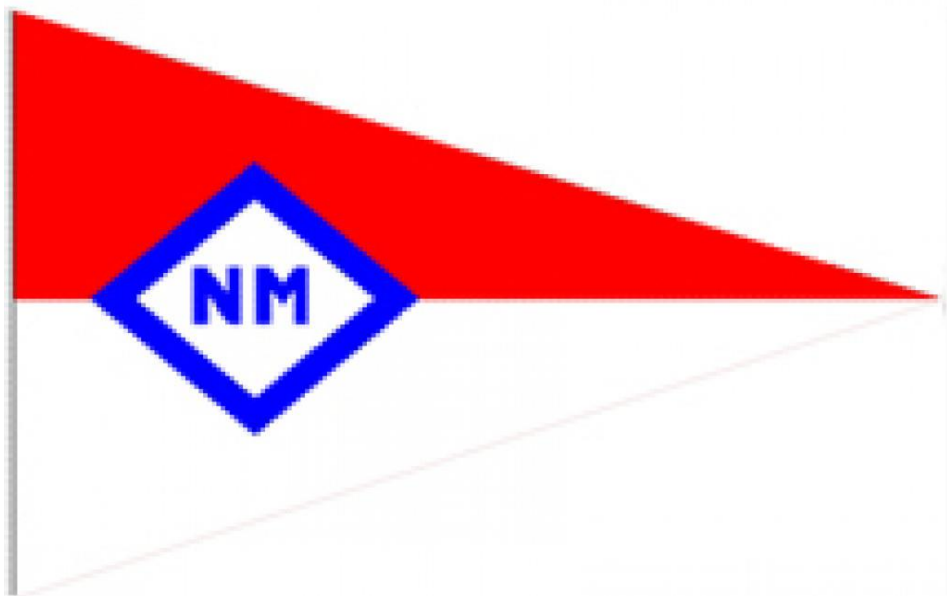


# Watersportvereniging Nieuwe Meer

## Rapport Borgstelling



Projectnummer: **2020 009**  
Project: Renovatie clubhuis  
Datum: februari 2020  
Adviseur: Maarten Breman  
Telefoon: 06-82844286  
E-mail: [m.breman@sws.nl](mailto:m.breman@sws.nl)  
Website: [www.sws.nl](http://www.sws.nl)



Nummer 2020 009 WV Nieuwe Meer

Stichting  
Waarborgfonds  
Sport

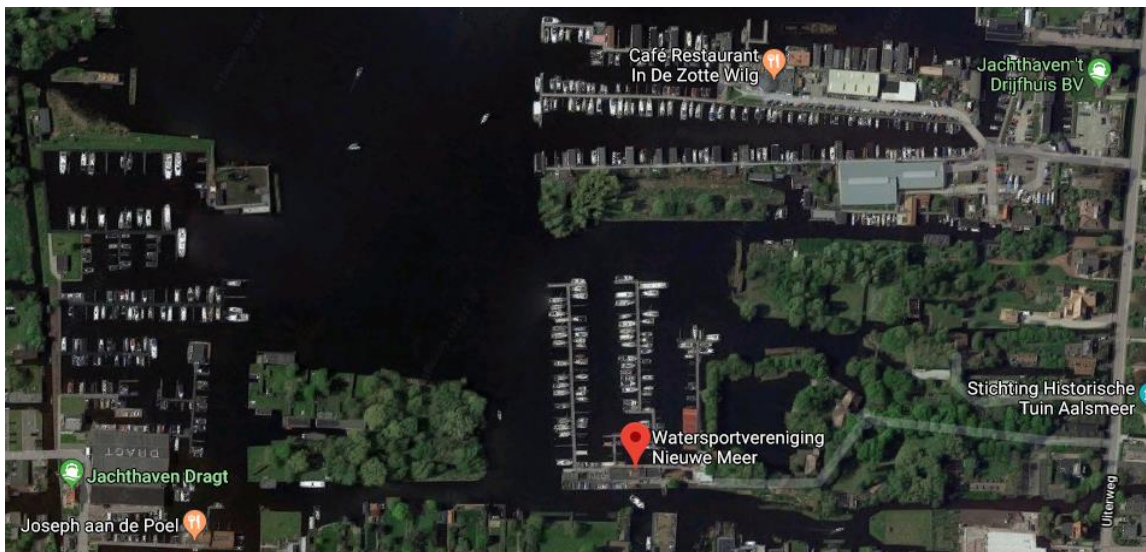


**D Informatie over de aanvrager**

De in mei 1912 opgerichte Watersportvereniging Nieuwe Meer is een vereniging afkomstig uit Aalsmeer. Leden van de vereniging kunnen gebruik maken van een mooie jachthaven waar vaartuigen kunnen worden aangemeerd aan aanlegsteigers. Naast leden kunnen passanten die in het seizoen de haven bezoeken gebruik maken van de vrije ligplaatsen. Taken binnen de vereniging worden uitgevoerd door een groep enthousiaste vrijwilligers die binnen de vereniging actief betrokken zijn bij het onderhoud van de jachthaven en het organiseren van evenementen. Verder is er een havenmeester in dienst die op het complex een woning heeft.

**E Accommodatie van de aanvrager**

De accommodatie is een uitstekend uitgeruste jachthaven en een eigen clubgebouw met restaurant dat verpacht is aan een derde partij. Het clubgebouw is als gemeentelijk monument aangemerkt en is oorspronkelijk gebouwd in 1922 en staat op eigen grond. De haven en het water rond de haven is eveneens eigendom van de vereniging. In het kader van een brand- en opstalverzekering is het eigendom in 2019 getaxeerd op 2,4 miljoen euro. De jachthaven is te vinden aan de Stommeerweg 2 in Aalsmeer aan de Kleine Poel van de Westeinderplassen.



**F Over de gebruikers van de accommodatie**

Het ledental stond in 2017 op 519 leden en is tot 476 leden afgenomen in 2020. Afname komt onder andere doordat een aantal leden heeft opgezegd vanwege hun leeftijd.

Soort leden	aanwezige leden	bijdrage per lid	<b> totaal  2020</b>	begroting leden	bijdrage per lid	<b> totaal  2021</b>
pupillen	2	91	182	2	91	182
juniores	62	28	1.705	62	28	1.705
seniores	230	91	20.930	230	91	20.930
donateurs	23	46	1.047	23	46	1.047
niet spelend	9	46	410	9	46	410
leden 50%	133	46	6.052	133	46	6.052
studenten	17	46	774	17	46	774
<b>Totalen</b>	<b>476</b>		<b>31.098</b>	<b>476</b>		<b>31.098</b>

De contributie wordt jaarlijks door het bestuur aan de leden voorgelegd en vastgesteld door de ALV. Het bestuur vergelijkt de contributie regelmatig met andere verenigingen en geeft aan dat deze hoger dan gemiddeld zijn. Als reden wordt onder andere aangegeven dat de vereniging meer faciliteiten te bieden heeft.

Nummer 2020 009 WV Nieuwe Meer

Stichting  
Waarborgfonds  
Sport



**Vervolg: over de gebruikers van de accommodatie**

De haven beschikt over 215 ligplaatsen terwijl op de wal nog 115 ligplaatsen aanwezig zijn. Om een ligplaats te huren is een lidmaatschap bij de vereniging verplicht. Passanten kunnen eveneens gebruik maken van vrije ligplaatsen. De prijsstelling van de ligplaatsen ligt op circa 32 euro per vierkante meter scheepsoppervlak. Het bestuur geeft aan dat wordt onderzocht of de prijsstelling over moet gaan naar een bedrag per box om minder fluctuaties in de verhuuropbrengsten te hebben. De bezettingsgraad van de ligplaatsen ligt gemiddeld boven de 90%. Aan de Kleine Poel van de Westeinderplassen zijn diverse commerciële jachthavens. Tevens zijn watersportvereniging Aalsmeer en watersportvereniging Schiphol hier gevestigd. Verderop in Rijsenhout is watersportvereniging Residentie bij jachthaven De Stormvogel gevestigd. WSV Nieuwe Meer en deze verenigingen trekken samen op met onder andere het organiseren van zeilwedstrijden.

**Verwachting ledenontwikkeling**

De vereniging verwacht dat het ledental de komende jaren minimaal zal stabiliseren. Het bestuur geeft aan dat diverse wervingsacties zullen worden uitgezet om het ledental te vergroten echter wordt hier in de begroting uit voorzichtigheidsoogpunt geen rekening mee gehouden.

**Marktgebied**

Het marktgebied waarop de vereniging zich richt bestrijkt onder andere Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer, Haarlem, Hoofddorp en Uithoorn. Het totaal aantal inwoners in dit gebied is circa 1.200.000.

**G Eigendom grond en medewerking gemeente**

- 1 De haven inclusief water, het terrein en het clubgebouw zijn eigendom van de vereniging zodat er geen zaken spelen met betrekking tot het gebruiksrecht van gemeentelijke eigendommen.
- 2 Vanwege het monumentale karakter van het clubhuis is de vereniging in gesprek met de gemeente om te onderzoeken of er subsidie kan worden gegeven door de gemeente. Uit voorzichtigheid is er geen rekening gehouden met een eventuele bijdrage van de gemeente.
- 3 Nieuwe Meer wil een financiering aangaan bij de Nederlandse Waterschapsbank. De NWB is bereid deze lening te verstrekken op voorwaarde dat de gemeente een 100% garantie afgeeft voor deze lening. SWS wordt gevraagd om, conform de gebruikelijke samenwerking tussen de gemeente Aalsmeer en SWS, een deel van het risico over te nemen door een akte van medeborgstelling te verstrekken aan de gemeente.
- 4 Voor de investering zijn volgens het bestuur geen vergunningen noodzakelijk.

**H Projectbeschrijving**

De aanvrager wenst de accommodatie te renoveren waarbij onder andere brandveiligheid wordt verbeterd. Dit is mede noodzakelijk voor het kunnen afsluiten van verzekeringen.

De ALV heeft ingestemd met deze investering en de wijze waarop dit zal moeten worden gefinancierd.

De uitvoering wenst men te starten in het voorjaar van 2020 waarna het volgens de huidige planning in de zomer van 2020 kan worden opgeleverd.

Investeringen		Financieringsplan	
Brandveiligheid	33.400	Eigen liquiditeiten	15.250
Renovatie toiletgroepen	53.000	Verrekenbare omzetbelasting	11.150
Renovatie entree	40.000	Zelfwerkzaamheid	-
Overige	11.121	Subsidie gemeente	-
<b>Subtotaal</b>	<b>137.521</b>	Subsidie BOSA	-
Omzetbelasting	21% 28.879	Te lenen bedrag	140.000
<b>Totaal</b>	<b>166.400</b>	<b>Totaal</b>	<b>166.400</b>

Nummer 2020 009 WV Nieuwe Meer

Stichting  
Waarborgfonds  
Sport



**Toelichting**

- 1 De vereniging beschikt nog niet over offertes die de investeringen voldoende onderbouwen.
- 2 De liquiditeiten voor de eigen inbreng zijn aanwezig. Na voltooiing van de werkzaamheden houdt de aanvrager een bedrag beschikbaar van ruim 100.000 euro. Dit is bestemd voor het opvangen van tegenvallers en verdere renovatie alsmede het eventueel versneld aflossen van de ledenleningen.
- 3 Er wordt rekening gehouden met het kunnen verrekenen van een deel van de btw. De vereniging is btw-plichtig voor het deel van de investering dat aan motorboten is te koppelen. Op basis van de verhouding belaste/onbelaste omzet kan 42% btw worden verrekend.
- 4 De zelfwerkzaamheid is van beperkte omvang en wordt derhalve niet gekwantificeerd.
- 5 Er wordt geen rekening gehouden met een eventuele gemeentelijke subsidie.
- 6 De vereniging doet een beroep op de Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA). Subsidiabele activiteiten komen in aanmerking voor een subsidie van 20% van de kosten. Aangezien het bedrag van de BOSA valt in het traject van achteraf aanvragen zal de vereniging in eerste instantie het verwachte subsidiebedrag uit eigen middelen voorschieten.
- 7 Van de totale investering wordt 84% bancair geleend.

**I Sporttechnische eisen**

Om de kwaliteit en veiligheid van sportvloeren en sportaccommodaties in Nederland te borgen zijn er ten behoeve van de georganiseerde sport materiaaltechnische, constructie en sporttechnische eisen opgesteld waaraan de sportaccommodatie dient te voldoen.

De minimale hiervoor geldende eisen zijn vastgelegd in normen die door NOC\*NSF zijn opgesteld of omschreven tot richtlijnen of reglementseisen vanuit de sportbonden.

SWS stelt als voorwaarde dat de investering zoals die wordt gedaan door aanvrager is getoetst aan deze eisen en hieraan voldoet. Middels ondertekening van het aanvraagformulier heeft aanvrager schriftelijk verklaard dat aan deze eisen wordt voldaan.

**J Financieringen WV Nieuwe Meer**

	Hoofdsom	Schuldrest	Aflossing	Rente	Schuldrest
	startjaar	31-dec-20	2021	2021	31-dec-21
1 Leden, 2015, 10jr, lin, 2,5%	44.000	35.200	8.800	880	26.400
2 Leden, 2018, 15jr, lin, 2,5%	173.500	161.933	11.567	4.048	150.366
3 NWB, 2020, 15jr, lin, 1,5%	140.000	140.000	9.333	2.100	130.667
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>357.500</b>	<b>337.133</b>	<b>29.700</b>	<b>7.028</b>	<b>307.433</b>

Lening 1, aangegaan voor de aflossing van een bestaande lening. De oude lening had een rentepercentage van 4,75% De oorspronkelijke lening was aangegaan voorde aankoop van het water en de ondergrond van de ligplaatsen in de haven. Aflossing van de lening zal plaatsvinden in 5 gelijke delen, te starten per 2020 en eindigend in 2024.

Lening 2 is aangegaan bij leden voor de verbouwing van bijgebouwen.

Voor de nieuwe lening geldt dat de gemeente een 100% garantie verstrekt aan de Waterschapsbank. SWS zal vervolgens een 50% garantie aan de gemeente Aalsmeer afgeven. In principe zal er een positieve/negatieve hypotheekverklaring worden afgegeven ten gunste van SWS en de gemeente. Mocht de gemeente echter een eerste recht van hypotheek willen vestigen dan zal SWS hierin meegaan en gezamenlijk met de gemeente dit eerste recht verkrijgen.

Nummer 2020 009 WV Nieuwe Meer

Stichting  
Waarborgfonds  
Sport



#### K Werkwijze SWS en disclaimer

*Dit Rapport Borgstelling geeft inzage in de uitgangspunten op basis waarvan SWS de financiële haalbaarheid van de investering- en financieringsplannen als positief heeft beoordeeld. De door aanvrager beschikbaar gestelde informatie is door SWS aangevuld en verwerkt tot dit rapport. Naast openbare bronnen maakt SWS hierbij gebruik van de kennis en informatie uit de jaarstukken die jaarlijks worden ontvangen van meer dan 1.400 sportorganisaties uit ruim 30 verschillende sportdisciplines. Ondanks dat dit met de grootste zorgvuldigheid is gedaan wil SWS benadrukken dat aan dit rapport geen rechten kunnen worden ontleend. SWS aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van onjuistheid of onvolledigheid (in de meest ruime zin des woord) in dit rapport. Noch SWS, noch de staf of medewerkers zijn aansprakelijk voor directe, bijkomende of gevolgschade, dan wel indirecte schade.*



*Havengebouw gezien vanaf het water*



Nummer	2020 009	WV Nieuwe Meer				
		31-dec-17		31-dec-18		31-dec-19
<b>L Balans</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Grond en gebouwen	230.264	238.584	414.569			
Haven	107.234	107.099	130.416			
Diversen	40.073	377.571	34.726	380.409	30.074	575.059
<b>Viottende activa</b>						
Debiteuren	6.090	4.335	6.002			
Voorraden	2.968	2.801	1.397			
Diversen	80	9.138	80	7.216	3.270	10.669
<b>Liquide activa</b>		141.263	323.411			113.692
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>527.972</b>	<b>711.036</b>			<b>699.420</b>
<b>Langlopende schulden</b>						
Banklening	-	-	-			
Overige leningen	52.200	52.200	217.500	217.500	217.500	217.500
<b>Kortlopende schulden</b>						
Crediteuren	-	-	-			
Diversen	21.688	21.688	23.453	23.453	14.268	14.268
<b>Eigen vermogen</b>						
Reserves/voorzieningen	63.272	60.095	46.221			
Eigen vermogen	390.812	454.084	409.988	470.083	421.431	467.652
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>527.972</b>	<b>711.036</b>			<b>699.420</b>
<b>Liquiditeit</b>						
Viottende activa	9.138	7.216	10.669			
Liquide activa	141.263	150.401	323.411	330.627	113.692	124.361
Kortlopende passiva		21.688	23.453			14.268
Saldo einde boekjaar		<b>128.713</b>	<b>307.174</b>			<b>110.093</b>
<b>Vermogen</b>						
Eind voorgaand boekjaar		355.012	390.812			409.988
Resultaat lopend boekjaar		35.800	19.176			10.943
Overige mutaties		-	-			500
Reserves/voorzieningen		63.272	60.095			46.221
Saldo einde boekjaar		<b>454.084</b>	<b>470.083</b>			<b>467.652</b>
<b>Toelichting financiële positie</b>						
1	Het eigen vermogen van de vereniging is als goed te kwalificeren. De voorzieningen zijn geheel liquide beschikbaar.					
2	De liquiditeitspositie van de vereniging is eveneens als goed te kwalificeren. De eigen inbreng in de nieuwe financiering is goed mogelijk.					
3	De exploitatieresultaten zijn de afgelopen jaren positief geweest.					



Nummer	2020 009	WV Nieuwe Meer					
L Lasten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Rente lening	-	-	2.100	1.960	1.820	1.680	
Rente leden	670	6.906	5.437	4.928	4.419	3.910	
Afschrijvingen	39.662	40.837	43.780	43.780	43.780	43.780	
Reservering	3.178-	6.594-	-	-	-	-	
<b>Kapitaallasten</b>	<b>37.154</b>	<b>41.149</b>	<b>51.317</b>	<b>50.668</b>	<b>50.019</b>	<b>49.370</b>	
De rentelasten zijn door SWS aangepast om aan te sluiten met de specificatie op pagina 5. De reserveringen zijn negatief vanwege een vrijval uit de voorzieningen.							
Energie	16.726	23.466	22.800	22.800	22.800	22.800	
Doorbelaste kosten	6.868-	6.527-	6.500-	6.500-	6.500-	6.500-	
Belastingen en heffingen	3.695	4.111	5.000	5.000	5.000	5.000	
Verzekeringen	12.090	11.240	16.250	16.250	16.250	16.250	
Onderhoud	19.682	22.254	20.000	20.000	20.000	20.000	
<b>Huisvestingslasten</b>	<b>45.325</b>	<b>54.544</b>	<b>57.550</b>	<b>57.550</b>	<b>57.550</b>	<b>57.550</b>	
De huisvestingslasten lijken voldoende begroot. De energiekosten worden doorbelast aan de gebruikers van de ligplaatsen.							
Bondsbijdragen	-	-	-	-	-	-	
Bestuurskosten	2.502	2.582	3.500	3.500	3.500	3.500	
Administratie	3.371	3.223	3.000	3.000	3.000	3.000	
Telefoon/tv/internet	1.801	1.854	-	-	-	-	
Contributies/abonnementen	987	896	1.200	1.200	1.200	1.200	
Reclame en advertenties	34	-	100	100	100	100	
Personeelskosten	46.376	48.231	50.120	50.120	50.120	50.120	
<b>Algemene lasten</b>	<b>55.071</b>	<b>56.786</b>	<b>57.920</b>	<b>57.920</b>	<b>57.920</b>	<b>57.920</b>	
De ontvangen bijdrage van de leden voor de bondscontributie en de afdracht van de bondsbijdrage wordt boekhoudkundig via de balans verwerkt. De algemene lasten lijken adequaat begroot.							
Commissies	4.665	4.927	5.000	5.000	5.000	5.000	
Clubblad	1.890	661	-	-	-	-	
Onderhoud boten	6.095	6.939	6.000	6.000	6.000	6.000	
Kosten training	-	5.871	6.000	6.000	6.000	6.000	
Overige verenigingskosten	1.605	-	-	-	-	-	
<b>Activiteiten</b>	<b>14.255</b>	<b>18.398</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	
Bankkosten	293	504	490	490	490	490	
Overige lasten	6.335	4.423	2.500	2.500	2.500	2.500	
<b>Overige lasten</b>	<b>6.628</b>	<b>4.927</b>	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>	
<b>Totale lasten</b>	<b>158.433</b>	<b>175.804</b>	<b>186.777</b>	<b>186.128</b>	<b>185.479</b>	<b>184.830</b>	





Nummer	2020 009	WV Nieuwe Meer					
M Baten		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Contributie		29.834	32.753	31.050	31.050	31.050	31.050
Liggelden		122.909	125.926	125.000	125.000	125.000	125.000
Training		2.623	3.549	3.500	3.500	3.500	3.500
Herstelfonds		-	-	10.000	10.000	10.000	10.000
Overige		2.762	2.734	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Ledenbijdragen</b>		<b>158.128</b>	<b>164.962</b>	<b>172.550</b>	<b>172.550</b>	<b>172.550</b>	<b>172.550</b>
<p>De contributieopbrengst wordt uitgebreid toegelicht op pagina 3. Voor een aantal jaren wordt aan de leden een extra bijdrage gevraagd van 25 euro onder de noemer herstelfonds. Deze bijdrage is door de ALV goedgekeurd.</p>							
Pacht		9.529	11.006	9.600	9.600	9.600	9.600
<b>Bijdragen van derden</b>		<b>9.529</b>	<b>11.006</b>	<b>9.600</b>	<b>9.600</b>	<b>9.600</b>	<b>9.600</b>
<p>Het restaurant in het clubhuis is verpacht. Elke twee jaar wordt met de pachter een nieuwe overeenkomst afgesloten.</p>							
Overige		9.952	10.779	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Overige inkomsten</b>		<b>9.952</b>	<b>10.779</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Totale inkomsten</b>		<b>177.609</b>	<b>186.747</b>	<b>187.150</b>	<b>187.150</b>	<b>187.150</b>	<b>187.150</b>
Totale lasten		158.433	175.804	186.777	186.128	185.479	184.830
<b>Resultaat</b>		<b>19.176</b>	<b>10.943</b>	<b>373</b>	<b>1.022</b>	<b>1.671</b>	<b>2.320</b>
Afschrijvingen		39.662	40.837	43.780	43.780	43.780	43.780
Reservering		3.178-	6.594-	-	-	-	-
<b>Cash flow</b>		<b>55.660</b>	<b>45.186</b>	<b>44.153</b>	<b>44.802</b>	<b>45.451</b>	<b>46.100</b>
Aflossingen		-	-	20.367	29.700	29.700	29.700
Ontvangen lening		173.500	-	-	-	-	-
Investerings		50.699	242.267	-	-	-	-
<b>Overschot</b>		<b>178.461</b>	<b>197.081-</b>	<b>23.786</b>	<b>15.102</b>	<b>15.751</b>	<b>16.400</b>