



Privatisering

De peilers onder een proces



VOETBAL IS ONS LEVEN * VOETBAL IS ONS LEVEN * VOETBAL IS ONS LEVEN * VOETBAL IS ONS LEVEN

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
2 Wat is privatiseren?	5
• Definitie	
3 Vormen van privatisering	5
• Vormen bij voetbal	6
• Varianten	6
4 Rol en plaats van de gemeente	7
4.1 Kader en ontwikkelingen	7
• Gemeente initiatiefnemer en belangrijkste financier	7
• Bezuinigingen	7
• Kerntakendiscussie	8
• Kostendekkende tarieven	8
• Herstructurering: afstemmen vraag en aanbod	8
• Waarom privatiseren?	9
4.2 Wie of wat is de gemeente?	10
4.3 Gemeentelijke besluitvorming	10
4.4 Gemeentelijk beleid algemeen	11
• Waar is het beleid te vinden?	11
• Hoe te raadplegen?	11
4.4 Gemeentelijk sportbeleid/accommodatiebeleid	12
5 Rol en plaats van de vereniging	12
5.1 Vereniging is onderhandelingspartij	12
5.2 Vereniging is marktpartij om (sociale) doelen te bereiken	13
5.3 Politieke bewustwording	13
5.4 Beleid/doelen van de vereniging	13
6 Privatiseringsproces	14
6.1 Inleiding	14
6.2 Stappenplan	14
Stap 1 Volgen gemeentelijke politiek	14
Stap 2 Initiatief en voorbereiding	15
• Procedureafspraken	15
• Open overleg	15
• Status politieke besluitvorming	15
• Tijdschema	16
• Doelstellingen en randvoorwaarden vastleggen	16
• Gezamenlijk of ieder voor zich	17
• Werkgroep formeren	17
• Verslaglegging	17
Stap 3 Inventariseren en onderzoeken	18
• Kwalitatieve gegevens	19
• Kwantificering gegevens	19
Stap 4 Overleggen en onderhandelen	19
• Vaststellen grenzen werkterrein	20
• Uitvoering van taken	21

• Blijvende gemeentelijke taken	22
• Verenigingstaken	22
• Kosten uit te besteden taken	24
• Personele gevolgen	25
• Organisatie van het onderhoud	25
• Beheervormen	25
• Ad a. Vereniging	25
• Ad b. Samenwerkingsverband	26
• Ad c. Stichting	26
• Ad d. Besloten Venootschap	27
• Overleg met deskundigen	27
Stap 5 Besluitvorming	27
Stap 6 Juridische verankering	29
Huur van velden en gebouwen	29
• Verplichtingen verhuurder	30
• Verplichtingen van de huurder	31
• Onderhoud	31
• Onderverhuur	31
• Einde van de huur	32
• Aanbevelingen over het onderhoud	33
• Overige conclusies en aanbevelingen in verband met huur	33
Recht van opstal betreffende de gebouwen	34
• Recht van opstal: risico, lusten en lasten voor de opstaller	34
• Hoe komt het recht van opstal tot stand?	35
• Wettelijke regeling van het recht van opstal	35
• Inhoud van de overeenkomst tot vestiging van recht van opstal	36
• Conclusies en aanbevelingen	37
Gebruik van de velden en/of de gebouwen	38
• Onderhoudsaspecten	38
• Conclusies en aanbevelingen	39
Stap 7 Uitvoering	39
• Organisatie	39
• Taakafbakening vrijwilligers	40
• (Meerjaren)Beheerplan	40
• Jaarplan	40
• Maand- of weekrooster	40
• Uitbesteden van werkzaamheden	40
Stap 8 Evaluatie	41
7 Wat er fout kan gaan: succes- en faalfactoren	42
7.1 Budget	42
7.2 Openheid en communicatie	42
7.3 Tijd en planning	42
7.3 Gelijkwaardigheid	42
7.4 Onderhandelingsruimte	43
7.5 Win-win-situatie	43
7.6 Verslaglegging en vastlegging	43
7.7 Procesmanagement	43

• Bijlagen	
• Bijlage A: Overzicht van vaste onderdelen van een sportcomplex	44
• Bijlage B: Basisonderhoudprogramma	46
• Bijlage C: Indeling uitvoering in zelfwerkzaamheid	46





I. INLEIDING

Voor u ligt de brochure privatisering. Deze brochure geeft inzicht in de vormen van privatisering en de stappen die moeten worden doorlopen voordat de privatisering een feit is. Het zal duidelijk worden dat de meeste besluiten die van belang zijn voor de uiteindelijke privatisering, al in het voortraject worden genomen en dat u daar als vereniging meer over te zeggen heeft dan vaak wordt gedacht en ervaren. De uiteindelijke vastlegging van de afspraken tussen de gemeente en de vereniging in een privatiseringscontract - of als onderdeel van een huur- of gebruiksovereenkomst - vormt het sluitstuk van het traject dat gezamenlijk met de gemeente wordt doorlopen.

Wanneer de privatisering een feit is, is het zaak de juiste randvoorwaarden te verkrijgen voor de uitvoering van het bouwkundig, technisch en/of cultuurtechnisch onderhoud. In deze brochure wordt er uitvoerig op ingegaan. Geld speelt hierbij een belangrijke rol, want onderhoud, dus ook geprivatiseerd onderhoud, kost geld! Het juridische gedeelte spitst zich toe op de inspraakmomenten voor de vereniging in het besluitvormingstraject van de gemeente.

Concreter: op het besluitvormingstraject dat betrekking heeft op de privatisering en de mogelijke vormen waarin de juridische verhouding tussen de gemeente en de vereniging uiteindelijk kan worden gegoten. Bij die mogelijke vormen kan worden gedacht aan huur, gebruik en recht van opstal. Gaat het om de besluitvorming binnen de gemeente, dan raden wij u aan de brochure 'De voetbalvereniging en de overheid' te lezen. Daarin krijgt de lezer een compleet beeld van de verschillende verhoudingen die uw vereniging met de gemeente kan hebben. De KNVB-brochure 'De voetbalvereniging en de overheid' is op te vragen bij de afdeling ondersteuning clubbesturen van uw district.

Als u in het proces van privatisering zit, kan de afdeling ondersteuning clubbesturen u van adviezen voorzien.

2. WAT IS PRIVATISEREN?

Definitie

Het woord privatiseren is afgeleid van privaat, dat staat voor 'eigen' of 'particulier' en dat voorkomt in woorden als privaatbezit (particulier bezit), privaatrecht (het recht tussen burgers onderling), privaates (privé-les), et cetera. Particulier betekent in dit verband 'niet van overheidswege'.

In overheidskringen wordt veelal de volgende definitie gebruikt;

"Privatisering omvat alle veranderingen in de voorzieningswijze van een dienst of goed, waarbij de inbreng van particulieren toeneemt ten opzichte van die van de overheid tot en met het punt waarop sprake is van afstoting van deze activiteit zonder meer." (bron Vereniging Nederlandse Gemeenten, VNG)

Met privatisering wordt in deze brochure bedoeld: het gedeeltelijk of geheel overdragen van taken en verantwoordelijkheden van de gemeente aan een ondernemer (aannemer) of een sportvereniging.

Het mag duidelijk zijn: er verandert een en ander in de rolverdeling tussen gemeente en sportvereniging. Maar privatiseren betekent niet automatisch dat de gemeente haar handen volledig van een bepaalde taak aftrekt. Privatisering kan zich in de praktijk in vele verschijningsvormen voordoen. Veel verenigingen weten niet meer dat zij al de nodige taken verrichten die voorheen door de gemeente werden uitgevoerd. Denk maar aan het belijnen van de velden of het schoonmaken van de kleedkamers. Ongeveer vijftien jaar geleden was het vaak nog een ambtenaar die deze werkzaamheden verrichtte.

3. VORMEN VAN PRIVATISERING

In het bestek van deze brochure beperken wij ons tot de hoofdvormen waarin privatisering gestalte kan krijgen. Voor elke van deze hoofdvormen zijn talrijke varianten en mengvormen te bedenken:

- uitbesteden
- overlaten
- afstoten

Uitbesteden is de meest voorkomende en tegelijkertijd de minst vergaande vorm. Bij uitbesteden draagt de gemeente de uitvoering van een taak of activiteit over aan een aannemer en/of een sportvereniging. De gemeente behoudt de financiële en (gemeente)bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar verricht geen uitvoerende taken meer. Aannemer en/of sportvereniging maken met de gemeente afspraken over de kwaliteit van het werk en over de financiële beloning.

Een stap verder is wanneer bepaalde taken aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De gemeente onttrekt zich dan aan de (gemeente)bestuurlijke verantwoordelijkheid en vaak ook aan de financiële verantwoordelijkheid. Ze blijft wel geïnteresseerd in de taakvervulling door particulieren en geeft hiervan daadwerkelijk blijk in de vorm van subsidiëring, planning en/of regulering.

De meest vergaande vorm is het afstoten van elke verantwoordelijkheid. De gemeente trekt zich volledig terug en laat het aan de vrije markt over dat een taak of activiteit wordt opgepakt. Voorbeelden daarvan in de sportwereld zijn de commercieel geëxploiteerde tennis- en squashhallen, sportscholen, golfbanen, et cetera.

Vormen bij voetbal

Gaat het om de privatisering van onderhoud en beheer van de terreinen, dan hebben voetbalverenigingen voornamelijk te maken met uitbesteding. De gemeente verstrekt jaarlijks een financiële bijdrage en blijft - op afstand - toezien op de taakuitvoering. De gemeente blijft eigenaar van de grond en behoudt daarmee de juridische zeggenschap.

Bij het onderhoud van gebouwen gaat de gemeente meestal een stap verder: de verantwoordelijkheid wordt overgelaten aan de vereniging. Niet alleen het onderhoud en het beheer worden overgedragen, tegen een jaarlijkse vergoeding of een eenmalige afkoopsom, maar vaak gaat ook de eigendom van de opstal over naar de voetbalvereniging. Juridisch wordt dit geregeld via een recht van opstal en soms - in combinatie met de velden - via een recht van erfpacht. Bij de realisatie van nieuwe complexen zien we dat de gemeente ook steeds meer aan de vereniging het initiatief overlaat de opstellen te realiseren. De gemeente volstaat met een bijdrage in de planontwikkeling, een financiële bijdrage en de bouwvergunning.

De meest vergaande vorm van afstoten komt bij voetbal zelden voor. Er zijn maar enkele recente voorbeelden bekend waarbij een voetbalvereniging haar eigen sportpark moest realiseren en de gemeente volstond met het beschikbaar stellen van de grond en een investeringsbijdrage. Uit het verleden zijn nog enkele gevallen bekend waarin het initiatief voor de realisatie van een voetbalcomplex *volledig* bij de voetbalvereniging lag. De vereniging moest dan eerst zelf grond verwerven om de aanleg van een voetbalcomplex te realiseren. Tegenwoordig komt dit niet meer voor.

Varianten

Binnen de hoofdvorm 'uitbesteden' worden talloze varianten onderscheiden. In de meest voorkomende vorm wordt het cultuurtechnisch onderhoud uitbesteed aan een aannemer, terwijl het verzorgend en ondersteunend onderhoud wordt ondergebracht bij de sportvereniging. De gemeente beperkt zich daarna tot de beheertaak: toezicht en dergelijke. De gemeente kan besluiten - soms als overgangsfase - zelf nog een aantal taken te blijven uitvoeren, bijvoorbeeld het onderhoud van het (openbaar) groen. Ook het maaiwerk blijft de gemeente soms zelf doen. Bepaalde taken worden verder in een aantal gevallen ondergebracht bij een sociale werkplaats, omdat de gemeente daaraan verplichtingen heeft.

Een bijzondere variant is het uitbesteden van de uitvoerende- en beheertaken aan een besloten vennootschap die daarvoor speciaal wordt opgericht. Vaak gaat het om gemeentelijke diensten die worden verzelfstandigd. Deze BV verzorgt ook de contacten met de sportverenigingen, handelt klachten af, ziet toe op het gebruik en de keuring van de velden, maakt afspraken over renovatie en de grote beurt, et cetera.

4. ROL EN PLAATS VAN DE GEMEENTE

4.1 KADER EN ONTWIKKELINGEN

Gemeente initiatiefnemer en belangrijkste financier

In de opbouwfase na de Tweede Wereldoorlog koos de (gemeentelijke) overheid ervoor de realisatie en instandhouding van sportaccommodaties te zien als een gemeentelijke taak/verantwoordelijkheid. Gemeenten namen het bestuurlijke initiatief voor de realisatie van nieuwe sportaccommodaties, stelden de benodigde financiële middelen en grond ter beschikking en belastten zich met de onderhoudstaak. Op deze wijze zijn in de jaren vijftig tot tachtig, mede gesteund door arbeidsstimulerende subsidies van de rijksoverheid, duizenden sportvelden gerealiseerd.

De gemeenten zijn daarmee tot op heden de belangrijkste financier van sportaccommodaties. Zonder de gemeentelijke bijdragen zou niet de infrastructuur zijn ontstaan die we nu kennen. De netto uitgaven - kosten minus inkomsten - van gemeenten aan sport stegen tussen 1991 en 2000 met 37% van 483 miljoen naar 660 miljoen bij een inflatie van 22%. Ongeveer 90% van dit bedrag wordt uitgeven aan de realisatie en instandhouding van sportaccommodaties. Overigens zijn gaandeweg ook steeds meer verenigingen financieel gaan bijdragen, in het bijzonder aan het onderhoud en de realisatie van clubgebouwen - kantines. De jaarlijkse lasten voor huisvestingskosten, onderhoud, schoonmaak en kapitaallasten van de gezamenlijke sportorganisaties - overwegend sportclubs - werden in 2000 berekend op 390 miljoen (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, CBS).

Bezuinigingen

De rijksoverheid besloot begin jaren tachtig privatisering, decentralisatie en deregulering tot centrale doelstelling van haar beleid te maken. Zo zijn PTT, Staatsdrukkerij, Staatsmijnen, Kustwacht en vele andere voormalige overheidsbedrijven verzelfstandigd.

In een latere fase kwam daar een ander aspect bij: het aanpakken van het rijksbegrotingstekort. Voor de gemeenten had dit beleid tot gevolg dat de verdeling over de gemeenten van de gelden uit het Gemeentefonds opnieuw werd bezien. Aanvankelijk vielen de kortingen op de uitkeringen op te vangen door de toen nog bij de gemeenten aanwezige financiële speelruimte of door een efficiënter financieel beheer en een effectieve inzet van middelen. Maar toen de bezuinigingen aanhielden, werd het steeds moeilijker het gemeentelijk uitgavenpatroon aan te passen aan de dalende inkomsten, zeker omdat er ook beperkingen werden gesteld aan de lastenverzwaring voor de burger. Het gevolg was, en is nog steeds, dat er steeds meer een politieke keuze moest worden gemaakt. Een van die keuzes is overdracht van gemeentelijke taken/verantwoordelijkheden, ofwel privatisering.

Kerntakendiscussie

Als gevolg van de bezuinigingen gingen steeds meer gemeenten zich beraden op de taken die door het gemeentelijk apparaat werden uitgevoerd. Gemeenten hebben taken ontwikkeld of naar zich toe getrokken die ook door het bedrijfsleven of door de belanghebbende(n) zelf kunnen worden uitgevoerd. Vaak zijn die taken dankzij de marktwerking - concurrentie - goedkoper uit te voeren: mensen, materieel en middelen kunnen efficiënter worden ingezet.

Veel gemeenten besloten terug te keren naar de primaire taken waartoe ze wettelijk verplicht zijn: basisgezondheidszorg, veiligheid van de burger, brandweer en politietaken, sociale zaken, regelgeving, et cetera. De overheid werd enerzijds meer initiërend en stimulerend en ging anderzijds minder uitvoerend, beheersmatig en controlerend opereren.

Sport is een autonome (vrije) taak van de gemeente. Er bestaan geen landelijke richtlijnen die de gemeente verplichten in sportaccommodaties te voorzien. Vele gemeenten komen gelukkig wel tot de conclusie dat sport nog steeds een belangrijk aandachtsveld is. Door - nieuwe - sportactiviteiten te stimuleren, willen ze de maatschappelijke en sociale aspecten van sport versterken. Op het vlak van de sportaccommodaties wensen ze zich te beperken tot een initiërend en voorwaardenscheppend beleid ten aanzien van nieuwe voorzieningen en tot een financieel ondersteunend beleid bij de instandhouding van bestaande accommodaties.

Kostendekkende tarieven

Steeds meer gemeenten maken inzichtelijk wat de werkelijke kosten zijn van de diensten die zij aanbieden. Hiermee willen ze een rechtvaardiger verdeling van de gemeentelijke kosten realiseren. De burger betaalt voor wat hij/zij afneemt, aanlevert (huisvuil) of verbruikt.

Het is algemeen bekend dat de sporttarieven niet kostendekkend zijn. De sport wordt derhalve direct of indirect gesubsidieerd. Door de werkelijke kosten inzichtelijk te maken en door te berekenen aan de sportvereniging, creëert de gemeente de keuzemogelijkheid of het niet goedkoper is deze taken uit te besteden. Worden taken van de gemeente overgenomen, dan kunnen tariefstijgingen soms worden beperkt.

Herstructurering: afstemmen vraag en aanbod

Nederland kende in de jaren zestig, zeventig en tachtig een enorme groei van de bevolking en een stijging van het welvaartspeil. Een en ander is ook terug te zien in de sterke groei die de KNVB in die jaren doormaakte, met als hoogtepunt 1,1 miljoen leden in het seizoen 1980/'81. In die periode zijn veel sportaccommodaties aangelegd om in de steeds stijgende behoefte te voorzien.

Soms veranderden de behoeften en de situatie. Ten gevolge van vergrijzing van de wijk en teruglopende belangstelling voor voetbal in die wijk, zijn oudere sportcomplexen vaak te groot en liggen ze op de verkeerde plaats om in de behoefte van nieuwe wijken te voorzien. Het kan ook gebeuren dat de inrichting niet meer voldoet aan de huidige eisen.

Deze situatie dwingt gemeenten ertoe 'vraag, aanbod en locatie' beter op elkaar af te stemmen. De gemeente besluit tot een herstructurering/herschikking van de sportvoorzieningen. Gedwongen door de huidige financiële positie, kan een dergelijke operatie vaak alleen plaatsvinden als 'oud' voor 'nieuw' wordt ingeleverd.

Economische en planologische motieven vormen een meer recente aanleiding om tot herstructurering te komen. Sportcomplexen liggen niet zelfden op plaatsen die interessant zijn voor woningbouw of bedrijventerrein. Verder kampen gemeenten met onvoldoende woningbouwlocaties

en wordt gekozen voor een beleid van 'indikken'. Soms moeten sportparken wijken om de aanleg van belangrijke infrastructuurle voorzieningen (HSL-lijn, Betuwelijn) te kunnen realiseren. In dit kader komen sportcomplexen regelmatig terecht op locaties die economisch minder interessant zijn.

Waarom privatiseren?

Bij de meeste gemeenten liggen financiële redenen ten grondslag aan een besluit tot privatisering. Een daling van inkomsten uit rijksoverheidsgelden leidt ertoe dat 'de tering naar de nering moet worden gezet' en dat het noodzakelijk is bezuinigingen door te voeren. Het is een politieke keuze dat gemeenten hiervoor mogelijkheden zien in het beheer en onderhoud van de sportaccommodaties. Ze hadden ook - verder - kunnen bezuinigen op het wegbeheer, het onderhoud van de plantsoenen, de bibliotheek, het maatschappelijk werk, et cetera. Gemeenten zijn echter wettelijk verplicht een aantal taken op het gebied van onder meer gezondheidszorg, veiligheid, milieuzorg uit te blijven voeren, zodat lang niet alle gemeentelijke taken in aanmerking komen voor bezuinigingen.

Privatisering kan in beginsel ook totstandkomen zonder een directe bezuinigingsnoodzaak. Er zijn voorbeelden bekend van geslaagde privatiseringen, waarbij de gemeente voor grote investeringen in nieuwe apparatuur, menskracht en/of gebouwen stond. Het geld dat de gemeente jaarlijks uittrok voor het onderhoud, werd zonder korting overgedragen aan de sportvereniging. De uiteindelijke bezuiniging voor de gemeente werd gerealiseerd door het wegvallen van (nieuwe) kapitaalslasten. Overigens moet bij veel privatiseringen in eerste instantie fors worden geïnvesteerd om het achterstallig onderhoud weg te werken.



4.2 WIE OF WAT IS DE GEMEENTE?

De gemeente is zowel overheid als marktpartij. Als overheid stelt de gemeente regels en nota's op. Het is de gemeente die beslist over het al dan niet verlenen van vergunningen en over de voorwaarden die daarvoor gelden. Verder is de gemeente verantwoordelijk voor de handhaving van de (openbare) orde binnen de gemeentegrenzen. Geschillen die uit deze drie functies van de gemeenten voortvloeien, worden voorgelegd aan de administratieve rechter.

De gemeente kan ook als marktpartij optreden. Als eigenaar van grond en gebouwen heeft de gemeente regelmatig de rol van verkoper, koper, verhuurder of huurder. Het is ook mogelijk dat de gemeente rechten van erfpacht of opstal verleent. In deze gevallen is de gemeente een contractpartij van de vereniging in de zin van iedere andere contractpartij. Het gewone civiele recht is van toepassing op deze verhouding tussen de gemeente en de vereniging. Geschillen worden dan ook aan de civiele rechter voorgelegd en worden door de burgerrechter beoordeeld aan de hand van het daarop van toepassing zijnde civiele recht.

In het privatiseringstraject heeft de vereniging te maken met de gemeente in beide hiervoor kort weergegeven hoedanigheden. Ook voor deze rollen van de gemeente vindt u meer informatie in de brochure 'De voetbalvereniging en de overheid'. Deze is op te vragen bij de afdeling Ondersteuning Clubbesturen van uw district.

4.3 GEMEENTELIJKE BESLUITVORMING EN INSpraak

De besluitvorming van de gemeentelijke organen is wettelijk geregeld. Met gemeentelijke organen worden onder meer bedoeld: de gemeenteraad, de burgemeester en het college van Burgemeester en Wethouders. De besluitvorming door de gemeente en de mogelijkheid van inspraak daarin door de burger zijn uitvoerig beschreven in de brochure 'De voetbalvereniging en de overheid'. Het is van belang te weten dat er vele mogelijkheden zijn voor de burger - in dit geval de vereniging - om invloed uit te oefenen op het beleid van de gemeente en om al in een voortraject te sturen ten aanzien van de door de gemeente te nemen besluiten. Mochten de bemoeiingen van de vereniging in het voortraject van de besluitvorming niet tot het gewenste resultaat hebben geleid, dan staat de weg open van bezwaar en beroep wanneer het besluit eenmaal is genomen. Het spreekt voor zich dat het vaak lastiger is eenmaal genomen besluiten terug te draaien - of deze niet in volle omvang van kracht te doen zijn - dan invloed uit te oefenen binnen de daartoe bestaande mogelijkheden tijdens de totstandkoming van het besluit.

Zowel bij het college van B&W als bij de raad bestaan vormen van inspraak. De meest directe inspraakmogelijkheid is die van rechtstreeks contact met de wethouder. In de praktijk blijken raadsleden echter gemakkelijker bereikbaar te zijn dan de wethouder. De gemeenteraad vertegenwoordigt de inwoners van de gemeente en toetst alle voorstellen van B & W en de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd. De gemeenteraad kan ook zelf voorstellen indienen. De raadsleden zijn, zoals gezegd, directe aanspreekpunten voor de vereniging. De vereniging kan gebruikmaken van deze personen: ofwel voor lobbyacties ofwel om informatie te krijgen over het beleid van de gemeente ofwel om kenbaar te maken wat voor de vereniging het wenselijke beleid is van de gemeente. Verder kan een vereniging via regelmatige contacten met gemeenteraadsleden de raad op voorhand bekendmaken met het beleid dat de vereniging voor ogen staat. Zo kan in een heel vroeg stadium al rekening worden gehouden met de belangen en wensen van de vereniging.

De vereniging zelf kan actief gebruikmaken van de vastgestelde en door de gemeente aangekondigde inspraakmomenten. Deze worden gepubliceerd in het gemeentelijke huis-aan-huisblad. Ze zijn ook veelal te vinden op de website van de gemeente. Vrijwel alle gemeentes hebben een eigen website waarop de agenda's van de vergaderingen worden gepubliceerd. Zowel de raadsvergaderingen als commissievergaderingen zijn openbaar. Dat wil zeggen dat iedereen daarbij aanwezig kan zijn. Duidelijk wordt daarbij aangekondigd of de burger behalve de schriftelijke inbreng ook spreekrecht heeft. Is dat laatste het geval, dan dient van tevoren spreektijd te worden aangevraagd. Vooral als de vereniging het idee heeft bij de raadsleden onvoldoende steun te hebben voor haar positie, kan het nuttig zijn spreektijd aan te vragen voor onderwerpen die de vereniging raken. Op die manier kan extra aandacht worden gevestigd op de belangen van de vereniging.

Heeft de gemeente haar mening gevormd, dan zal dat doorgaans leiden tot een voorstel. Een gemeentelijk voorstel wordt neergelegd ter inzage, waarbij de burger de gelegenheid krijgt opmerkingen te maken. Deze moeten schriftelijk bij de gemeente worden ingediend binnen een bepaalde, nadrukkelijk vermelde periode. Het is daarbij zaak zo concreet mogelijk te zijn en in te haken op de specifieke voorstellen die daar voorliggen.

Is eenmaal een besluit genomen, dan is inspraak niet meer mogelijk. Vanaf dat moment staat de weg open van bezwaar, eventueel gevolgd door een beroep tegen het besluit. Over deze procesgangen verwijzen wij u graag naar de brochure 'De voetbalvereniging en de overheid', waarin uitgebreid op deze materie wordt ingegaan.

4.4 GEMEENTELIJK BELEID ALGEMEEN

Zoals elke organisatie en elk overheidsniveau moet de gemeente richting geven aan haar bestuur en beleid en dat kenbaar maken aan haar burgers en belanghebbenden bij dat beleid.

Waar is het beleid te vinden?

Het beleid van de gemeente is terug te vinden in:

- Politieke programma's van de partijen die zitting hebben in de gemeenteraad en waaruit de wethouders doorgaans zijn benoemd. Vanuit deze partijprogramma's kunnen voorstellen worden geformuleerd of kunnen de raadsleden worden aangesproken op hun standpunten over het door de gemeente te ontwikkelen (sport)beleid.
- Gemeentelijke beleidsplannen en nota's (beleid op het gebied van cultuur, recreatie, sport, maatschappelijk werk, maar ook de nota's over het financiële (subsidie)beleid van de gemeente).
- Gemeentelijke begroting. Uit de begroting en vooral de toelichting daarop kan het nodige worden afgeleid over het door de gemeente te voeren beleid of de uitvoering van al vastgesteld beleid.
- Gemeentelijke verordeningen (subsidieverordeningen, milieuverordeningen).

Hoe te raadplegen?

Raadpleeg altijd eerst de website van de gemeente. Vaak kunnen documenten worden gedownload. Bevat de website te weinig informatie, dan kan de bezoeker er vaak al wel op vinden hoe hij de uitgebreidere informatie kan verwerven bij de gemeente. Veelal is de gang naar het gemeentehuis zelf dan de aangewezen weg. Van veel nota's bestaan publieksversies. Afhankelijk van het belang van de nota voor de vereniging, kan ofwel worden volstaan met het bekijken van de publieksversie ofwel het integrale exemplaar alsnog worden opgevraagd.

4.4. GEMEENTELIJK SPORTBELEID/ACCOMMODATIEBELEID

Het beleid van de gemeente inzake sport en sportaccommodaties is veelal vastgelegd in het beleidsplan welzijn of in de nota volksgezondheid, sport en recreatie. Een belangrijk onderdeel van het beleid vormt voorts de begroting van de gemeente. Uit de begrotingsvoorstellen met toelichting voor het nieuwe jaar is altijd de nodige informatie te halen over het sport- en sportaccommodatiebeleid. De gemeentelijke begroting wordt behandeld in oktober/november van ieder kalenderjaar.

5. ROL EN PLAATS VAN DE VERENIGING

5.1 VERENIGING IS ONDERHANDELINGSPARTIJ

Als een vereniging de sportaccommodatie huurt van de gemeente, is de regel dat de gemeente als verhuurder verplicht is voor het onderhoud zorg te dragen. Heeft de gemeente de accommodatie aan de vereniging in gebruik gegeven, zonder dat daar enige financiële tegemoetkoming tegenoverstaat, dan is de vereniging verantwoordelijk voor de instandhouding van de accommodatie. De vereniging moet dan als 'goed huisvader' voor de accommodatie zorgen. De wet spreekt in dit geval niet van een onderhoudsplicht, maar uitsluitend van een instandhoudingsplicht. Dit gaat veel minder ver dan de onderhoudsplicht die bestaat ingeval van een huurverhouding. Voor deze brochure is vooral de huurverhouding van belang.

Wil een gemeente het onderhoud geheel of gedeeltelijk afstoten, dan zal zij daarover met de huurder in onderhandeling moeten treden. De gemeente en de vereniging staan tijdens deze onderhandelingen in beginsel als gelijkwaardige partijen tegenover elkaar. In de praktijk kan door omstandigheden de ene partij toch een sterkere positie innemen, maar dat mag nooit tot misbruik leiden. De wet verplicht contractpartijen - en dat zijn huurder en verhuurder over en weer - zich tegenover elkaar naar redelijkheid te gedragen. Onderhandelen betekent dat alle facetten van de situatie kunnen worden meegenomen, zoals:

- de financiële positie van *beide partijen*;
- looptijd van het bestaande contract;
- gewenste looptijd van een nieuw contract.

Onderhandelen betekent ook: het streven er in redelijkheid samen uit te komen. Voor de vereniging is het erg belangrijk niet alleen de korte termijn maar ook de gevolgen voor de langere termijn te onderkennen en in de onderhandelingen te betrekken.

Hebben de gemeente en de vereniging een overeenkomst gesloten, dan kan die niet bij een later besluit eenzijdig door de gemeente (van college of gemeenteraad) worden aangetast. Een uitzondering wordt nogal eens gemaakt voor tariefaanpassingen. Pas na afloop van een overeenkomst kunnen gewijzigde politieke inzichten of gemeentelijke belangen doorwerken in de voorwaarden voor een nieuwe overeenkomst. Ook dan is de vereniging weer onderhandelingspartij. Wenst de gemeente toch tussentijds de voorwaarden aan te passen, dan zal haar vaak geen andere weg openstaan dan de overeenkomst tussentijds op te zeggen. Dit is uitsluitend mogelijk wanneer die mogelijkheid in de overeenkomst is opgenomen. Bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst is het voor de vereniging van belang goed op de hoogte te zijn van de speelruimte van de gemeente. Hoewel de gemeente optreedt als marktpartij, is de gemeente gebonden aan beleidsplannen en haar toegekende budgetten.

5.2 VERENIGING IS MARKTPARTIJ OM (SOCIALE) DOELEN TE BEREIKEN

Gemeenten hebben verenigingen soms nodig om doelen te bereiken op het gebied van ruimtelijke ordening. Sportaccommodaties zijn nogal eens gelegen op locaties die een grote meerwaarde kunnen krijgen nadat het sportcomplex is verplaatst. Verplaatsing kan weliswaar ook betekenen dat de afstand met de wijk/achterban wordt vergroot, maar verplaatsing en nieuwbouw bieden vaak ook kansen. Denk maar eens aan nieuwe gebouwen, nieuwe velden, nieuwe inrichting en mogelijk een locatie met groeimogelijkheden

Anderzijds biedt een ontwikkeling als kunstgras mogelijkheden om op een bestaande locatie te blijven. Een kunstgrasveld is twee velden in één: een trainingsveld en een speelveld. Dankzij die faciliteit is het niet nodig de vereniging te verplaatsen en over te gaan tot nieuwbouw. De grond die nodig zou zijn geweest voor nieuwbouw, komt beschikbaar voor andere doeleinden.

5.3 POLITIEKE BEWUSTWORDING

Belangrijk: de vereniging moet zich ervan bewust worden dat zij veel meer in de melk te brokkelen heeft dan veelal wordt gedacht. Politieke organen kunnen niet beslissen wat een vereniging wel of niet moet accepteren. Aan de vereniging, als direct of indirect belanghebbende, wordt in het besluitvormingsproces van de gemeente veel ruimte gelaten om te sturen of om in elk geval in een vroeg stadium aan te geven waar en waarom beleidsvoornemens van de gemeente kunnen wringen.

Als een vereniging wacht tot het plan of het besluit is vastgesteld, is het veelal te laat nog op een adequate manier te reageren - in die zin dat er nog kans op gehoor bij de gemeente is.

Het is zaak de politieke en financiële agenda van de gemeente met al haar raads- en commissie-vergaderingen goed te volgen en daarop in te springen waar het kan.

5.4 BELEID/DOELEN VAN DE VERENIGING

Zoals gemeld: het is aan te bevelen de politieke agenda van de gemeente tot onderdeel van het verenigingsbeleid te maken. Dat is niet alleen belangrijk in het traject van privatisering, maar ook in het algemeen voor het welzijn van de vereniging - denk aan subsidiemogelijkheden en ID-banen. De meest effectieve manier van handelen: maak een bestuurslid hiervoor verantwoordelijk, bijvoorbeeld door hem/haar de portefeuille politieke zaken te geven. Een andere optie is een directe lijn met één of enkele gemeenteraadsleden te realiseren. Het is daarbij voor het raadslid noodzakelijk te weten dat vooral zijn signaalfunctie voor de vereniging van belang is. Het is essentieel voor de vereniging om door zo'n raadslid tijdig te worden geïnformeerd over een ontwikkeling, plan of voornemen van de gemeente waar de vereniging actie op zou moeten ondernemen. Verder kan de vereniging proberen de krachten te bundelen met andere voetbal-/sportverenigingen. Alle sportverenigingen hebben met dezelfde gemeente als partij te maken. De kans op alert en succesvol onderhandelen met de overheid neemt toe naarmate de belangengroep groter is. Een bijkomend voordeel is dat de partijen in deze situatie doorgaans nog professioneler de gemeente tegemoet kunnen treden: niet alles komt te liggen op de schouder van één persoon binnen de vereniging, De taken kunnen worden verdeeld tussen (bestuurs)leden van de verschillende verenigingen, waar ieder zijn eigen kennis, expertise en onderhandelingsvaardigheid kan inbrengen.

6. PRIVATISERINGSPROCES

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de procesgang van een privatisering beschreven zoals deze volgens de KNVB zou moeten verlopen. Wij zijn van mening dat het wenselijk is een privatisering als een bedrijfsmatig proces te beschouwen door dit volgens een van tevoren bepaalde structuur af te handelen. Hierdoor komen alle facetten op het juiste moment aan de orde, is er duidelijkheid bij de betrokken partners en is een zorgvuldige afweging mogelijk. Duidelijkheid en openheid blijken belangrijke succesfactoren te zijn bij een geslaagde privatisering.

6.2 STAPPENPLAN

Op basis van onderzoeken naar ervaringen met en effecten van privatisering zijn wij tot onderstaand stappenplan gekomen. Hierbij wordt het proces in een aantal stappen/fasen opgedeeld die steeds moeten worden afgerond voordat kan worden begonnen met de volgende fase. Overigens is het mogelijk dat gelijktijdig aan een aantal fases wordt gewerkt, maar er moet wel per fase overeenstemming worden bereikt voordat besluiten over de volgende fase worden genomen.

De volgende fasen worden onderscheiden:

- Initiatief en voorbereiding
- Inventariseren en onderzoeken
- Overleggen en onderhandelen
- Besluitvorming
- Contractvorming
- Uitvoering
- Evaluatie

Het stappenplan is van toepassing op zowel privatisering van terreinen als privatisering van opstallen. Als niet specifiek staat aangegeven of het terreinen of opstallen betreft, geldt het gestelde voor beide onderdelen.

STAP 1: VOLGEN GEMEENTELIJKE POLITIEK

In hoofdstuk 4 is uitgebreid ingegaan op de rol en plaats van de gemeente. De vereniging die haar wensen en behoeften tijdig kenbaar wil maken, zal merken dat het in de komende jaren steeds belangrijker wordt de gemeentelijke politiek te volgen. Er is nog een groot aantal andere geledingen binnen de gemeenten, onder meer in de sectoren welzijn en gezondheid, die een beroep doen op dezelfde schaarse middelen.

Het verdient aanbeveling uiterst alert te zijn zodra zaken als bezuinigingen, kerntakendiscussie, privatisering en een nieuwe sportnota in raads- en commissievergaderingen aan de orde komen en hierover wordt bericht door de plaatselijke pers. Het zal niet de eerste keer zijn dat een gemeente tot politieke besluitvorming overgaat voordat met betrokkenen is gesproken en de materie inhoudelijk goed is onderzocht. Hoewel de partijen niet altijd zijn gebonden aan dit soort politieke uitspraken, vermoedelijk ze de verdere onderhandelingen. Veelal is de onderhandelingsruimte van de wethouder en de ambtenaren hierdoor zeer beperkt en staat het proces onder tijdsdruk.

STAP 2: INITIATIEF EN VOORBEREIDING

Doorgaans zal de gemeente het initiatief nemen en de sportvereniging(en) uitnodigen voor het eerste gesprek. Soms wordt het gemeentelijke voornemen tot privatisering ervaren als een donderslag bij heldere hemel. Maar als de gemeentelijke politiek was gevolgd, had de vereniging de bui kunnen zien aankomen.

Het is niet uitgesloten dat een sportvereniging het initiatief neemt voor het eerste gesprek over privatisering. Er zijn enkele situaties bekend waarin een sportvereniging duidelijk maakte taken te willen overnemen, veelal uit onvrede over het uitgevoerde onderhoud. De vereniging denkt het beter te kunnen doen dan de gemeente. Indirect geven verenigingen soms aan te willen privatiseren als de gemeente daarmee bereid is de financiering van een gewenste voorziening op zich te nemen. Voorbeelden hiervan zijn hockey- en tennisverenigingen die de realisatie van kunstgrasvelden/banen beoogen.

De KNVB is van mening dat er, behoudens bijzondere omstandigheden, geen aanleiding is als sportvereniging initiatief te tonen ten aanzien van privatisering van onderhoudstaken.

Procedureafspraken

Het eerste gesprek moet verkennend zijn, ook al ligt er een voorstel en wordt er onmiddellijk een - krap - tijdschema genoemd. Het eerste gesprek kan beter worden gebruikt om met elkaar het procedurevoorstel te bespreken. Hoe pakken wij - gemeente en sportvereniging(en) - samen het privatiseringsproces aan? Hoe gaan we met elkaar om? Hoe kunnen we tot het beste resultaat komen? Wie zijn de deelnemende partijen? Wat zijn de doelen?

Dit stappenplan kan daartoe als procedurevoorstel van de kant van de vereniging dienen.

Met dit stappenplan worden stap voor stap, en in een logische volgorde, de aspecten doorlopen die aan de orde moeten komen. Het uitgangspunt is dat ze een voor een worden afgewerkt en dat per stap consensus wordt bereikt voordat wordt overgegaan naar de volgende stap. Soms is het logisch om aan meer stappen te werken, omdat daarmee tijd kan worden bespaard.

Open overleg

Het succes van een privatiseringsproces wordt vaak bepaald door de wijze waarop het resultaat totstandkomt. Is er sprake van een vrijwel blanco uitgangssituatie die wordt ingevuld door middel van open overleg? Of presenteert de gemeente een uitgewerkt voorstel dat aan alle kanten is dichtgetimmerd en dat mogelijk al door de politiek is geaccordeerd?

De KNVB keurt het niet af als er sprake is van intenties of doelstellingen, maar pleit tegelijkertijd wel voor een privatiseringsproces waarin het resultaat in wederzijdse openheid totstandkomt. Er moet vertrouwen zijn dat beide partijen baat hebben bij het te bereiken resultaat: een win-win-situatie.

Status politieke besluitvorming

Het komt regelmatig voor dat de gemeente eerst intern tot besluitvorming komt en pas daarna in overleg treedt met betrokken partijen. Zo worden financiële kaders van tevoren nogal eens vastgelegd (de bezuinigingsopdracht), wordt besloten alle gemeentelijke taken af te stoten of worden andere bindende besluiten genomen. Als dit de uitgangssituatie is, is het vaak moeilijk onderhandelen, omdat de vertegenwoordigers van de gemeente geen enkele handelingsvrijheid hebben. Een privatiseringsproces kan zich daardoor jarenlang voortslepen, vooral wanneer beide partijen ook nog een starre houding aannemen.

Voorts krijgen verenigingen vaak het gevoel dat de privatisering hen 'door de strot wordt geduwd'. Overigens geldt ook hier weer dat de privatisering juridisch pas een feit is wanneer alle partijen hun handtekening onder de overeenkomst hebben geplaatst. Een politiek besluit is nog geen privaatrechtelijke overeenkomst!

Tijdschema

Een ander probleem is de factor tijd, zeker wanneer de gemeente een uitgewerkt privatiseringsvoorstel doet. Vaak is aan zo'n voorstel een termijn gekoppeld en verwacht de gemeente binnen enkele maanden de zaak te kunnen afronden. Zo'n situatie wil zich vooral wel eens voordoen in de periode die aan de begrotingsbehandelingen voorafgaat. Een voorstel tot privatisering moet dan 'in één moeite' worden meegenomen.

Uit ervaringen blijkt dat voor een succesvolle afronding van een privatisering al gauw één tot anderhalf jaar nodig is. Tot een snellere besluitvorming kan alleen worden gekomen als de voorstellen inhoudelijk en vooral financieel goed zijn onderbouwd. Helaas laat de onderbouwing nog wel eens te wensen over, om over de financiële voorstellen maar te zwijgen.

Van een vrijwilligersorganisatie mag niet worden verwacht dat zij vertrouwd is met complexe materie als privatiseren. Het zou niet redelijk zijn er van uit te gaan dat de vaak verstrekkende consequenties onmiddellijk worden doorgrond. De vereniging moet beslissen over een voorstel waarvan de gevolgen haar functioneren gedurende vele jaren zal beïnvloeden - het is immers niet de bedoeling de privatisering na enkele jaren terug te draaien. Dit laatste zal de gemeente zich terdege moeten realiseren, omdat de vereniging na een mislukte privatisering teruggevalt op dezelfde gemeente die nu het voorstel doet.

Stel daarom samen een realistisch tijdschema op waarin voldoende tijd aanwezig is voor nader onderzoek, extern overleg met adviseurs, terugkoppeling naar commissies, besluitvorming binnen de vereniging (Algemene Ledenvergadering), et cetera. Laat u niet verleiden mee te gaan in een krap tijdschema. Laat u vooral niet onder druk zetten om een overhaast besluit te nemen. Negeer dreigende voornemens, want uiteindelijk heeft de gemeente u nodig en is de privatisering pas een feit wanneer u uw handtekening onder de overeenkomst heeft geplaatst. Claim en neem de tijd om de voorstellen goed te kunnen beoordelen.

Anderzijds is het redelijk om een tijdschema met een einddatum op te stellen. Niemand heeft er baat bij wanneer het proces eindeloos wordt gerekt.

Doelstellingen en randvoorwaarden vastleggen

In deze fase dienen uitgangspunten en randvoorwaarden van de privatisering aan de orde te komen. Het is goed dat de partijen van elkaar weten ze willen bereiken en waar de grenzen liggen. Daarbij geldt: de uitgangspunten en randvoorwaarden moeten bespreekbaar zijn. Uit ervaring is gebleken dat het proces vaak moeizaam verloopt wanneer vooraf bindende voorwaarden worden gesteld. Een beslissing van de gemeenteraad is zo'n bindende voorwaarde.

De boodschap kan woorden verpakt in idealistische woorden, maar meestal is de belangrijkste doelstelling van privatisering simpelweg bezuinigen. Maar heeft de gemeente ook andere besparingsmogelijkheden onderzocht? Gemeenten zijn vaak geneigd de gemakkelijkste weg te kiezen of de voorkeur te geven aan een kortetermijnoplossing boven een structurele oplossing. Welke bezuinigingen wenst de gemeente te realiseren? Zijn genoemde bedragen of percentages bindend of indicatief?

Privatiseringsvoorstellen blijken nogal eens ad hoc-acties te zijn en geen samenhang te vertonen met bestaand beleid, al of niet vastgelegd in een sportbeleid- of accommodatienota. Het is belangrijk de vraag te stellen wat de (politieke) visie van de gemeente is met betrekking tot het aanbod, de toegankelijkheid en de betaalbaarheid van sportvoorzieningen ná de privatisering.

Het kwaliteitsaspect is een ander punt waarover op hoofdlijnen overeenstemming moet worden bereikt. Vaak is er sprake van achterstallig onderhoud bij de over te dragen voorzieningen. Soms heeft de gemeente al een aantal jaren op het onderhoud bezuinigd voordat de stap naar privatisering wordt gezet. Een belangrijke randvoorwaarde voor het proces moet zijn dat de over te dragen accommodatie - terreinen en/of gebouwen - in een goede staat van onderhoud verkeert. Dit wordt aangeduid met de nultoestand.

Wat stelt de gemeente zich voor ten aanzien van de kwaliteit van de velden en de kwaliteit van het onderhoud? De KNVB gaat ervan uit dat sportaccommodaties duurzame voorzieningen zijn en deze na de privatisering minimaal op het huidige kwaliteitsniveau moeten kunnen worden gehouden, mits deze uiteraard goed is. Over dit laatste verschillen gemeente en vereniging nogal eens van inzicht, zodat het aanbeveling verdient hiervoor een onafhankelijke partij in te schakelen en de nulmeting te laten verrichten.

Gezamenlijk of ieder voor zich

Meestal zijn bij een privatisering meerdere sportverenigingen betrokken. Soms kiest de gemeente ervoor met elke vereniging apart om tafel te gaan zitten. In andere gevallen worden de - inleidende - gesprekken met de totale groep gevoerd.

De KNVB is er voorstander van dat de verenigingen gezamenlijk optrekken. Uiteraard kent elke vereniging zijn specifieke situatie, maar in het begin zijn er veel gemeenschappelijke belangen. Als iets moet worden afgedwongen, staan de verenigingen sterker als 'totale sport' dan als individuele vereniging. Eerst moeten de principes worden vastgesteld die voor alle verenigingen gelden. Bij de uitwerking komen de verschillen per vereniging vanzelf aan de orde.

Een risico van individuele onderhandelingen is dat die niet alleen kunnen leiden tot verschillen in afspraken en voorwaarden, maar dat deze voorwaarden ook worden opgelegd aan verenigingen die nog niet aan bod zijn geweest. Soms hanteert een gemeente dit 'breekijzerprincipe' bewust. Overigens zijn andere verenigingen niet automatisch gebonden aan dit soort individuele afspraken, al stelt de gemeente dit soms anders voor.

Werkgroep formeren

Over het algemeen zal een werkgroep worden geformeerd waarin de gemeente - politiek en ambtelijk - en de sport zitting hebben. Wat betreft de sport: afhankelijk van het aantal verenigingen zijn dit alle verenigingen of gaat het om een vertegenwoordiging.

Als de groep verenigingen te groot is, kan worden overwogen een afvaardiging samen te stellen. Dit kan een bestaande sportraad, een sportoverleg of een sportfederatie zijn, maar het is ook mogelijk een speciale werkgroep op te richten van deskundigen. Maak zo spoedig mogelijk aan de gemeente kenbaar wie de gesprekspartners zijn namens de verenigingen.

Verslaglegging

Of er nu wordt gekozen voor individuele gesprekken of voor een gezamenlijke aanpak, een goede verslaglegging blijft van belang. Van officiële besprekingen zal de gemeente meestal een verslag maken. Maar bij informele gesprekken wil de verslaglegging nog wel eens te wensen over laten. Zorg dan zelf voor een verslag, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente.

STAP 3: INVENTARISEREN EN ONDERZOEKEN

In deze fase wordt het fundament gestort voor de latere onderhandelingen met de gemeente. Verzamel materiaal en zoek zaken uit.

Bij een 'normale' privatisering betreft dit in ieder geval een:

- a. kwaliteitsonderzoek (nulmeting) van de terreinen en opstallen
- b. inventarisatie van alle onderhoudstaken en bijbehorende kosten

ad a. Kwaliteitsonderzoek

Een kwaliteitsonderzoek maakt inzichtelijk wat de staat van onderhoud is van de over te dragen terreinen en/of opstallen. Dit is nodig om een indruk te krijgen van het achterstallig onderhoud respectievelijk de onderhoudsmaatregelen en -kosten op korte en lange termijn. Een dergelijk onderzoek wordt de nulmeting genoemd.

Achterstallig onderhoud is het onderhoud dat achterwege is gelaten en waardoor soms gevolgschade is ontstaan. Een voorbeeld is het achterwege laten van schilderwerk, als gevolg waarvan houtrot is opgetreden. Een ander voorbeeld: niet of onvoldoende bezanden, zodat de toplaag is vervet.

Er bestaan verschillende gradaties van achterstallig onderhoud. Een voortdurend lekkend dak duidt op urgent achterstallig onderhoud. Een verveloois gebouw dat nog geen houtrot vertoont, wijst op minder urgent achterstallig onderhoud.

De KNVB hanteert als randvoorwaarde dat voor de overdracht van terreinen en/of opstallen het achterstallig onderhoud volledig is bijgewerkt. De gebouwen en terreinen behoeven niet in een situatie 'als nieuw' te verkeren, maar het moet niet nodig zijn om in de eerste jaren na de privatisering nog ingrijpende maatregelen te treffen.

Bij de overdracht is het mogelijk dat geen of slechts weinig achterstallig onderhoud wordt vastgesteld. Alles is steeds keurig onderhouden. Toch kan de vereniging binnen enkele jaren met hoge onderhoudslasten worden geconfronteerd. Denk aan een vervanging van de dakbedekking of de technische installaties. Voor terreinen kan worden gedacht aan het renoveren van de toplaag. Is voor deze lasten geen reservering opgebouwd, dan komen ze hoogst ongelegen. Vandaar dat het goed is de totale onderhoudslasten voor de komende tien jaar inzichtelijk te maken. Voor gebouwen betekent dit dat een beheersplan moet worden gemaakt waarin de maatregelen en de bijbehorende kosten staan aangegeven. Bij terreinen wordt een renovatieschema opgesteld waarin extra groot onderhoud, toplaagrenovaties en vervanging van drainage staan vermeld. Een bijkomend voordeel van een nulmeting is dat de verzamelde gegevens de basis kunnen vormen van een zogenaamd beheersplan. In een beheersplan wordt op planmatige wijze het totale onderhoud in beeld gebracht en worden de bedragen berekend die voor bepaalde activiteiten nodig zijn. Op basis van deze gegevens kan een reserveringsschema worden opgesteld, zodat de vereniging niet voor te grote verrassingen komt te staan. Het reserveringsschema vormt weer een onderdeel van de financiële huishouding van de vereniging.

ad b. Inventarisatie taken en kosten

Welke werkzaamheden moet door derden - aannemers - worden uitgevoerd? Welke werkzaamheden kunnen door de vereniging zelf worden uitgevoerd? Welke werkzaamheden moeten achterblijven bij de gemeente? Wie dat in de volgende fase allemaal wil kunnen beoordelen, moet goed inzicht krijgen in het totale onderhoudspakket. Welke maatregelen worden

uitgevoerd of zouden moeten worden uitgevoerd? Welke machines zijn hiervoor nodig? Welke materialen worden verwerkt? Op welke tijdstippen worden de verschillende maatregelen uitgevoerd? Wat zijn de globale kosten van deze maatregelen en materialen? De ervaring leert dat - gemeentelijke - lijstjes met onderhoudsmaatregelen vaak incompleet zijn. Maatregelen die bij eerdere bezuinigingen zijn gesneuveld, ontbreken daarop regelmatig. Verder schiet de kwalitatieve en kwantitatieve informatie vaak te kort. Met deze informatie wordt onder meer bedoeld: soort werkzaamheden, hoeveelheid werkzaamheden en frequentie van werkzaamheden. De bijkomende verzorgende en ondersteunende werkzaamheden worden ook niet altijd genoemd.

Kwalitatieve gegevens

Veel lijstjes omvatten alleen het cultuurtechnisch onderhoud en zijn dan nog vaak beperkt tot de machinale maatregelen. Ondersteunende en verzorgende werkzaamheden, die vaak handmatig moeten worden uitgevoerd, ontbreken nogal eens in dit soort overzichten. Het totale onderhoud van een sportcomplex omvat vanzelfsprekend veel meer werkzaamheden. Elk onderdeel van een complex of gebouw heeft in beginsel op zijn tijd een of andere vorm van onderhoud. Geadviseerd wordt alle onderdelen te benoemen en het bijbehorende onderhoud te noteren. In bijlage A treft u een overzicht aan.

In de inventarisatie dienen ook de werkzaamheden te worden meegenomen die in de huidige situatie al door de vereniging worden uitgevoerd. Vaak gaat het om taken die de gemeente in een eerder stadium aan de vereniging heeft overgedragen. Maar soms betreft het taken die de gemeente simpelweg nalaat uit te voeren en die door de vereniging noodgedwongen zijn opgepakt.

Door ook deze maatregelen in de inventarisatie op te nemen, kan nogmaals duidelijk worden gemaakt dat de vereniging veel werkzaamheden al zelf verricht. Daar komen dus de nieuwe onderhoudstaken nog bij!

Kwantificering gegevens

De inventarisatie zou in deze fase beperkt kunnen blijven tot een simpele opsomming van werkzaamheden. Straks zal blijken dat het nodig is deze gegevens verder te kwantificeren teneinde de eraan verbonden financiële consequenties te kunnen bepalen. Het verdient daarom aanbeveling vanaf het begin zoveel mogelijk gegevens van betreffende maatregelen te verzamelen. Kwantitatieve gegevens zijn: de te behandelen oppervlakken (are, m²), frequentie van uitvoering van werkzaamheden, benodigde materialen (grond, zand, kunstmest), aantal strekkende meters (drainage, afrasteringen), et cetera. In bijlage B is een voorbeeld opgenomen van een basisonderhoudsprogramma voor het cultuurtechnisch onderhoud.

STAP 4: OVERLEGGEN EN ONDERHANDELEN

De gemeente maakt aan het begin van de besprekingen vaak al duidelijk wat haar doelstelling is met betrekking tot de door de vereniging over te nemen taken. De gemeente vergewist zich er daarbij niet altijd van, of deze taken ook door een vereniging, en vooral in zelfwerkzaamheid, kunnen worden uitgevoerd.

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven, bestaan er verschillende vormen van privatisering: variërend van de overdracht van een aantal relatief eenvoudig uit te voeren taken tot het complete beheer en onderhoud van het eigen sportpark. In deze fase moeten de over te dragen taken concreet worden vastgesteld. Aan de hand van de uitsplitsing kunnen vervolgens de financiële en personele consequenties worden bepaald.



Vaststellen grenzen werkkerrein

Met de vaststelling van de grenzen van het werkkerrein, wordt in praktische zin ook afgebakend tot hoever de onderhoudsplicht gaat gelden en wie dus tot waar verantwoordelijk is. De KNVB adviseert de complexafschieding als begrenzing van het werkkerrein aan te houden. Het voordeel van de complexafschieding als grens is, dat zaken die niets met het beheer van een sportpark te maken hebben buiten de overdracht vallen. Hierbij moet worden gedacht aan openbaar groen, openbare parkeerplaatsen, toegangswegen, straatverlichting, afwateringssloten, et cetera.

Ontbreekt een afzetting, dan moet een andere duidelijk herkenbare grens/afschieding worden gehanteerd. In poldergebieden vormen sloten dikwijls een natuurlijke grens van een sportpark. Het is van belang duidelijk te bepalen, of het onderhoud van de sloten in of buiten de overeenkomst valt. Als de sloten onder schouw van een Waterschap of Polderschap vallen, moeten deze twee keer per jaar worden geschoond. Bij zeer belangrijke sloten of watergangen voert het Waterschap meestal zelf het onderhoud uit. In die situaties moet toegang worden verleend aan betreffende uitvoerders en moet worden geaccepteerd dat sloopvuil op de kant wordt gedeponneerd.

Wanneer beplanting als grens wordt aangehouden, moet worden bepaald of het hier om een

functionele beplanting voor het sportpark gaat of dat deze tot het openbaar groen kan worden gerekend. Sportparken zijn nogal eens omgeven met royale beplantingen. Wordt het onderhoud van beplantingen overgenomen, dan moeten ook afspraken worden gemaakt over wat wel en niet mag worden gedaan. Mogen bijvoorbeeld de hoge bomen worden gekapt die veel overlast veroorzaken?

Uitvoering van taken

Globaal kunnen de werkzaamheden qua uitvoeringsmogelijkheden in drie categorieën worden onderverdeeld:

- eenvoudige werkzaamheden waarvoor geen specifieke kennis en/of apparatuur nodig is en die veelal handmatig worden uitgevoerd;
- relatief eenvoudige werkzaamheden waarvoor enige kennis of ervaring vereist is en waarvoor soms eenvoudige apparatuur nodig is;
- werkzaamheden waarvoor specifieke kennis en ervaring nodig is en/of die veelal met specialistische machines worden uitgevoerd.

De onder a. bedoelde werkzaamheden kunnen vaak in zelfwerkzaamheid worden uitgevoerd door vrijwilligers. Het gaat veelal om ondersteunende en verzorgende werkzaamheden waarvan de uitvoering niet aan tijd is gebonden, die veelal handmatig kunnen worden uitgevoerd en die geen directe invloed hebben op het gebruik van de velden of van een gebouw. Voorbeelden: het schoonmaken van gebouwen en het speelklaar maken van de velden.

Voor de onder categorie b. vallende werkzaamheden is enige kennis of ervaring nodig die soms onder de vrijwilligers kan worden aangetroffen. De voor de werkzaamheden benodigde apparatuur wordt vaak ook in de hobbysfeer gebruikt en vergt geen grote investeringen. Als er meer mogelijkheden tot investeren zijn of als door toevallige omstandigheden de betreffende apparatuur voorhanden is, kunnen bepaalde machinale werkzaamheden uit categorie C. naar deze groep worden overgeheveld. Voorbeelden zijn reparaties aan gebouwen of lichte onderhoudswerkzaamheden aan de velden.

De onder c. bedoelde werkzaamheden kunnen uitsluitend door een gespecialiseerd bedrijf worden uitgevoerd dat beschikt over de betreffende kennis en apparatuur. Onder deze categorie vallen ook de werkzaamheden die wettelijk alleen door een erkend bedrijf mogen worden uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan werken met bestrijdingsmiddelen, werken aan elektrische installaties, et cetera. De werkzaamheden zijn vaak aan tijd gebonden en hebben veelal een directe invloed op het gebruik - de bespeelbaarheid - van de velden of een gebouw. Het cultuurtechnisch onderhoud (zie bijlage B) behoort tot deze groep.

In bijlage C vindt u een categorie-indeling van de meest voorkomende werkzaamheden bij het onderhoud van terreinen. Voor gebouwen kan een soortgelijke indeling worden gemaakt. Hierbij zal blijken dat bij gebouwen meer werkzaamheden in aanmerking komen voor uitvoering in zelfwerkzaamheid dan bij terreinen. Verder zijn de mogelijkheden groter om via relaties bepaalde werkzaamheden uitgevoerd te krijgen.

Uit deze indeling blijkt dat een sportvereniging lang niet alle taken in zelfwerkzaamheid met behulp van vrijwilligers zal kunnen uitvoeren. Vooral specialistische werkzaamheden zal de vereniging moeten uitbesteden. Daarvoor moet voldoende budget beschikbaar zijn, omdat het ook nog eens de duurdere maatregelen betreft.

Blijvende gemeentelijke taken

Stel, een gemeente besteedt werkzaamheden uit, omdat zij daarvoor niet de benodigde kennis en apparatuur in huis heeft. De terechte vraag kan in dat geval luiden, of die werkzaamheden dan wel onder de verantwoordelijkheid van een vereniging kunnen worden gebracht. Het antwoord is negatief: de vereniging zal om dezelfde reden ook deze taken moeten uitbesteden. Dit roept een nieuw probleem op. Een gemeente is veelal in staat scherpere tarieven te bedingen via kwantumkortingen. En vereniging zal daarentegen bij onvoldoende financiële middelen snel geneigd zal zijn zaken te doen met de 'goedkoopste' aannemer. In dit verband is het gezegde 'Goedkoop is duurkoop' nog wel eens van toepassing. De vereniging zal er als opdrachtgever dan op moeten toezien dat de aannemer zijn werk goed doet, terwijl de aannemer juist werd ingehuurd vanwege het ontbreken van voldoende kennis en geschikt materieel bij de vereniging.

Meerdere gemeenten kiezen ervoor niet alle onderhoudstaken af te stoten naar de vereniging. Taken die nogal eens onder de verantwoordelijkheid van de gemeente blijven vallen, zijn de werkzaamheden die van directe invloed zijn op de bespeelbaarheid van een terrein. Worden deze werkzaamheden niet of niet adequaat uitgevoerd, dan kan dat leiden tot beperking van de bespeelbaarheid. Aan de verenigingen wordt het onderhoud overgelaten dat niet van directe invloed is op de bespeelbaarheid van de terreinen en dat veelal een verzorgend en ondersteunend karakter heeft (categorieën a en b). Worden deze werkzaamheden niet goed uitgevoerd, dan schaad dat 'slechts' het aanzicht van een sportpark.

Ten aanzien van de taken die bij de gemeente blijven, kan de gemeente kiezen voor een aantal uitvoeringsmogelijkheden:

1. de gemeente voert de werkzaamheden in eigen beheer uit;
2. de gemeente besteedt de werkzaamheden uit aan een aannemer;
3. de gemeente besteedt de werkzaamheden uit aan een werkvoorzieningschap.

In het kader van een kerntakendiscussie besluiten gemeenten uitvoerende diensten af te bouwen en de werkzaamheden voortaan uit te besteden. Soms wordt gekozen voor - verplicht - uitbesteden aan een regionaal werkend werkvoorzieningschap. De gemeenten die zijn aangesloten bij het werkvoorzieningschap, hebben veelal financiële verplichtingen ten aanzien van deze organisatie. Soms wordt een gedeelte van de werkzaamheden uitbesteed aan het bedrijfsleven en een deel aan een werkvoorzieningschap. Deze werkzaamheden liggen dan veelal in de sfeer van verzorgend onderhoud en onderhoud van beplantingen.

Verenigingstaken

De taken die uiteindelijk overgaan naar de vereniging, moeten worden uitgesplitst in:

- uit te voeren in zelfwerkzaamheid met vrijwilligers (cat. a.)
- met enige moeite en beperkte kosten in zelfwerkzaamheid uit te voeren (cat. b.)
- niet in zelfwerkzaamheid of tegen hoge kosten uit te voeren in zelfwerkzaamheid (cat. c.)

De KNVB adviseert in eerste instantie de taakscheiding te beperken tot 'zeker uit te voeren in zelfwerkzaamheid' (cat. a) en 'zeker niet uit te voeren in zelfwerkzaamheid' (cat. c). In het begin moet er niet te veel op worden gerekend dat de wat lastigere taken - mogelijk pas op termijn - in zelfwerkzaamheid kunnen worden uitgevoerd. In de praktijk blijkt maar al te vaak dat het moeilijk is voldoende - en vooral: de juiste - vrijwilligers te vinden die bepaalde klussen kunnen verrichten. Groeit de ervaring met uitvoering in zelfwerkzaamheid en ontstaan er mogelijkheden bepaalde onderhoudsapparatuur aan te schaffen, dan kan de vereniging naar een situatie groeien waarin ze meerdere taken zelf uitvoert.

Berekenen financiële gevolgen

Is eenmaal bekend wat de taakverdeling tussen gemeente en vereniging is en welke werkzaamheden wel en niet in zelfwerkzaamheid kunnen worden uitgevoerd, dan moeten de financiële gevolgen worden berekend. In de context van deze brochure beperken wij ons tot de lasten die voor rekening van de vereniging komen. Vaak wordt gedacht dat aan uitvoering in zelfwerkzaamheid geen kosten zijn verbonden. Meestal zullen er inderdaad geen personeelskosten zijn, maar de moderne vrijwilliger wil bij zijn taakuitvoering wel beschikken over de nodige hulpmiddelen. Het spreekt daarbij voor zich dat apparatuur en materialen niet gratis zijn!

Kosten van zelfwerkzaamheid

De vereniging zal moeten investeren wanneer ze niet beschikt over het benodigde handgereedschap (harken, kruiwagens, snoeischaars, boormachine, schuurmachine) of over eenvoudige onderhoudsapparatuur (bosmaaier, gazonmaaier, hogedrukspuit, schrobmachine). Bij een meer uitgebreid takenpakket zijn mogelijk nog meer zaken nodig: een kleine tractor, sleepnet, landrol, transportwagen, beregeningsinstallatie, bladblazer, et cetera. De apparatuur die wordt gebruikt, heeft regelmatig onderhoud, brandstof en soms (inboedel)verzekering. Doorgaans zal een eenvoudige werkplaats moeten worden ingericht met werkbank, boormachine, slijpmachine, et cetera. Denk bij een eigen werkplaats voor de vrijwilligers ook aan een eigen toilet, wasbak, kledingkasten en mogelijk zelfs een eigen douche. Een goede werkomgeving stimuleert! De Arbo-regels gelden ook voor vrijwilligers, dus denk verder aan veiligheidskleding, schoeisel, gehoorbeschermers, et cetera.

De vereniging heeft een aparte berging of een aantal ruime kasten nodig voor de opslag van graszaad en kunstmest, maar ook om verf en schoonmaakmiddelen te bewaren. Gevaarlijke middelen als brandstoffen en bestrijdingsmiddelen dienen achter slot te worden opgeslagen. Als er onderhoudsapparatuur voor de velden aanwezig is, zal een aparte garage nodig zijn. Het verdient in ieder geval geen aanbeveling deze kostbare apparatuur buiten te stallen.

Een ander aspect in dit verband is een eventueel uit te keren vergoeding aan de vrijwilligers. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan vergoedingen in natura, zoals koffie, voeding, fris en kleding, maar ook aan een financiële vergoeding. De meeste vrijwilligers vragen geen financiële vergoeding, maar soms kan het nodig/wenselijk zijn iemand voor specifieke of tijdrovende klussen een financiële vergoeding te geven. Tot 735 per jaar of 21 per week mag een onbelaste vergoeding voor geleverde prestaties worden verstrekt. De maxima van deze bedragen worden overigens jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Een aantal zaken wordt dikwijls over het hoofd gezien: de (extra) afvoerkosten van vuil, overtollig gras, blad, snoeiafval, et cetera. Meestal is het niet mogelijk dit afval af te voeren via de gangbare grijze of groene afvalcontainers. Verder zijn de mogelijkheden beperkt om organisch afval op het park te verwerken. Dat heeft te maken met stankoverlast en ongedierte. Omdat dit afval niet als particulier afval wordt gezien, moet er meestal voor worden betaald.

Aangezien de situatie van plaats tot plaats verschilt, is het lastig een inschatting te maken van voornoemde kosten. De praktijk leert dat er vaak onvoldoende rekening mee wordt gehouden. Wij adviseren om vóór de onderhandelingen een overzicht te maken van de (eenmalige) investeringskosten en de jaarlijkse lasten.

Kosten uit te besteden taken

Aan de hand van de inventarisatie zijn de uit te besteden werkzaamheden nu bekend. Deze werkzaamheden moeten nader worden gekwantificeerd om ook de kosten in kaart te brengen. Zo zal bekend moeten worden wat de te maaien oppervlakte en het aantal maaibeurt is. Met welke frequentie wordt de drainage schoongemaakt en wat is de lengte van de drainbuizen? (zie bijlage B) Het is belangrijk deze gegevens zo nauwkeurig mogelijk te verzamelen. Ze vormen de basis van de financiële onderhandelingen met de gemeente. Als niet bekend is wat de financiële consequenties zijn van de over te nemen taken, kan niet worden beoordeeld of de door de gemeente aangeboden vergoeding toereikend is.

De financiële gevolgen kunnen op tweeërlei wijze inzichtelijk worden gemaakt.

- a. via het gebruik van kengetallen
- b. via het aanvragen van (vrijblijvende) offertes

ad a. Gebruik kengetallen

Gemeenten en adviesbureaus hanteren vaak kengetallen om snel de financiële gevolgen van een bepaalde situatie inzichtelijk te kunnen maken. Deze kengetallen zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Kengetallen zijn nogal eens 'globaal/algemeen' en ook niet voor alle onderdelen beschikbaar. De bedragen die in deze brochure worden gehanteerd (zie bijlage B), zijn met medewerking van aannemers samengesteld en kunnen daardoor als redelijk marktconform worden beschouwd (prijsniveau 2004). Bedenk wel dat lokale omstandigheden en concurrentieoverwegingen tot afwijkingen kunnen leiden, zowel in positieve als negatieve zin.

ad b. Aanvraag offertes

Met behulp van (vrijblijvende) offertes kan een goed inzicht worden verkregen in de financiële gevolgen. Het voordeel is dat met behulp van een offerte rekening kan worden gehouden met de lokale omstandigheden. De uitkomsten zijn concreet en kunnen de basis vormen voor verdere afspraken. Maar ook hier geldt dat niet voor alle werkzaamheden een offerte kan worden aangevraagd, in het bijzonder niet voor de werkzaamheden die op uurbasis worden uitgevoerd. Voorts zal een gespecificeerde offerte moeten worden aangevraagd op basis van een gedetailleerde omschrijving van de werkzaamheden. Zonder zo'n offerte kan niet worden beoordeeld waaruit het onderhoudspakket bestaat en gaan vergelijkingen mank.

Personele gevolgen

In deze fase dienen ook de personele gevolgen aan de orde te komen. Eigenlijk dient hiermee al vóór de verdeling van taken rekening te worden gehouden. Zijn er voldoende vrijwilligers en zijn zij voldoende bekwaam? Gezien de teruglopende animo voor de vrijwilligerstaken, is de KNVB van mening dat het goed is bij de onderhandelingen uit te gaan van een situatie waarin alle specifieke, machinale, tijdrovende en belastende werkzaamheden worden uitbesteed. De vrijwilligerswerkzaamheden blijven beperkt tot eenvoudige, handmatige, ondersteunende en verzorgende activiteiten.

Ga niet uit van een situatie waarin wél vrijwilligers worden gevonden. Dikwijls komt een vereniging bedrogen uit met een dergelijke houding. Inventariseer heel nadrukkelijk over hoeveel vrijwilligers de vereniging nú kan beschikken, wat hun bekwaamheden zijn en hoeveel tijd zij hebben voor het uitvoeren van de taken. In dit verband wijzen wij er op dat vrijwilligheid niet altijd vrijblijvendheid kan betekenen. Bepaalde belangrijke taken dienen op een vast tijdstip te worden uitgevoerd en keren soms wekelijks, maandelijks of jaarlijks terug. Vooral taken die direct verbonden zijn aan de speelbaarheid van een terrein, moeten consequent worden uitgevoerd. Gebeurt dat niet, dan kan de speelbaarheid van het terrein in gevaar komen.



Organisatie van het onderhoud

In deze fase moet worden nagedacht over de mogelijke beheervorm en organisatie van het onderhoud van de over te dragen zaken. Het gaat er niet alleen om hoe het onderhoud binnen de vereniging wordt georganiseerd, belangrijk is ook de eventuele samenwerking met andere verenigingen.

Beheervormen

Onder beheervorm wordt verstaan: de juridische vorm waarin het beheer en onderhoud plaatsvinden. De volgende vormen zijn denkbaar:

- a. vereniging
- b. samenwerkingsverband
- c. stichting
- d. besloten vennootschap (BV)

ad a. Vereniging

De meest voorkomende beheervorm is de verenigingsvorm. Beheer en onderhoud van de opstallen en de terreinen wordt een vast onderdeel van de activiteiten van een sportvereniging. Het is de gemakkelijkste vorm: er zijn verder geen formele handelingen voor nodig. Een van de bestuursleden krijgt het beheer van de accommodatie in zijn portefeuille. Afhankelijk van de omvang van de beheer- en onderhoudstaak is dit een hoofd- of een neventaak.

Veel verenigingen kiezen ervoor een accommodatie- of onderhoudscommissie in het leven te roepen met als voorzitter een bestuurslid. De overige leden van de commissie hebben weer een eigen taakgebied, zoals onderhoud gebouwen, onderhoud terreinen of financiën. De laatste opzet is wenselijk wanneer wordt gewerkt met een eigen (deel)begroting. Voorts wordt een groep uitvoerenden samengesteld. Veel verenigingen kennen een onderhoudsgroep of de werkploeg: mensen die de klussen daadwerkelijk uitvoeren en worden aangestuurd door een commissielid.

ad b. Samenwerkingsverband

Twee of meer verenigingen gaan een samenwerkingsverband aan zonder juridisch verder te integreren. Er worden praktische en financiële afspraken gemaakt die in een onderlinge overeenkomst worden vastgelegd. Zo kunnen ze besluiten bepaalde onderhoudsmachines onderling uit te wisselen en hiervoor verrekenprijzen vast te stellen. Bepaalde werkzaamheden kunnen gezamenlijk worden uitbesteed en bepaalde materialen kunnen gezamenlijk worden aangekocht, met als resultaat dat een scherpere prijs wordt gerealiseerd. Een belangrijke voorwaarde voor samenwerking is dat de (fysieke) afstand tussen de verenigingen niet te groot is en dat duidelijke, op schrift vastgelegde afspraken worden gemaakt.

ad c. Stichting

De stichtingsvorm komt ook veelvuldig voor, mede omdat gemeenten dit soms als voorwaarde stellen. De beheer- en onderhoudsactiviteiten worden dan ondergebracht in een aparte stichting. De financiële vergoeding van de gemeente gaat naar de stichting en soms moeten de aangesloten verenigingen nog een bijdrage betalen. Het voordeel hiervan is een gescheiden financiële administratie. Verder bestaat er geen risico wanneer het de vereniging financieel slecht gaat. Deze vorm verdient vooral aanbeveling als er grote bedragen zijn gemoeid met het beheer en onderhoud en als er reserveringen moeten worden gedaan voor toekomstig (groot) onderhoud. De stichtingsvorm is niet onbekend bij sportverenigingen, aangezien heel wat verenigingen de exploitatie van een kantine, een kunstgrasveld of sporthal in een stichting hebben ondergebracht. In het verleden vormde de mogelijkheid tot teruggave van de BTW al een belangrijke reden voor een stichting, maar deze mogelijkheid bestaat niet meer.

Kiest de vereniging als beheersvorm voor de stichting, dan moet de vraag worden gesteld of het aanbeveling verdient de dagelijkse leiding van de stichting te professionaliseren. Dat is bijvoorbeeld mogelijk door een parttime bezoldigd medewerker aan te stellen. In de praktijk zal de stichting dikwijls het totale beheer en onderhoud van de gemeente overnemen, dus ook de organisatie van het onderhoud, de financiële verantwoording, het toezicht, de dagelijkse leiding, et cetera. Het gaat kortom om een rol die in de huidige situatie bij de gemeente wordt ingevuld door een professional en waarvan men zich serieus moet afvragen of deze rol niet beter door een even zo professionele (parttime) medewerker kan worden overgenomen dan door een vrijwilliger. Zie hierover ook het hieronder aangehaalde voorbeeld van de Stichting Groenwerk in Wijchen.

Als meerdere verenigingen van hetzelfde sportpark gebruikmaken, kunnen ze overwegen gezamenlijk een beheerstichting te vormen waarin het totale beheer van het sportpark wordt ondergebracht. De stichting zou bijvoorbeeld kunnen worden belast met de taken die nu door de gemeente worden verricht. Tevens kunnen reserveringen ten behoeve van toekomstig (renovatief) onderhoud in de stichting worden ondergebracht. Met de afzonderlijke verenigingen moeten afspraken worden gemaakt voor de taken die nog door vrijwilligers worden uitgevoerd. Het voordeel van een stichtingsvorm is dat niet iedere vereniging een eigen beheer- en onderhoudsorganisatie hoeft te regelen en zich dus kan bezighouden met haar kerntaak: voetballen.

Een weinig voorkomende beheersvorm is een stichting die voor verenigingen meerdere sportparken beheert. In Wijchen hebben de gemeente en de zeven voetbalverenigingen de Stichting Groenwerk opgericht. De stichting wordt bestuurd door afgevaardigden van de aangesloten verenigingen en de gemeente. De voorzitter is onafhankelijk. De gemeente stelt jaarlijks een bedrag beschikbaar en de verenigingen betalen naar rato een bijdrage.

De stichting is verantwoordelijk voor het cultuurtechnisch onderhoud van de velden en neemt daarmee eigenlijk de plaats in van de gemeente. De stichting heeft een parttimer in dienst genomen die de dagelijkse organisatorische en financiële zaken afhandelt met aannemers die het feitelijke werk doen. De verenigingen onderhouden zelf hun gebouwen en verrichten het verzorgende en ondersteunende onderhoud in zelfwerkzaamheid. Het voordeel van deze constructie is dat bestuurlijk met minder mensen kan worden volstaan. De verenigingen hebben nu een professional in dienst die over de nodige kennis en ervaring beschikt. Bij de uitbesteding kunnen grotere eenheden worden aangeboden, zodat het mogelijk is scherpere prijzen te bedingen. Een mogelijk nadeel is dat er een geringe betrokkenheid tussen de vereniging(en) en stichting kan ontstaan. Verder kunnen de belangen van de stichting soms strijdig zijn met die van de vereniging.

ad d. Besloten Vennootschap

De besloten vennootschap als beheersvorm voor verenigingen is niet bekend bij 'groene' accommodaties. De BV-vorm wordt wel toegepast voor het beheer van een sporthal en incidenteel voor de exploitatie van een kunstgrasveld.

Een aantal gemeenten heeft ervoor gekozen de gemeentelijke dienst voor de sport te privatiseren door deze te verzelfstandigen. De beheer- en onderhoudsactiviteiten zijn vervolgens ondergebracht in een BV of NV. De gemeente fungeert in deze constructie als enige aandeelhouder en financier. Verder beperkt de gemeente zich tot de beleidsmatige aspecten en wordt de hoogte van de tarieven nog vastgesteld.

Overleg met deskundigen

Omdat de materie van privatisering voor de meeste verenigingen nieuw en onbekend zal zijn, is het vrijwel in elke fase nodig overleg te plegen met deskundigen. In deze overlegfase zal het zeker bij de verdeling van taken en het bepalen van de financiële gevolgen vrijwel onvermijdelijk zijn externe deskundige(n) in te schakelen.

Aan het eind van de overlegfase moet het volgende duidelijk zijn:

- wat zijn de financiële, personele en praktische gevolgen?
- wat is de kapitaalbehoefte voor investeringen?
- welke middelen heeft de vereniging beschikbaar?
- welke financiële middelen moeten buiten de vereniging worden verworven?

STAP 5: BESLUITVORMING

Over de besluitvorming door de gemeente is in hoofdstuk 4 en 5 al het nodige opgemerkt. In deze paragraaf wordt de concrete besluitvorming van de gemeente behandeld over het aangaan van een privatiseringsovereenkomst met de vereniging.

Als basis geldt de begroting van de gemeente. De begroting wordt vastgesteld op grond van de beleidsvoornemens en plannen van de gemeente en, voorzover het relevant is voor de vereniging, het beleidsplan sport en welzijn.



Doorgaans zal de gemeente een algemeen besluit nemen op grond van de begroting en eerdere besprekingen in de raad die inhouden dat onder door de raad vastgestelde voorwaarden wordt overgegaan tot privatisering. Het is voor de vereniging zaak kennis te nemen van de voorwaarden waaronder de gemeente - ambtenaren - de besprekingen over de privatisering met de vereniging aangaat. Het contract dat uiteindelijk wordt opgesteld, is een resultante van de eerder met de vereniging gevoerde besprekingen. De vereniging doet er goed aan het hele contract, zoals dat door de gemeente aan de vereniging zal worden voorgelegd, te controleren op alles wat tot dan toe tussen de vereniging en de gemeente is besproken. Komen er onderwerpen of punten in voor die niet zijn besproken of die wel zijn besproken maar nu niet worden genoemd, dan dient dit met de gemeente te worden opgenomen.

De vereniging is te allen tijde vrij alles wat op deze wijze eenzijdig door de gemeente wordt ingebracht niet te accepteren of zodanig qua formulering te wijzigen, dat het voor de vereniging wel acceptabel wordt. Voorkom in dit verband vage formuleringen en zogeheten 'open einden'. Het gaat om grote belangen en die mogen best zakelijk worden vastgelegd. Alle partijen hebben er baat bij dat alles goed wordt geregeld.

Wanneer gemeente en vereniging het met elkaar eens zijn over de tekst van de overeenkomst, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Bij goedkeuring zal de gemeenteraad aan B & W adviseren de overeenkomst tekenen.

STAP 6: JURIDISCHE VERANKERING

Afhankelijk van de juridische verhouding tussen de gemeente en de vereniging, zal moeten worden gezien, of de afspraken over de privatisering kunnen worden ingepast in de bestaande verhouding, of er aanpassing moet/kan plaatsvinden, of dat er een afzonderlijke overeenkomst moet worden gesloten.

De meest voorkomende rechtsverhoudingen tussen een vereniging en een gemeente zijn:

1. Huur van het gehele complex, waarin nadrukkelijk afspraken worden vastgelegd over het gebruik en het onderhoud van zowel de velden als de opstallen.
2. Huur van de velden en een recht van opstal voor de gebouwen - kantine, kleedkamers en tribune. Hierin moet ook nadrukkelijk worden vastgelegd op welke manier het onderhoud van de velden is geregeld. Ten aanzien van de opstal is het volgende in het bijzonder van belang: de duur die wordt overeengekomen en de vergoeding die de gemeente aan de vereniging zal geven voor de gebouwen bij het einde van het recht van opstal.
3. Gebruiksrecht voor de velden en een recht van opstal voor de gebouwen. Dit zal zich veelal voordoen wanneer meer instellingen gebruikmaken van hetzelfde sportcomplex. Hierin zullen de voorwaarden voor het gebruik moeten worden vastgelegd. Het onderhoud zal daar deel van moeten uitmaken. Ten aanzien van de opstal is opnieuw het volgende in het bijzonder van belang: de duur van de overeenkomst en de vergoeding die de gemeente aan de vereniging zal geven voor de gebouwen bij het einde van het recht van opstal.

Van de verschillende rechtsverhoudingen worden in het vervolg van deze paragraaf de essentiële onderdelen op een rij gezet die van belang zijn voor het maken van een keuze. Per rechtsfiguur worden de rechten en plichten aangegeven zoals die wettelijk zijn geregeld, met daarbij de vrijheid voor partijen om ervan af te wijken en met de mogelijkheid de onderhoudsafspraken erin te verwerken. Aan de orde komen:

1. Huur van velden en gebouwen
2. Recht van opstal voor de gebouwen
3. Gebruik van de velden en/of de gebouwen

ad.1 Huur van velden en gebouwen

Van huur is sprake als de ene partij een zaak of een gedeelte daarvan voor gebruik ter beschikking stelt aan een andere partij die daar een tegenprestatie in geld of natura tegenoverstelt. De huurder betaalt dus voor het gebruik van wat hij huurt. Een huurder en verhuurder zijn vrij om alles over die huur af te spreken. Waar zij niets hebben geregeld, geldt de wettelijke regeling. Van sommige vormen van huur waarin de huurder de economisch zwakkere is, schrijft de wet een aantal dwingende bepalingen voor. Hiervan is sprake bij huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte, waarbij vooral gedacht moet worden aan middenstands- en horecabedrijfsruimte. Bij de huur van velden geniet de huurder geen andere bescherming dan wat contractueel met de gemeente is overeengekomen, bijvoorbeeld over de periode van de huur en eventuele opzegtermijnen die in acht moeten worden genomen. Voorts dienen partijen alles expliciet overeen te komen waarin ze wensen af te wijken van de wet.

Omvat de huur (ook) de opstallen - kantine, kleedkamers, tribunes - dan is sprake van 'huur van gebouwde onroerende zaken' en heeft de huurder bij het einde van de huur ontruimingsbescherming op grond van de wet. Hiervan kan niet bij overeenkomst worden afgeweken ten nadele van de huurder. Op deze ontruimingsbescherming wordt hieronder nader

ingegaan, bij 'einde van de huurovereenkomst'. In verband met die ontruimingsbescherming is het van belang, bij huur van accommodaties die uit zowel velden als opstallen bestaan, de accommodatie als geheel te huren. Dat wil zeggen dat de huurovereenkomst het volgende expliciet als 'het gehuurde' moet noemen: het sportcomplex bestaande uit een x-aantal velden, kantine, kleedruimte, materiaalloods, tribune et cetera. Op deze wijze geldt de ontruimingsbescherming voor het gehele complex. Bovendien wordt voorkomen dat de gemeente onderdelen van het complex kan 'afsnopen' door bijvoorbeeld van één veld de huur op te zeggen. Dat laatste is wel mogelijk als de onderdelen afzonderlijk worden gehuurd.

Ook als uitsluitend kantine met kleedkamers wordt gehuurd, is sprake van huur van 'gebouwd onroerende zaken' en heeft de vereniging ontruimingsbescherming.

Deze situatie moet niet worden verward met de situatie waarin de kantine als zelfstandige bedrijfsruimte door de gemeente - aan een derde - zou worden verhuurd. Dan is er sprake van 'huur van bedrijfsruimte'. Zoals eerder aangegeven, gelden voor een bedrijfsruimte andere - dwingende - regels die aan de huurder een zekere huurbescherming geven. Deze bescherming is gegrond op de mogelijkheid voor de huurder om tot een levensvatbare exploitatie van het gehuurde te komen. De wet stelt bijvoorbeeld een minimumperiode voor de huur van vijf plus vijf jaar, waarbij uitsluitend de huurder de mogelijkheid heeft de huur na de eerste vijf jaar op te zeggen. Deze situatie zal zich tussen een gemeente en een vereniging overigens niet voordoen, want dat zou neerkomen op bedrijfsuitoefening door de vereniging.

Het is wel mogelijk dat de vereniging de kantine huurt en de exploitatie of het beheer verpacht aan een horecaondernemer. In dit geval blijft de vereniging gewoon huurder van de gebouwde onroerende zaak. De pachtter heeft geen huurverhouding, noch met de gemeente, noch met de vereniging. In deze gevallen is het wel zaak de pachtovereenkomst met de horecaondernemer in elk geval qua looptijd af te stemmen op de huurovereenkomst die de vereniging met de gemeente heeft.

De wet geeft ten aanzien van huur en verhuur eerst enkele algemene bepalingen. Vervolgens noemt de wet de verplichtingen van de verhuurder, de verplichting van de huurder, de rechten van eventuele onderhuurders en wat er kan of moet gebeuren bij het einde van de huur. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan, voorzover de regeling van belang is voor de huur van sportaccommodaties.

Daar waar in het vervolg over 'verhuurder' wordt gesproken, kan 'gemeente' worden gelezen en waar over 'huurder' wordt gesproken, kunt u 'vereniging' invullen.

Verplichtingen verhuurder

De voornaamste verplichtingen van de verhuurder zijn:

1. Het ter beschikking stellen aan de huurder van het gehuurde. Dit betekent dat de huurder er ongestoord gebruik van moet kunnen maken.
2. Herstellen van de gebreken aan het gehuurde, mits dat in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Uitgangspunt is dat verhuurder ervoor moet zorgen dat het gehuurde die eigenschappen heeft voor huurder om van het gehuurde gebruik te maken volgens de overeengekomen bestemming. Als de huurder voetbalvelden huurt, moeten die velden gedurende de gehele huurperiode geschikt zijn om op te kunnen voetballen.

Herstelt de verhuurder gebreken niet, dan mag de huurder dat zelf doen en de kosten ervan in mindering op de huur brengen. De huurder moet de verhuurder wel in gelegenheid hebben gesteld de gebreken te herstellen en het moet ook daadwerkelijk gaan om gebreken die het gebruik onmogelijk maken of belemmeren.

Een andere consequentie van deze verplichting van de verhuurder is, dat de huurder moet gedogen dat de verhuurder het noodzakelijke herstel en onderhoud verricht. De redelijkheid en billijkheid tussen partijen staan ook bij deze aangelegenheden altijd voorop.

Verplichtingen van de huurder

De basisverplichting van de huurder is dat hij zich als goed huurder moet gedragen. Dat wil zeggen:

- a. dat hij op normale wijze gebruik van het gehuurde dient te maken;
- b. dat hij op tijd de huur moet betalen;
- c. dat hij geen wijzigingen aan het gehuurde aanbrengt zonder toestemming van de verhuurder;
- d. dat hij kleine reparaties verricht;
- e. dat hij aansprakelijk is voor schade, ook als deze door medegebruikers is veroorzaakt (denk aan toernooien);
- f. dat hij dringende werkzaamheden moet gedogen met betrekking tot het onderhoud aan het gehuurde door verhuurder;
- g. dat hij het gehuurde weer aan verhuurder ter beschikking stelt, in goede staat, bij het einde van de huur. Met het oog op deze verplichting is het van groot belang bij het aangaan van de huur een volledige omschrijving op te maken van het gehuurde en de staat waarin het zich bevindt en als bijlage aan de huurovereenkomst te hechten.

Onderhoud

Omdat de wet de verhuurder aanwijst als verantwoordelijke voor het grote onderhoud en de huurder voor het overige, zullen in de huurovereenkomst de afwijkende afspraken daarover tussen gemeente en vereniging moeten worden opgenomen. Het is het meest praktisch de afspraken zo uitvoerig en compleet mogelijk in een bijlage op te nemen en daar in de overeenkomst naar te verwijzen.

Loopt de huur al en doet het privatiseringstraject zich tussentijds voor, dan kan een aanhangsel bij de overeenkomst worden opgesteld dat door beide partijen is ondertekend en waarbij partijen aangeven de huurovereenkomst inzake de onderhoudsverplichtingen te wijzigen zoals in het aanhangsel is vermeld. In deze nadere overeenkomst dienen weer alle afspraken helder en volledig te worden weergegeven.

Onderverhuur

In de meeste gevallen zal geen sprake zijn van onderhuur of onderverhuur. Als dit wel wenselijk is - dat wil zeggen: als het er naar uitziet dat de vereniging de kantine of een gedeelte van de overige gebouwen zal onderverhuren aan een andere vereniging of instelling - zal de vereniging er attent op moeten zijn dat dit ook contractueel is toegestaan.

Is onderhuur toegestaan, dan is het verstandig de lengte en de verdere voorwaarden van de onderhuur af te stemmen op de overeenkomst die de vereniging als hoofdhuurder met de gemeente heeft. Ook qua andere voorwaarden zal altijd het bestaande contract tussen de vereniging en de gemeente leidend moeten zijn - bijvoorbeeld ten aanzien van het gebruik dat van de ruimte mag worden gemaakt, maar vooral ook ten aanzien van de verplichtingen van het onderhoud.

Einde van de huur

Is de huur - definitief - beëindigd, dan dient de huurder het gehuurde weer ter beschikking te stellen aan de verhuurder. De staat waarin het moet worden 'afgeleverd', is afhankelijk van de staat waarin het in gebruik is genomen en van de afspraken over het onderhoud ervan.

Als blijkt dat de huurder zijn verplichtingen niet correct is nagekomen, kan de verhuurder op de huurder het onderhoud verhalen dat dientengevolge moet worden verricht. Een goede vastlegging van de onderhoudsafspraken en de staat van het gehuurde bij het begin van de huur, blijkt ook van groot belang te zijn voor deze fase van de rechtsverhouding tussen de vereniging en de gemeente.

Hoe en wanneer eindigt nu de huurovereenkomst?

Is de huur voor bepaalde tijd aangegaan, dan is geen opzegging nodig. Is de huur voor onbepaalde tijd aangegaan, dan is wel opzegging nodig. De huur wordt opgezegd tegen de dag van de huurbetaling en met inachtneming van een termijn die gelijk is aan de termijn van de huurbetaling, met een minimum van één maand. Het is in dit verband raadzaam een betaling voor de huur overeen te komen in één termijn die over het hele jaar wordt berekend. Als ten aanzien van de opzegging niet nadrukkelijk anders is overeengekomen, dan is men in dat geval verzekerd van een opzegtermijn van één jaar. Wordt een huurbetaling per kwartaal overeengekomen, dan vloeit uit deze bepaling van de wet voort dat er een opzegtermijn bestaat van drie maanden. Voorzover een opzegtermijn wel nadrukkelijk wordt overeengekomen, is het aan te bevelen niet akkoord te gaan met een opzegtermijn van minder dan zes maanden. De voorkeur gaat natuurlijk uit naar een opzegtermijn van één jaar.

De wet verlangt van de verhuurder overigens een actieve houding waar het gaat om het einde van een overeenkomst voor bepaalde tijd. Ook al is opzegging van de overeenkomst niet nodig, toch wordt van de verhuurder verlangd dat hij op een of andere manier kenbaar maakt aan de huurder dat het toch echt de bedoeling is dat hij de zaak ontruimt. Wordt het gebruik namelijk door de huurder voortgezet na het einde van de overeenkomst, dan wordt de huur voor onbepaalde tijd verlengd. Hiervan wordt alleen afgeweken wanneer ondubbelzinnig uit handelingen of mededelingen van de verhuurder blijkt dat dát absoluut niet de bedoeling is. Als er sprake is van een dergelijk voortgezet gebruik en de overeenkomst daardoor voor onbepaalde tijd is verlengd, betekent dit overigens niet meer dan dat voor het beëindigen van de huurovereenkomst een actieve opzegging volgens de hierboven aangegeven regels dient plaats te vinden. De termijn van opzegging die in dit geval niet in de overeenkomst zal zijn geregeld, is dan weer geheel volgens de wettelijke regeling: opzegging tegen de dag van de huurbetaling met een minimumtermijn van één maand.

Als de huurovereenkomst de huur van gebouwde onroerende zaken betreft, heeft de huurder ontruimingsbescherming. Dit wil zeggen dat de huurder de rechter om uitstel van ontruiming kan verzoeken. Dit uitstel kan worden verzocht voor de periode van één jaar, een periode die nog tweemaal met één jaar kan worden verlengd. De huur wordt in dergelijke gevallen onder gelijke voorwaarden voortgezet. Wel kan de rechter op verzoek beslissen over de huurprijs als deze de rechter als onredelijk voorkomt. De rechter zal het verzoek alleen afwijzen wanneer het belang van de verhuurder door de uitgestelde ontruiming onevenredig zal worden geschaad. Uiteraard zal de huurder wel moeten aangeven waarom hij op dit moment nog niet kan ontruimen of waarom het zeer bezwaarlijk zou zijn om te ontruimen. Dit recht om ontruiming uit te kunnen stellen is van dwingend recht en kan bij overeenkomst dus niet worden aangetast.

Alleen de rechter kan tussentijds de huurovereenkomst met betrekking tot gebouwde onroerende zaken ontbinden. Een verzoek tot ontbinding wordt over het algemeen pas ingesteld wanneer een van beide partijen in gebreke blijft, ook na aanmaning, om aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst te voldoen.

Aanbevelingen over het onderhoud

- Als er tussen gemeente en vereniging een rechtsverhouding van huur en verhuur bestaat, dienen de afspraken in het kader van de privatisering als bijlage bij het huurcontract te worden gevoegd. Zijn de afspraken in een later stadium gemaakt, dan dient een wijzigingsovereenkomst te worden opgesteld, waarin de nieuwe afspraken ter vervanging van de oude als onderdeel van de overeenkomst worden opgenomen.
- Het is te allen tijde zaak bij het begin van de huur en voorafgaand aan een privatiseringstraject een goede opname van het gehuurde te maken die door beide partijen wordt geaccordeerd.

Overige conclusies en aanbevelingen in verband met huur

- Er dient te worden geopteerd voor een huurovereenkomst die zowel de velden als de opstallen omvat. De vereniging geniet dan een ontruimingsbescherming tegen het einde van de huur van minimaal één jaar en maximaal drie jaar.
- Om deze bescherming moet wel verzocht worden bij de rechter.



- Worden alleen velden gehuurd, dan is er geen sprake van ontruimingsbescherming.
- Aanbevolen wordt in geval van overeenkomsten voor bepaalde tijd te kiezen voor een periode van minimaal vijf jaar, met het oog op continuïteit van de vereniging.
- Wordt het gebruik van het gehuurde door de vereniging na afloop van de overeengekomen periode voortgezet, dan wordt de huurovereenkomst van rechtswege omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde tijd die dan alleen nog door ontbinding of opzegging kan worden beëindigd.
- Voor alle huurovereenkomsten geldt dat als niets betreffende het onderhoud geregeld is, de vereniging uitsluitend verantwoordelijk is voor kleine reparaties aan het gehuurde en dan ook nog alleen als dit niet het gevolg is van wanprestatie door de verhuurder.

Recht van opstal betreffende de gebouwen

De hoofdregel is dat iemand die eigenaar van een stuk grond is ook eigenaar is van alles wat daar op gebouwd of verbouwd wordt of wat daar aan kabels, leidingen, maar ook parkeergarages en dergelijke in de grond aangelegd wordt. Het is daarbij niet van belang of de eigenaar zelf heeft gebouwd of de kabels/leidingen heeft gelegd of dat een ander dat heeft gedaan. Deze situatie is niet altijd wenselijk. De wet geeft de eigenaar nu de mogelijkheid aan een ander een vorm van gebruik toe te staan van zijn grond, namelijk het neerzetten van een gebouw of het leggen van een pijpleiding, waarbij die ander ook eigenaar wordt van wat hij bouwt of aanlegt. De eigenaar geeft die ander in dergelijke gevallen een recht van opstal. Dit is dus het recht van die ander om te bouwen op de grond van een ander of iets aan te leggen of te bouwen onder de grond van de eigenaar, waarbij de eigendom van het gebouwde niet aan de eigenaar van de grond toevalt.

ad 2. Recht van opstal: risico, lusten en lasten voor de opstaller

Waarom zou een eigenaar van een stuk grond kiezen voor een dergelijke constructie? Reden daarvoor kan zijn dat het volledige risico waaronder het verdere onderhoud van wat wordt gebouwd of aangelegd, ook geheel bij degene komt te liggen die heeft gebouwd of aangelegd. Bij leidingen kan men denken aan het risico van lekkage en bodemvervuiling. Bij opstallen kan men, behalve aan het onderhoud, denken aan het risico van instorting of van het op andere wijze tenietgaan, waardoor aan anderen schade wordt veroorzaakt. De schade die op deze wijze aan anderen, maar ook aan de grondeigenaar, wordt berokkend, komt dan geheel voor risico van degene die het recht van opstal heeft gekregen. Het belang kan ook in eerste instantie bij de opstaller liggen: de opstallen komen geheel voor rekening en risico van hem, dus zowel lusten als lasten. Hij is niet afhankelijk van een ander voor het onderhoud - het hoe, wat en wanneer ervan - maar kan zelf zijn plannen trekken qua tijd en investeringen. Voordeel voor de grondeigenaar is dat hij geen zorgen meer heeft over het onderhoud en dat hij zelfs voorschriften ten aanzien van dat onderhoud kan opnemen in de opstalvoorwaarden.

Het is duidelijk dat in deze rechtsverhouding niet snel een noodzaak tot privatisering van het onderhoud zal bestaan, omdat het onderhoud doorgaans al bij de opstalhouder - de vereniging - ligt. Wel dient de vereniging bij de vestiging van het recht van erfpacht attent te zijn op de voorwaarden die de gemeente terzake van het onderhoud mogelijk aan de vereniging wenst op te leggen.

Verder is het mogelijk afspraken te maken over de vergoeding van de waarde en eventueel over extra investeringen die zijn gedaan in verband met het (groot) onderhoud van de opstallen bij het einde van het recht van opstal. Hierover moet bij de vestiging van het recht van opstal al over zijn nagedacht. Wanneer de opstal eindigt, is het te laat.

Hoe komt het recht van opstal tot stand?

In de registers blijft de gemeente als eigenaar van het perceel te boek staan, waarbij staat vermeld dat het perceel is belast met een recht van opstal en verder aan wie dat recht van opstal toekomt. Omdat het een recht is dat het absolute eigendomsrecht van de eigenaar aantast, stelt de wet ook een formele eis voor de totstandkoming ervan. Het recht van erfpacht komt pas tot stand via inschrijving van de *notariële akte van vestiging* van het recht van opstal in de registers van het kadaster.

Omdat het een recht is dat de grondeigenaar aan een ander verleent ten aanzien van zijn eigendom, kan de eigenaar voorwaarden stellen aan het gebruik van het recht van opstal. Deze voorwaarden dienen in een *overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal* te worden opgenomen. Eerder in deze brochure is duidelijk gemaakt hoe een vereniging met de gemeente tot afspraken kan komen over de inhoud van het recht van opstal. Het gaat daarbij concreet om de vrijheden die de vereniging heeft bij het bouwen van de clubaccommodatie. De overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal is daarom het essentiële stuk voor de vestiging van het recht van opstal. Een onderdeel van die overeenkomst is dat partijen zich verbinden tot het ook daadwerkelijk vestigen van het recht van opstal. Met alleen de overeenkomst zijn zij er nog niet. De inhoud van de overeenkomst dient bij de notaris in een akte te worden opgenomen die de notaris vervolgens zal laten registreren bij het kadaster. Pas dán is het recht van opstal een feit.

Er zijn gemeenten, voornamelijk de grotere, die algemene voorwaarden tot opstal kennen. In de besprekingen met de gemeente over het recht van opstal dient de vereniging hierop attent te zijn en de gemeente daarom te verzoeken ingeval de gemeente deze van toepassing wenst te verklaren op de overeenkomst. Ook deze voorwaarden kunnen dan worden meegenomen in de onderhandelingen met de gemeente.

Wettelijke regeling van het recht van opstal

De wettelijke regeling van opstal is net als bij huur voor het grootste deel van regelend recht. Dat wil zeggen dat partijen vrij zijn afspraken te maken over de inhoud en de duur van het recht van opstal. Heeft men iets niet geregeld waarvan achteraf blijkt dat het wel geregeld had moeten zijn, dan geldt wat daarover in de wet is geregeld.

Een belangrijk onderscheid dat moet worden gemaakt, is dat tussen het zelfstandige en het afhankelijke recht van opstal. Het is mogelijk het recht van opstal te vestigen, afhankelijk van een andere rechtsverhouding die tussen dezelfde partijen bestaat. Concreet: het recht van opstal kan worden gekoppeld aan of afhankelijk worden gesteld van de huurovereenkomst met de gemeente voor de velden. Het recht van opstal eindigt dan tegelijkertijd met het einde van de huur. Het recht van opstal kan in dat geval ook niet eerder - tussentijds - worden beëindigd dan dat de huurverhouding doorloopt.

Afhankelijk van de situatie dient daarom te worden nagedacht of het wenselijk is het recht van opstal mee te laten lopen met de huurovereenkomst of het recht van opstal als een zelfstandig recht te vestigen. Voor een afhankelijk recht van opstal kan zonder problemen worden gekozen als de opstal er al staat en de vereniging op korte termijn niet het oogmerk heeft te gaan verbouwen of uitbreiden.

Voor een zelfstandig recht van opstal zal worden gekozen als de vereniging plannen heeft om voor eigen rekening en risico te gaan bouwen of het huidige gebouw uit te breiden. In verband met investeringen en afschrijvingen is het wenselijk dat het recht van opstal geruime tijd voortduurt en niet afhankelijk is van het moment waarop de huur van de velden wordt beëindigd, ook al bestaat de intentie de huur voort te zetten.



Als het een zelfstandig recht van opstal betreft, blijft het recht van opstal na einde van het recht van opstal doorlopen als de opstaller de zaak niet ontruimt. Dit is alleen anders als de eigenaar uiterlijk zes maanden na einde van de opstal nadrukkelijk laat blijken dat hij de opstal als geëindigd beschouwt. Het recht van opstal blijft dan doorlopen onder dezelfde voorwaarden. Loopt het recht van opstal op deze wijze door, dan kan het uitsluitend worden opgezegd bij deurwaardersexploot. De opzeggingstermijn bedraagt dan één jaar. Hiervan kan in de overeenkomst niet worden afgeweken ten nadele van de opstaller.

Inhoud van de overeenkomst tot vestiging van recht van opstal

Wat dient in elk geval te worden opgenomen in de overeenkomst (en dus later in de akte)?

1. De duur van het recht van opstal.
2. Een duidelijke omschrijving van het perceel waarop het recht van opstal rust. Als het om een bestaande opstal gaat, is het verstandig het recht van opstal te vestigen op een stuk grond dat groter is dan de opstal zelf om de mogelijkheid van uitbreiding open te houden zonder dat daarover nadere onderhandelingen met de gemeente nodig zijn. Gaat het om een nog te bouwen opstal, dan is het verstandig het gedeelte van het perceel waar het recht van opstal op wordt gevestigd nadrukkelijk op een tekening als bijlage bij de overeenkomst op te nemen.

3. De aard van het gebouw: de vereniging heeft er belang bij zo min mogelijk te omschrijven ten aanzien van de gebouwen, zeker als het nieuwbouw betreft. Wel zal er altijd iets in worden opgenomen over de bestemming van het gebouw, zoals kantine, clubhuis, kleedkamers, tribune en materiaalloods. Van deze bestemming zal niet mogen worden afgeweken zonder toestemming van de gemeente.
4. In de akte kan worden opgenomen dat de opstaller (de vereniging) verplicht is een geldsom - de retributie - aan de eigenaar (de gemeente) te betalen.
5. Het recht op een vergoeding van de waarde van de opstallen bij het einde van het recht van opstal voorzover deze opstallen zijn aangebracht door de vereniging - of door haar voorganger en de vereniging daar een overnameprijs voor heeft betaald. Het is van belang de grondslag voor de vergoeding op te nemen, waarbij men overigens niet de illusie moet hebben met die vergoeding op een andere locatie een nieuwe accommodatie te kunnen stichten. Maar enige onderhandelingsruimte bij de gemeente biedt het opnemen van een reële waarde wel. Gedacht kan worden aan herbouwwaarde, economische vervangingswaarde of aan aanknopingspunten om te komen tot een reële marktwaarde. In geen geval dient de boekwaarde als norm te worden vermeld.

Extra aandacht verdient de vergoeding voor investeringen in verbouwing of renovatie. Dit zal voornamelijk spelen bij accommodaties waar de vereniging op bestaande gebouwen een recht van opstal verkrijgt en niet direct plannen voor nieuwbouw heeft, ook wanneer de vestiging van opstal niet is gekoppeld aan een privatiseringstraject.

Conclusies en aanbevelingen

- Als de gemeente kiest voor het uitgeven van recht van opstal aan een vereniging, dient te worden nagedacht of het als zelfstandig of afhankelijk recht wordt gevestigd. Van een afhankelijk recht zal sprake kunnen zijn als de vereniging van de gemeente ook velden huurt en de opstallen er al - in goede staat - staan. Van een zelfstandig recht zal in elk geval sprake zijn als de vereniging de velden niet huurt, maar in gebruik heeft van de gemeente. Opstal kan namelijk niet afhankelijk worden gesteld van 'gebruik'. Nota bene: gebruik waar enige vorm van vergoeding tegenoverstaat, is huur! Verder is een zelfstandig recht aan te bevelen als de vereniging zelf - dus voor eigen rekening en risico - gaat bouwen of uitbreiden.
- De consequentie van het recht van opstal is dat de vereniging zelf alle lusten en lasten met betrekking tot de opstallen draagt. Maar hier kunnen andere afspraken over worden gemaakt. Partijen zijn vrij in het invullen van voorwaarden waaronder de opstal wordt verleend. Wordt bij privatisering gekozen voor recht van opstal, dan zal, afhankelijk van de staat van de gebouwen, daarover in de overeenkomst het nodige moeten/kunnen worden geregeld. De gemeente kan bijvoorbeeld verantwoordelijk worden gesteld voor het herstel van achterstallig onderhoud.
- In verband met de vergoeding van de waarde van de opstal door de gemeente aan de vereniging aan het einde van de opstal, is het van essentieel belang een goede regeling op te nemen. Dit is ook van belang als de opstal wordt verleend voor al bestaande gebouwen. Vaak zal een vereniging gedurende de looptijd van het recht van opstal toch gaan verbouwen of uitbreidingen plegen. Als hier niets over is geregeld, is het onzeker of de vereniging aanspraak kan maken op enige vergoeding van de economische of zelfs maar de boekwaarde van gepleegde grote (onderhouds)investeringen. Aangeraden wordt een grondslag op te nemen die tot een zo reëel mogelijke waardering van de opstallen zal leiden. Hiermee wordt de onderhandelingsruimte voor de vereniging vergroot voor vervangende accommodatie.
- De vereniging dient attent te zijn op de beperkingen die de gemeente kan stellen, al dan niet in algemene voorwaarden van opstal, over de mogelijkheid van het aanbrengen of wijzigen van opstallen. Dit kan de omvang van de opstal betreffen, de hoogte, de aard van de opstal, maar

ook de plaats van de opstal op het hele terrein en zelfs de periode waarbinnen een en ander moet zijn gerealiseerd.

- Als het een afhankelijk recht van opstal betreft, dat wil zeggen dat het afhankelijk is gesteld van de huur van de velden, is het niet per definitie toegestaan de opstallen te verhuren of te verpachten. Dit zal expliciet in de akte van vestiging moeten worden bepaald als de vereniging de optie daartoe wenst open te houden.
- Is het recht van opstal als afhankelijk van de huur van de velden gevestigd, dan dient de vereniging zeer terughoudend/voorzichtig te zijn met verbouwingen aan en uitbreidingen van de opstal die al aanwezig was op het moment dat de overeenkomst werd aangegaan. Tenzij daarover nadrukkelijk iets is overeengekomen, loopt de vereniging het risico investeringen anders dan in nieuwbouw niet vergoed te krijgen.
- Ontruimt de opstaller bij einde looptijd niet, dan blijft het recht van opstal bestaan. Opzegging is dan alleen mogelijk via deurwaardersexploot, met een opzegtermijn van één jaar. Dit geldt alleen als er sprake was van een zelfstandig recht van opstal.

ad 3. Gebruik van de velden en/of de gebouwen

Van gebruik is sprake als de vereniging geen prestatie in geld of op andere wijze aan de gemeente is verschuldigd. Wettelijk heet deze rechtsverhouding bruikleen. Voor deze rechtsfiguur zal veelal worden geopteerd door gemeenten als er sprake is van meerdere gebruikers van de velden en/of gebouwen op hetzelfde sportcomplex. Het is van belang in het achterhoofd te houden dat het bij gebruik in wezen gaat om het in leen hebben van de velden/gebouwen.

De positie van de gebruiker is niet sterk, ook niet ten aanzien van de periode van gebruik. Wel kan de gemeente onredelijk handelen worden verweten als zij na jarenlang gebruik plotseling en zonder nadere motivering opzegt. Toch maakt de vereniging bij de rechter niet veel kans. Deze zal al snel het recht van de gemeente laten prevaleren.

Een reden voor opzegging van het gebruik - of een punt achter de voortzetting ervan - kan zijn dat de gemeente over wenst te gaan tot verhuur van het complex. In dat geval is het zinvoller te trachten tot goede afspraken over de huur te komen dan de opzegging van het gebruik aan te vechten. Voor wat betreft de positie van de vereniging ingeval van huur, wordt verwezen naar wat eerder onder huur is opgenomen.

Onderhoudsaspecten

De vraag is welke rechten en plichten deze rechtsverhouding aangaande het onderhoud met zich meebrengt voor de gemeente en de vereniging. Op grond van de wet heeft de bruiklener uitsluitend de plicht ervoor te zorgen dat wat hij in bruikleen heeft in stand blijft. Hiervoor geldt wel de beperking dat deze plicht niet verder gaat dan in redelijkheid van de bruiklener kan worden gevraagd. De vereniging heeft verder op grond van de wet geen recht op enig onderhoud van de velden. De vereniging heeft daartegenover evenmin de plicht enig onderhoud aan de velden te verrichten.

In de praktijk zal een en ander over het onderhoud in de gebruiksvoorwaarden zijn geregeld. Gebruikelijk is wel dat de gemeente het onderhoud pleegt.

Vanwege het ontbreken van enige wettelijke regeling over het onderhoud, is het zaak hierover afspraken te maken bij het in gebruik krijgen van velden en opstallen. In de eerste paragrafen van deze brochure is uitvoerig ingegaan op de manier waarop tot goede afspraken met de gemeente kan worden gekomen. Een verschil met de vorige rechtsvormen is dat de gemeente ingeval van het in gebruik geven van de velden in een sterkere positie verkeert dan de vereniging. Verder zijn er

vaak meer gebruikers van hetzelfde complex, zodat meer partijen een rol - kunnen - spelen bij de regeling van het onderhoud.

Het verdient aanbeveling de afspraken die in het kader van privatisering van het onderhoud worden gemaakt, in een afzonderlijke overeenkomst vast te leggen. Deze overeenkomst kan als onderdeel van de gebruiksvoorwaarden worden opgenomen. Het voordeel van een overeenkomst is dat daarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat er overeenstemming is tussen partijen over het onderhoud. Ingeval van wens tot wijziging zullen partijen weer samen om de tafel moeten gaan zitten.

Conclusies en aanbevelingen

- Ingeval van gebruik door de vereniging van velden en/of gebouwen van de gemeente is de vereniging in beginsel 'overgeleverd' aan de voorwaarden die de gemeente daaraan verbindt.
- De vereniging heeft geen recht op groot of goed onderhoud door de gemeente, tenzij de gemeente dit in de gebruiksvoorwaarden heeft opgenomen. Vermelden de gebruiksvoorwaarden niets over het onderhoud, dan is het altijd aan te raden - dus niet alleen als er sprake is van privatisering - daar met de gemeente afspraken over te maken.
- Onderdeel van de gebruiksvoorwaarden kan zijn: het beperkt gebruik of het gedeeld gebruik met anderen. Ook hier dienen de afspraken helder te zijn - niet alleen met de gemeente, maar in het bijzonder ook ten opzichte van de medegebruikers. Het wordt aanbevolen de gemeente hier te wijzen op haar verantwoordelijkheid.
- Alleen ingeval van gebruik dat niet aan enige termijn of periode is gekoppeld, kan het onredelijk zijn als de gemeente het gebruik opzegt. Het is dubieus, of de opzegging in rechten kan worden tegengehouden. Het is aanbevelenswaardig er minnelijk uit te komen met de gemeente. Een reden voor beëindiging kan zijn dat de gemeente het bruikleen wenst om te zetten in een huurverhouding. Hiervoor wordt verwezen naar wat is vermeld bij 'Huur van velden en gebouwen' (p.29).

STAP 7: UITVOERING

Bij Stap 4: 'Overleggen en onderhandelen' (p.19) zijn globaal de mogelijke vormen behandeld waarin onderhoud en beheer kan plaatsvinden. In dit hoofdstuk beperken we ons tot de meest voorkomende vorm, waarbij de vereniging zelfstandig de uitvoering van de taken voor haar rekening neemt.

Organisatie

Allereerst zal er een organisatie op poten moeten worden gezet. Er moet een onderhouds- of beheercommissie worden samengesteld, waarvan de voorzitter bij voorkeur bestuurlijke verantwoordelijkheid heeft. De taak van de onderhoudscommissie bestaat uit het voorbereiden, aansturen en controleren van de werkzaamheden. De commissie stelt een meerjarenbeheerplan en een jaarplan op. Wanneer een aannemer moet worden ingehuurd, zorgt de beheercommissie voor de werkschrijving, de opdracht en de prijsafspraken op basis van schriftelijke offertes. De onderhoudscommissie verdeelt de taken onder de verschillende vrijwilligers. Zij houdt zich ten slotte bezig met de werving en eventuele scholing van geschikte vrijwilligers.

Verder moet een uitvoerende groep worden geformeerd die de feitelijke werkzaamheden verricht. De meeste verenigingen hebben een onderhoudsploeg die allerlei klussen verricht. Bij nieuwe taken zal goed moeten worden gekeken of de bestaande groep mensen deze erbij kunnen doen of dat er nieuwe mensen moeten worden geworven.

Taakafbakening vrijwilligers

Teneinde de juiste mensen voor de verschillende taken te krijgen, is het van belang goed inzicht te hebben in de aard en omvang van de verschillende werkzaamheden. De (nieuwe) vrijwilligers verwachten dat van tevoren wordt aangeven wat ze moeten doen, hoeveel tijd daarmee gemoeid is, welke apparatuur beschikbaar is, et cetera. Vrijwilligers haken nogal eens af wanneer er geen duidelijke taakafbakening is en zij van de ene in de andere klus rollen en er nooit een einde aankomt.

(Meerjaren)Beheerplan

Het verdient aanbeveling om, zowel voor het onderhoud van de gebouwen als van de terreinen, te beschikken over een plan waaruit blijkt welke onderdelen op welke momenten onderhoud of vervanging behoeven. Met behulp van een beheerplan wordt structuur in de aanpak van het onderhoud gebracht. Verenigingen zijn nogal eens geneigd zaken op zich te laten afkomen. Met een beheerplan weet de vereniging wat er gedaan moet worden. Ze ziet tijdig grote kosten aankomen. Er kunnen tijdig reserveringen plaatsvinden.

Bij Stap 2: 'Initiatief en voorbereiding' (p.15) is aangegeven dat de inventarisatie van de staat van onderhoud - de nulmeting - vaak al een goede opstap is om tot een meerjarenbeheerplan te komen.

Voor verenigingen die bereid zijn zich te verdiepen in een planmatige aanpak van het beheer en onderhoud van opstallen, biedt de KNVB een geautomatiseerde versie van een meerjarenbeheerplan aan via www.knvb.nl. Informatie hierover kan worden verkregen via de KNVB-afdeling ondersteuning clubbesturen.

Jaarplan

Aan het begin van het jaar wordt een jaarplan gemaakt. Daarin worden de activiteiten nader uitgewerkt die in dat jaar aan de orde zijn. Door een tijdschema op te stellen, wordt voorkomen dat er op bepaalde momenten te veel moet worden gedaan en er op andere momenten niets te doen valt. Speciale aandacht is nodig voor de zomer- en vakantieperiode. Vooral het onderhoud aan de terreinen gaat ook in die periode normaal door. In feite zal ook onder de vrijwilligers aan vakantiespreiding moeten worden gedaan.

Maand- of weekrooster

Net als het schoonmaakonderhoud keert een groot aantal verzorgende werkzaamheden wekelijks of maandelijks terug. Het verdient aanbeveling voor dit soort werkzaamheden een rooster op te stellen. Als er nieuwe vrijwilligers bijkomen, is direct duidelijk welke taken moeten worden uitgevoerd.

Uitbesteden van werkzaamheden

Hoewel het uitbesteden van werkzaamheden voor verenigingen niet nieuw is, zullen ze bij het uitbesteden van werkzaamheden aan de terreinen vaak wat kritischer moeten handelen. De neiging bestaat om de aannemer te laten bepalen welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Vervolgens valt de uitvoering soms tegen en ontstaat er kritiek op de aannemer.

Bij het uitbesteden van werkzaamheden dient duidelijk te zijn dat de opdrachtgever te allen tijde verantwoordelijk is voor het verstrekken van de opdracht, ook als deze zich er niet voldoende van vergewist of de aanbieder/offerte volledig is en aan zijn wensen voldoet.

Het verdient daarom aanbeveling dat de opdrachtgever bij een offerteaanvraag een omschrijving levert van de gewenste werkzaamheden: soort, omvang, kwaliteit, hoeveelheden, et cetera.



Het bijgevoegde basisonderhoudsprogramma (bijlage B) kan daarvoor als voorbeeld dienen. Een aannemer mag desnoods een afwijkende offerte indienen, maar het is de opdrachtgever die uiteindelijk bepaalt. Een goede technische omschrijving maakt het ook gemakkelijker offertes met elkaar te vergelijken. De goedkoopste is niet altijd de beste!

STAP 8: EVALUATIE

Als het aan de gemeente ligt, worden privatiseringsovereenkomsten voor een lange termijn afgesloten. Eigenlijk gaat ze er vanuit dat de verantwoordelijkheid voor de werkzaamheden niet terugkomt bij de gemeente. Als er goede afspraken worden gemaakt, en als er voldoende middelen beschikbaar zijn om goed onderhoud zelf uit te voeren of uit te laten voeren, zal dat ook niet het geval zijn. Toch zijn er situaties bekend waarin de vereniging het onderhoud aan de gemeente heeft teruggegeven. Verder bestaan er voorbeelden van situaties waarin een vereniging maar 'voortmoddert' en waar het onderhoud als gevolg van onvoldoende middelen niet tot z'n recht komt. Dat heeft vooral betrekking op het onderhoud aan de velden. De kwaliteit van de velden loopt langzaam terug zonder dat de vereniging er iets tegen kan doen.

De KNVB is van mening dat er regelmatig evaluatiemomenten moeten zijn waarop de afspraken, ook de financiële, nog eens tegen het licht worden gehouden. Verloopt het proces zoals men zich dat van tevoren had voorgesteld? Zijn er voldoende en kwalitatief goede vrijwilligers beschikbaar gekomen? Worden de uit te besteden werkzaamheden op de juiste wijze uitgevoerd? Zijn er tegenvallers of onverwachte ontwikkelingen geweest? Is het budget toereikend?

Het verdient aanbeveling zeker in het begin ten minste twee keer per jaar een evaluatiemoment te hebben. In een later stadium kan dit minder frequent nodig zijn. Voorkomen moet worden dat zaken blijven liggen, waardoor er achterstand in het onderhoud ontstaat. De ervaring heeft ondertussen geleerd dat een eenmaal opgelopen achterstand zelden wordt ingehaald en uiteindelijk ten koste gaat van de kwaliteit en bespeelbaarheid van de terreinen.

De gemeente zal zich eveneens moeten realiseren dat zij baat heeft bij een goede uitvoering en een tevreden sportvereniging. Vaak zal zij duurder uit zijn wanneer moet worden ingegrepen met vervroegd groot onderhoud of renovatie. Uiteraard zal wel de bereidheid aanwezig dienen te zijn om, bij gebleken ontoereikendheid van de privatiseringsvoorwaarden, deze bij te kunnen stellen. Dit geldt vooral de financiële voorwaarden, omdat deze vaak de beperkende factor zijn.

7. WAT ER FOUT KAN GAAN: SUCCES- EN FAALFACTOREN

7.1 BUDGET

Budget is veruit de belangrijkste succes- en faalfactor. Als verenigingen financieel in staat worden gesteld de belangrijke onderhoudswerkzaamheden uit te besteden en zelf voor het ondersteunende, verzorgende en dagelijkse onderhoud te zorgen, zijn ze over het algemeen tevreden en zien ze de privatisering als een verbetering. Het beschikbaar stellen van voldoende financiële middelen staat echter haaks op de bezuiningsopdracht van de gemeente.

7.2 OPENHEID EN COMMUNICATIE

Verenigingen ervaren vaak onvoldoende openheid van de gemeente bij het verschaffen van inzicht en het verstrekken van informatie. Verenigingen moeten vaak zelf zaken uitzoeken die een gemeente ook zou kunnen aanreiken. Relevante informatie blijkt moeilijk te achterhalen te zijn. Het vinden van de beste privatiseringsvorm is een gezamenlijk zoekproces dat alleen kan plaatsvinden als alle partijen goed op de hoogte zijn van elkaars standpunten en ideeën. Als processen stroef verlopen, is er vaak sprake van een gebrekkige communicatie. Gemeenten zouden meer aan 'opvoeden' van hun partner moeten doen.

7.3 TIJD EN PLANNING

Tijd is nogal eens een negatieve factor. Gemeenten willen dit soort complexe processen soms in enkele maanden afhandelen. Verenigingen ervaren het gebrek aan tijd als 'door de strot duwen'. Privatiseren kost immers tijd. Veelal loopt de oorspronkelijke planning van de gemeente fors uit. Voor het afronden van een privatiseringsproces moet minimaal één jaar worden aangehouden, maar anderhalf tot twee jaar is niet uitzonderlijk.

7.4 GELIJKWAARDIGHEID

Verenigingen ervaren hun positie in de onderhandelingen met de gemeente vaak als niet gelijkwaardig. Ze voelen zich geen partner. Gemeenten hebben ook vaak een voorsprong aan kennis en in tijd. De vereniging ziet op tegen de gemeente en voelt zich verbaal en inhoudelijk niet opgewassen tegen de wethouder die namens de gemeente de gesprekken voert. In dit verband

verdient het aanbeveling de gesprekken als vereniging niet zelf te voeren, maar daarvoor een externe kracht in te huren.

7.5 ONDERHANDELINGSRUIMTE

Als de gemeenteraad al de politieke en financiële kaders heeft vastgelegd, is er vaak weinig onderhandelingsruimte. Er zijn voorbeelden bekend waarin het proces hierdoor onnodig lang heeft geduurd, maar ook van verenigingen die 'te lang en lesten' toch maar hun handtekening plaatsten onder een slechte overeenkomst.

7.6 WIN-WIN-SITUATIE

Gemeenten stellen voor dat privatiseren tot een win-win-situatie leidt. Verenigingen worden verantwoordelijk en kunnen voortaan zelf bepalen. Verenigingen zien over het algemeen de privatisering als een eenzijdige lastenverzwaring.

7.7 VERSLAGLEGGING EN VASTLEGGING

In langlopende onderhandelingstrajecten is het belangrijk stapsgewijs voortgang te boeken en tussentijdse afspraken goed vast te leggen. Hierdoor wordt voorkomen dat bepaalde discussiepunten steeds terugkeren en de voortgang ophouden. Het eindresultaat moet de wederzijdse afspraken correct verwoorden. Gemeenten hebben nogal eens de neiging open einden in te bouwen of eenzijdig de afspraken te beschrijven. Niet alleen de vereniging gaat verplichtingen aan, ook de gemeente doet bepaalde toezeggingen die moeten worden nagekomen. Voorts moet de mogelijkheid tot herziening worden ingebouwd.

7.8 PROCESMANAGEMENT

Voor verenigingen is een privatiseringsproces een fenomeen waarmee ze maar eens in hun bestaan mee te maken krijgen. Voor veel gemeenten is het evenmin een dagelijkse activiteit. Zeker wanneer er grote belangen zijn en meerdere partijen bij het proces zijn betrokken, is het niet ongebruikelijk het proces te laten begeleiden door een deskundige buitenstaander.

BIJLAGEN

BIJLAGE A: OVERZICHT VAN VASTE ONDERDELEN VAN EEN SPORTCOMPLEX

Terreinen:

- wedstrijdvelden
- pupillenvelden
- trainingsveld(en)
- trainingshoek(en)
- publieksstroken en resthoeken

- afwateringspompen
- afwateringsstuwen
- sloten en watergangen

Terreininrichting:

- doelen en doelnetten
- hoekvlaggen
- dug-outs
- scorebord
- reclameborden
- vuilnisbakken

Afrasteringen en hekwerken

- speelveldafzetting(en)
- ballenvangers inclusief netten
- complexafrastering inclusief poorten
- toegangspoort(en)
- ballenpoorten

Verhardingen:

- tegels
- asfalt
- klinkers
- mijnsplit

Lichtinstallaties:

- veldverlichting
- complexverlichting
- openbare verlichting

Beplantingen:

- bosbeplanting
- bomen
- sierbeplanting
- heggen

Parkeerplaats

- fietsenstalling
- speelwerktuigen
- beregeningsinstallatie
- beregeningspompen
- beregeningsbron

BIJLAGE C: INDELING UITVOERING IN ZELFWERKZAAMHEID

Indeling uitvoering in zelfwerkzaamheid	cat. a mogelijk	cat. b onder voorw.	cat. c niet mogelijk
Maaien		(x)	x
Bijmaaien met bosmaaiers en handmachine		x	
Grasvegen (machinaal)			x
Verticuteren/vegen			x
Onkruidbestrijding			x
Kunstmeststrooien		(x)	x
Bemestingsonderzoek			x
Rollen		(x)	x
Prikrollen		(x)	x
Slepen		x	
Bladvegen en afvoeren	(x)	x	
Verwerken verschrallingszand/dresgrond			x
Diepbeluchten (vertidrainen, en dergelijke)			x
Inslepen zand			x
Doorspuiten drainage			x
Putten reinigen		(x)	x
Frezen en egaliseren doelgebieden			x
Doorzaaien (machinaal)			x
Bijzaaien (handmatig)	x		
Bezoden doelgebieden		(x)	x
Herstel speelschade	x		
Beregenen	x	x	
Mollen, konijnen, ongedierte	x		
Technische installaties			x
Verlichtingen (masten en lampen)	x	x	x
Hekwerken en poorten	x	x	x
Speelveldafrasteringen	x	x	x
Terreinmeubilair	x	x	x
Beplantingen	x	x	x
Verhardingen	x	x	x
Sloten en watergangen			x
Vuilverzameling en verwerking	x		
Reclameborden	(x)	x	
Leveren van materialen			x
Et cetera			

BIJLAGE B: BASISONDERHOUDPROGRAMMA

Basisonderhoudprogramma situatie: per veld (100 x 64 m)					
Omschrijving werkzaamheden	frequentie per jaar	hoeveelheid oppervlakte	eenheid	€	totaal
Maaien inclusief reistijd	43	78	are	0,75	2507,76
Maaien (extensief)	20	20	are	0,75	300,00
Bijmaaien met bosmaaiers	15	2	are	35,00	1050,00
Maaien sprietten met cirkelmaaier	1	78	are	0,75	58,32
Grasvegen exclusief afvoer en stortkosten	2	78	are	2,00	311,04
Verticuteren/vegen exclusief afvoer	1	78	are	2,60	202,18
Onkruidbestrijding	0,33	1	veld	250,00	82,50
Leveren en verwerken kunstmest	6	850	kg	0,90	765,00
Bemestingsonderzoek	0,33	1	veld	80,00	26,40
Rollen	3	78	are	1,15	268,27
Prikrollen	3	78	are	1,55	361,58
Slepen	1	78	are	0,85	66,10
Bladvegen exclusief afvoerkosten	2	78	are	2,30	357,70
Afvoer en stortkosten (per ton)	2	1	ton	100,00	200,00
Leveren en verwerken verschralingszand	1	25	m ³	25,50	637,50
Vertidrainen (40 cm pennen)	1	78	are	5,45	423,79
Alternatief: Schudbeluchten	0	78	are	0,00	0,00
Inslepen zand	1	1	veld	115,00	115,00
Doorspuiten drainage (h.o.h.4 m)	0,33	2100	m1	0,50	346,50
Putten reinigen	0,33	21	stuks	20,00	138,60
Doelen/middenterrein beluchten, uitvullen en inzaaien	1	2	stuks	250,00	500,00
Leveren en verwerken dresgrond	1	15	m ³	33,00	495,00
Doorzaaien (2 richtingen)	1	1	veld	250,00	250,00
Leveren graszaad	1	50	kg	5,25	262,50
Alternatief: bezoden doelgebieden	0	125	m ²	5,75	0,00
Herstel speelschade	0	2,0	mu/veld	29,00	0,00
Beregenen	0	2,0	mu/veld	29,00	0,00
Mollen, konijnen, ongedierte	0	0,5	mu/veld	29,00	0,00
Totaal cultuurtechnisch onderhoud prijsniveau 2005			19%	BTW	9725,74 1847,89 11573,63

Toelichting:

Uitgangspunt van dit basisonderhoudsprogramma is een kwalitatief goed veld. Maar het schema omvat niet het complete onderhoud aan een sportpark. Het betreft alleen het cultuurtechnisch onderhoud aan de velden. Andere zaken die ook onderhoud behoeven, zijn: beplantingen, terreinmeubilair, verhardingen, hekwerken en poorten, lichtinstallaties, et cetera. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op uitvoering door een deskundige aannemer die de juiste apparatuur gebruikt. Bij grotere eenheden en korte reisafstanden kunnen lagere tarieven gelden. Verder is een aantal activiteiten niet meegenomen, omdat deze lastig zijn te begroten en per uur worden afgerekend. Hierbij moet worden gedacht aan: beregenen, mollenbestrijding, afvalverwerking, herstel speelschade, konijnenschade, et cetera.

COLOFON

Tekst

Joeke de Jong, Accommodatiezaken Amateur Voetbal
Wyke Ruedisulj, Juridischezaken Amateur Voetbal

Eindredactie

Gerben Stolk, Pluma tekst, Heerjansdam

Coördinatie productie

Anne Brentjens, Concerncommunicatie

Fotografie

Jan de Koning, KNVB

Vormgeving

Creada, Veldhoven

Drukwerk

Drukkerij Verhagen, Veldhoven

ADRESLIJST KNVB DISTRICTSKANTOREN

District Noord	Abe Lenstrastadion Huismanstraat 3, 8448 GZ Heerenveen Tel. 0513 - 618900, Fax 0513 - 618908 Postbus 675, 8440 AR Heerenveen
District Oost	Keulenstraat 14, 7418 ET Deventer Tel. 0570 - 664242, Fax 0570 - 677176 Postbus 618, 7400 AP Deventer
District West I	Sportpark Riekerhaven Overschiestraat 194, 1062 XK Amsterdam Tel. 020 - 4879130, Fax 020 - 4879140 Postbus 9202, 1006 AE Amsterdam
District West II	Leningradplaats 13-15, 3066 SG Rotterdam Tel. 010 - 2862111, Fax 010 - 2862110 Postbus 8200, 3009 AE Rotterdam
District Zuid I	Takkebijsters 3, 4817 BL Breda Tel. 076 - 5728300, Fax 076 - 5728356 Postbus 5504, 4801 DE Breda
District Zuid II	Susterderweg 31, 6118 CP Nieuwstadt Tel. 046 - 4819400, Fax 046 - 4819429 Postbus 100, 6118 ZJ Nieuwstadt

KNVB

Woudenbergseweg 56-58, 3707 HX Zeist
Postbus 515, 3700 AM Zeist
Telefoon 0343 499211
Fax 0343 499199
Internetsite www.knvb.nl