 850 “stoeldagen” verkocht. Gezien de markt waarop Thialf zich richt is hiermee volgens de directie ongeveer het maximale bereikt. In de prognose is de huidige situatie van opbrengsten gecontinueerd, rekening houdend met 2% jaarlijkse prijsstijging. De omzet voor hospitality wordt dan € 280.000 (kaartopbrengst per dag: € 327).

## Oordeel EY:

De prognose van € 280.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Hoofdsponsor

---

### Hoofdsponsor

Op dit moment heeft Thialf een hoofdsponsorovereenkomst met Essent. Daarvoor betaalt Essent ca. €140.000 per jaar met als tegenprestatie enkel uitingen t.b.v. naamsbekendheid en relatiemarketing. Er is rekening gehouden met een hoofdsponsor voor een zelfde bedrag als nu: € 150.000 in 2014/15.

### Oordeel EY:

De prognose van € 150.000 is gelijk voor alle varianten en voor alle scenario's. De prognose van '14/15 is in lijn met de reeds gerealiseerde omzet en is een realistische inschatting van de toekomstige opbrengsten.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Hoofdsponsor Sportstad

---

### Hoofdsponsor Sportstad

Vooralsnog wordt in de onderliggende exploitatie uitgegaan van de aanwezige stoelen en hospitality capaciteit van het voorliggende ontwerp. Voor de hoofdsponsor(en) worden 1.000 stoelen gereserveerd. Hieraan wordt een netto opbrengst toegekend van € 50 per plaats per evenementendag, uitgaande van 2 topevenementen à 3 dagen per jaar. In totaal bedraagt de opbrengst dan € 300.000.

### Oordeel EY:

Deze prognose geldt wederom alleen voor variant C. Bij deze post wordt rekening gehouden met 1.000 extra stoelen voor de hoofdsponsor, bovenop de 2.000 stoelen voor de businessruimte Noordplot7

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Opbrengst extra stoelen

---

### Opbrengst 3.000 stoelen

- ▶ In variant C is deze post alleen meegerekend in het trend scenario. De overige scenario's hebben de additionele stoelen verdeeld over andere, reeds genoemde, posten. Voor het trend scenario van variant C wordt uitgegaan van 3.000 stoelen maal 5 dagen maal € 50 per kaartje (2 grote toernooien → eenmaal 2 dagen en eenmaal 3 dagen).
- ▶ Variant E rekent voor beide scenario's met een omzet van € 610.000. Dit bedrag is lager dan in variant C omdat hier rekening is gehouden met slechts 800 zitplaatsen. Er wordt dus rekening gehouden met € 50 per kaartje voor een zitplaats en € 15 per kaartje voor een staplaats (inschatting op basis van gesprekken met de directie van Thialf).
- ▶ In variant G is rekening gehouden met 500 extra staplaatsen en 800 extra staplaatsen.

### Oordeel EY:

Deze inschatting lijkt aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Huur sporthal KNSB

---

### Huur sporthal KNSB

Deze post geldt alleen voor de varianten E en G (huidige Thialf). Hier wordt voor beide varianten gerekend met € 60.000 (huidige huur).

### Oordeel EY:

Deze inschatting lijkt aannemelijk.

---

# Opbrengstenprognose horeca & commercie

## Verhuur ruimten

---

### Verhuur ruimten

Deze post geldt alleen voor de varianten E en G (huidige Thialf). Hier wordt voor beide varianten gerekend met € 120.000 (gebaseerd op huidige aanwezige ruimtes).

### Oordeel EY:

Deze inschatting lijkt aannemelijk.

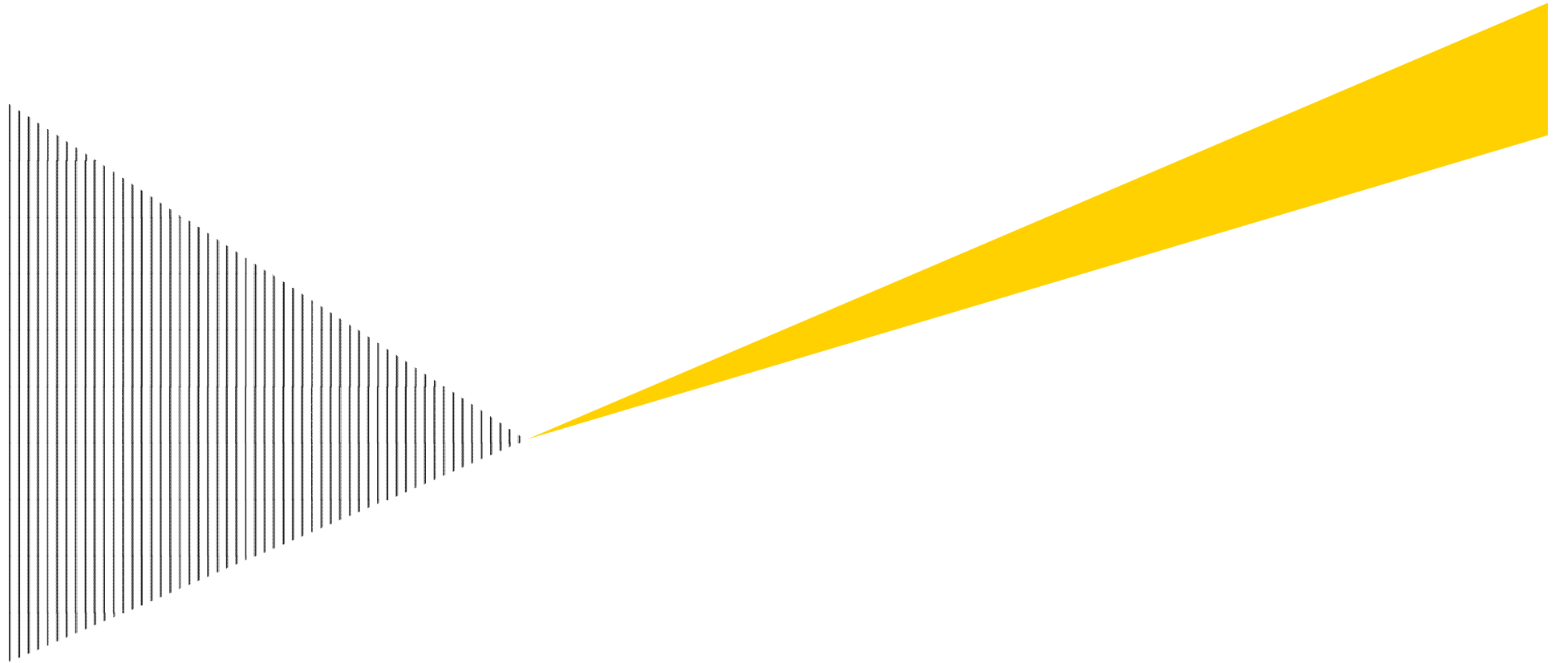
---

# Conclusie

---

Op basis van voorgaande slides zijn onderstaand de conclusies weergegeven:

- ▶ De opbrengstaannames in de scenario's zijn over het algemeen aannemelijk en grotendeels gebaseerd op het extrapoleren van opbrengsten uit het verleden. Naar onze mening is de exploitatie niet risicovol ingestoken.
- ▶ De aannames zijn op onderdelen conservatief te noemen, aangezien beperkt rekening gehouden wordt met het aantrekkende effect van een nieuw stadion. Vooral de potentie die een samenwerking tussen Sportstad Heerenveen/ Sportcub Heerenveen met Thialf met zich meebrengt is niet opgenomen in de huidige berekeningen.
- ▶ Eveneens is beperkt rekening gehouden met het exploiteren van nieuwe activiteiten in een vernieuwd stadion, dit zou eveneens nog een positief effect kunnen hebben op het resultaat.
- ▶ Er is weinig variatie in de scenario's aangebracht, waardoor de scenario's op elkaar lijken. Indien de twee voorgaande punten worden meegenomen in de exploitatieberekening kan een positiever scenario voor het nieuwe Thialf geschetst worden.
- ▶ Er is geen onderzoek gedaan naar de meest winstgevende activiteiten in het stadion. Voor de tijdsbesteding in het nieuwe of het huidige Thialf zou dit nieuwe inzichten kunnen opleveren om zo veel mogelijk winst te kunnen behalen uit de tijdsbesteding van de diverse activiteiten in Thialf. Het is aan te bevelen hiervoor een extra scenario op te stellen waaruit kan blijken wat het verschil is met de huidige tijdsbesteding van de activiteiten in het stadion en welke 'winst' op dit vlak nog te behalen valt.



 **ERNST & YOUNG**  
*Quality In Everything We Do*