



Privatisering

de pijlers onder een proces



Inhoud

- 1. **Inleiding**
 - 2. **Wat is privatiseren?**
 - 3. **Motieven gemeenten en verenigingen**
 - 4. **Ervaringen met privatisering**
 - 5. **Uitdaging gemeente en verenigingen**
 - 6. **Invloed op proces en politiek**
 - Politieke bewustwording
 - 7. **Exploitatie van de sportaccommodatie en btw**
 - 7.1 **Kaders**
 - 7.2 **Aanscherping sportbesluit**
 - 7.3 **Samenvattende hoofdvormen ter beschikking stellen sportaccommodatie**
 - 8. **Privatiseringsproces**
 - 8.1 **Inleiding**
 - 8.2 **Stappenplan**
 - Overleg met deskundigen
 - Volgem gemeentelijke politiek
 - 8.2.1 **Initiatief en voorbereiding**
 - Procedureafspraken
 - Open overleg en win-winsituatie
 - Status politieke besluitvorming
 - Tijdschema
 - Doelstellingen en randvoorwaarden vastleggen
 - Gezamenlijk of ieder voor zich
 - Werkgroep formeren
 - Verslaglegging
 - Vaststellen grenzen werkteerein
 - 8.2.2 **Kwaliteitsonderzoek en meerjarenonderhoudsprogramma**
 - 8.2.3 **Inventarisatie van alle onderhoudstaken en bijbehorende kosten**
 - Kwalitatieve gegevens
 - Kwantificering gegevens
 - 8.2.4 **Organisatie en beheervormen**
 - Uitvoering van taken
 - Blijvende gemeentelijke taken
 - 8.2.5 **Berekenen financiële gevolgen**
 - Kosten van zelfwerkzaamheid
 - Kosten uit te besteden taken
 - 8.2.6. **Besluitvorming**
 - 8.2.7. **Juridische verankering**
 - 8.2.8. **Uitvoering**
 - (Meerjaren)beheerplan
 - Jaarplan
 - Maand- of weekrooster
 - Uitbesteden van werkzaamheden
 - Taakafbakening vrijwilligers
 - 8.2.9 **Evaluatie**
 - 9. **Wat er fout kan gaan: succes- en faalfactoren**
 - 9.1 **Budget**
 - 9.2 **Openheid en communicatie**
 - 9.3 **Tijd en planning**
 - 9.3 **Gelijkwaardigheid**
 - 9.4 **Onderhandelingsruimte**
 - 9.5 **Win-winsituatie**
 - 9.6 **Verslaglegging en vastlegging**
 - 9.7 **Procesmanagement**
 - 9.8 **Monitoring en controle**
- Bijlagen**
- Bijlage A: Overzicht van vaste onderdelen van een sportcomplex
 - Bijlage B: Voorbeeld Basisonderhoudsprogramma
 - Bijlage C: Voorbeeld indeling uitvoering in zelfwerkzaamheid
 - Bijlage D: Uitleg huurovereenkomst en Recht van Opstal
 - Verplichtingen verhuurder
 - Verplichtingen van de huurder
 - Onderhoud
 - Onderverhuur
 - Einde van de huur
 - Aanbevelingen over het onderhoud
 - Overige conclusies en aanbevelingen in verband met huur
 - Recht van opstal: risico, lusten en lasten voor de opstaller
 - Hoe komt het recht van opstal tot stand?
 - Wettelijke regeling van het recht van opstal
 - Inhoud van de overeenkomst tot vestiging van recht van opstal
 - Conclusies en aanbevelingen



Dit document heeft een interactief menu. Klik op het hoofdstuk om hier naar toe te linken. Met het menu rechtsboven in komt u weer op de inhoudspagina terecht.



1 Inleiding

Veel verenigingen hebben of krijgen op termijn te maken met privatisering. Daarom werd het tijd de brochure privatisering grondig te herzien. De vorige versie dateerde van 2004 en sindsdien is er veel meer ervaring opgedaan met privatisering én zijn er omstandigheden gewijzigd. Deze brochure geeft inzicht in de vormen van privatisering en de noodzakelijk te nemen stappen 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 plaatsvinden en dat uw vereniging daarover meer te zeggen heeft dan vaak gedacht. De uiteindelijke vastlegging van de afspraken tussen de gemeente en de vereniging in een privatiseringsovereenkomst - of als onderdeel van een huur - of gebruiksovereenkomst - vormt het sluitstuk van het traject dat u gezamenlijk met de gemeente doorloopt.

Wordt u als vereniging geconfronteerd met een voornemen of besluit van de gemeente om te privatiseren? Dan is het zaak de juiste voorwaarden te verkrijgen voor de uitvoering van het bouwkundig-, technisch- en/of cultuurtechnisch onderhoud. In deze brochure gaan we daar uitvoerig op in. Financiën spelen hierbij een belangrijke rol, want onderhoud, dus ook geprivatiseerd onderhoud, kost geld! Maar het gaat óók om vraagstukken als welke taken een gemeente kan overdragen, welke organisatievormen er bestaan, welke ervaringen er met privatisering zijn elders in het land, welke stappen de vereniging moet doorlopen en hoe je als vereniging invloed kan uitoefenen op het proces. Deze brochure biedt u daarvoor handvatten.

Een belangrijke tip vooraf: stel binnen de vereniging een werkgroep samen als u met privatisering te maken krijgt. En daarnaast: neem de tijd. Een privatiseringsvraagstuk is een keuze die gemeente en verenigingen maken voor de lange termijn. Voor beide partijen is privatisering een eenmalige gebeurtenis waarmee de betrokkenen meestal niet veel ervaring hebben. Het is een vraagstuk waarbij veel komt kijken. Een besluit over privatisering en de uitvoering is dus gebaat bij een degelijke aanpak, waarin alle aspecten goed zijn uitgezocht.



2. Wat is privatiseren?

Definitie

Het woord privatiseren is afgeleid van privaat. Dat staat voor 'eigen' of 'particulier' en komt voor in woorden als privaatbezit (particulier bezit), privaatrecht (het recht tussen burgers onderling), privaates (privés), enzovoort. Particulier betekent in dit verband 'niet van overheidswege'. Privatisering omvat dan ook het actief of passief afstoten van een publieke taak of dienst.

In deze brochure bedoelen we met privatisering het gedeeltelijk of geheel overdragen van taken en verantwoordelijkheden van de gemeente aan een sportvereniging of een private organisatie die deze onderhoudstaken en verantwoordelijkheden op zich neemt.

Het mag duidelijk zijn: er verandert het 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 voordoen in vele verschijningsvormen. Veel verenigingen weten niet meer dat zij al de nodige taken verrichten die voorheen de gemeente uitvoerde. Denk maar aan het belijnen van de velden of het schoonmaken van de kleedkamers. Ongeveer 25 jaar geleden was het vaak nog een medewerker van de gemeente die deze werkzaamheden verrichtte.

Vormen van privatisering

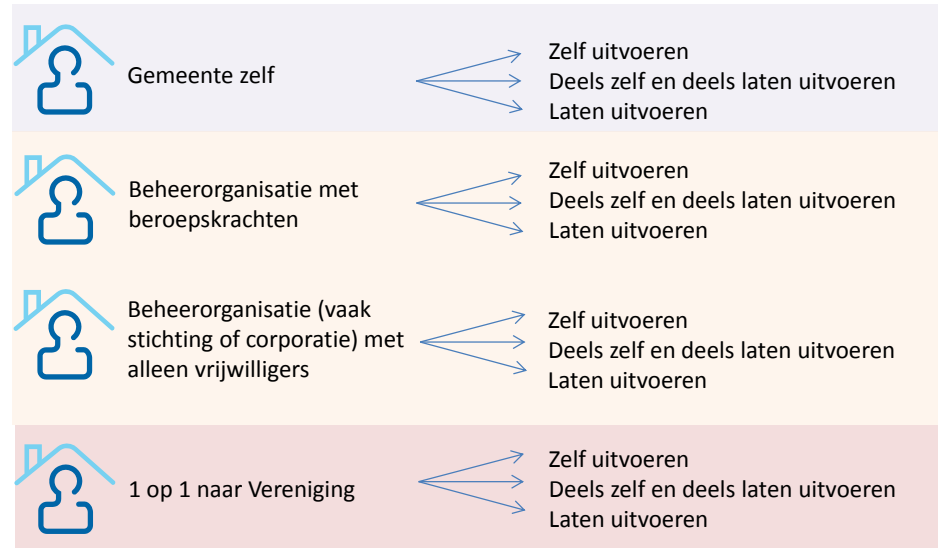
Van oudsher is de gemeente verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van sportparken. Of zij daarvoor zelf personeel in dienst heeft of het werk uitbesteedt aan een aannemer of sociale werkvoorziening, maakt in wezen niet uit. De eindverantwoordelijkheid ligt in alle situaties bij de gemeente. Ook als de gemeente de ambtelijke organisatie verzelfstandigt (bijvoorbeeld in een sportbedrijf of BV Sport), blijft de gemeente - zij het op afstand - verantwoordelijk en verandert er voor de verenigingen op zich niets.

Steeds vaker zien we dat de rollen van de gemeente en vereniging veranderen en dat taken worden overgedragen van gemeente aan verenigingen. Er zijn in hoofdzaak drie vormen van privatisering waarmee een voetbalvereniging te maken kan krijgen:

- de vereniging wordt verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud;
- een beheerorganisatie met alleen vrijwilligers wordt verantwoordelijk;
- een beheerorganisatie met beroepskrachten wordt verantwoordelijk.

Een beheerorganisatie kan optreden voor alle sportparken in de gemeente, voor een deel van de sportparken, of namens diverse gebruikers/verenigingen van één sportpark. De vormen waarbij sprake is van een beheerorganisatie, duiden we ook wel aan als een 'vorm van privatisering met een tussenlaag'.

De vorm waarin de gemeente met iedere vereniging afzonderlijk afspraken maakt over de overdracht van verantwoordelijkheden en taken, noemen we een-op-een privatisering (van gemeente naar vereniging x).





3. Motieven gemeenten en verenigingen

Wat zijn de belangrijkste redenen voor gemeenten om te privatiseren? Veelgehoorde argumenten zijn: 'Het is goedkoper voor de gemeente', 'Verenigingen kunnen het beter zelf organiseren' of 'Exploitatie en onderhoud van een sportpark zijn geen kerntaken van de gemeente'. We gaan op deze stellingen nader in.

'Privatisering is goedkoper voor de gemeente'

De stelling dat privatisering goedkoper is voor de gemeente, geldt zeker niet altijd. Het hangt zeer af van de uitgaven die de gemeente nu maakt, in relatie tot wat het onderhoud kost als een aannemer het uitvoert in combinatie met zelfwerkzaamheid van de vereniging. Wanneer de kosten die de gemeente maakt per veld hoog zijn (hoger dan in de markt gebruikelijk is), kan privatisering interessant zijn. Maar de gemeente kan in die situatie ook zelf efficiëncymaatregelen doorvoeren (voordeliger aanbesteden van onderhoud of onderhoud zelf efficiënter uitvoeren).

'Verenigingen kunnen het beter zelf organiseren'

Het argument dat verenigingen het beter zelf kunnen organiseren, vindt de KNVB niet direct steekhoudend. Verenigingen zijn vrijwilligersorganisaties, die maar een kleiner deel van het onderhoud met vrijwilligers kunnen uitvoeren en veel onderhoud moeten uitbesteden.

'Exploitatie en onderhoud van een sportpark is geen kerntaak van de gemeente'

Verschillende gemeenten kiezen ervoor zich meer toe te leggen op regie en minder op de eigenhandige uitvoering. Dat is inderdaad mogelijk. Een gemeente kan onderhoud van sportparken met eigen mensen uitvoeren, maar het

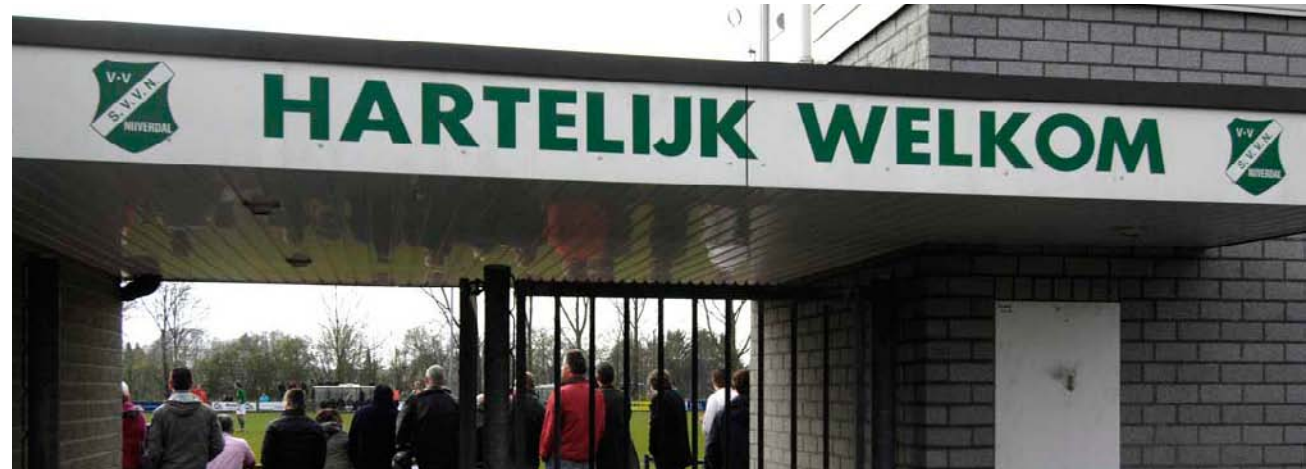
kan eveneens met een aannemer. Er zijn ook gemeenten die een sportbedrijf oprichten waarvan zij zelf 100 procent aandeelhouder is. Ook verenigingen zouden het onderhoud kunnen laten uitvoeren. De keuze 'regiegemeente' betekent dus niet automatisch privatisering.

Verenigingen hanteren soms ook het argument dat zij het goedkoper kunnen dan de gemeente ('geef ons het geld maar') of dat ze het zelf beter kunnen organiseren. Zoals hiervoor aangegeven, is dat niet per definitie het geval.

Privatisering van de buitensport is een ingrijpende keuze. Om tot een besluit te komen, is het allereerst van belang na te gaan of privatisering haalbaar is. Het onderzoeken hiervan vraagt om een aantal stappen:

- een inventarisatie van de huidige kwaliteit en eventueel achterstallig onderhoud;
- een omschrijving van de werkzaamheden, de frequentie en taaklast en wie het werk kan uitvoeren;
- een overzicht van de kosten bij privatisering - zowel de jaarlijkse kosten als die van groot onderhoud en renovaties/vervangingen op langere termijn - en in hoeverre die kosten zich verhouden met de huidige kosten;
- de organisatie en fiscale aspecten.

Op basis van de haalbaarheidsstudie kunnen partijen (gemeente en verenigingen) hun standpunt bepalen én, als privatisering haalbaar is, de voorwaarden aangeven. Op basis daarvan kunnen het gemeentebestuur en de verenigingen het besluit nemen te privatiseren, waarna logischerwijs de uitwerking volgt. In hoofdstuk 7 lichten we die afzonderlijke vervolgstappen toe.



4. Ervaringen met privatisering

Privatisering staat de laatste jaren sterk in de belangstelling, toch is het niet nieuw. Er zijn gemeenten die al twintig of dertig jaar geleden voetbalcomplexen privatiseerden. Al speelt inderdaad vandaag de dag de discussie vaker dan vroeger.

Krijgt u te maken met privatisering? Dan willen we benadrukken niet blind te staren op de korte termijnsuccessen. Bij de overgang krijgt het complex vaak een opknapbeurt, en in de eerste jaren loopt het doorgaans inderdaad zoals de partijen het hebben bedacht. Maar we kennen genoeg voorbeelden van verenigingen die in eerste instantie heel tevreden waren, maar waar na ongeveer twaalf jaar de beschikbare middelen ontoereikend bleken te zijn. Dat kan verschillende oorzaken hebben. Bijvoorbeeld: een prijsindexatie van een gemeentelijke bijdrage op basis van het CPI (consumentenprijsindex) geeft niet de prijsstijging

weer voor energie, grondstoffen en arbeid. Het CPI is namelijk een index voor huishoudenconsumptie.

Het gebeurt ook dat in privatiseringsafspraken de gemeentelijke bijdrage voor vervangingsinvesteringen en renovaties niet of onvoldoende is meegenomen. Verder kunnen verenigingen te maken krijgen met een terugloop van vrijwilligers. En er zijn voorbeelden waarbij een verenigingsbestuur de middelen heeft ingezet voor andere doeleinden (zoals het eerste elftal). Het komt in de praktijk allemaal voor, net als natuurlijk situaties waarin het wél verloopt naar tevredenheid van gemeente en vereniging. De optelsom van alle ervaringen met privatisering vormen al met al een lappendeken van positieve en negatieve ervaringen. Dit betekent dat u niet per definitie tegen privatisering moet zijn, maar wel dat gemeente en verenigingen dit vraagstuk zeer zorgvuldig moeten behandelen.

5. Uitdaging gemeente en verenigingen

We vinden het belangrijk dat privatisering niet uitsluitend als een financieel-technisch vraagstuk wordt behandeld, maar dat er bij gemeente (ambtelijk en politiek) en vereniging (bestuur en achterban) oog is voor het grotere geheel. We noemen een aantal ontwikkelingen.

Bezuinigingen

Nederland is na de Tweede Wereldoorlog letterlijk opgebouwd. Het aantal inwoners nam sterk toe, evenals de welvaart. Gemeenten investeerden veel: in woningen, infrastructuur, groenvoorziening, scholen, sportaccommodaties, enzovoort. Vooral in de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw breidde het aantal sportparken zich uit. Op jaarbasis besteden gemeenten ruim 1,1 miljard euro aan sport, waarvan circa 950 miljoen, dus een kleine miljard, aan sportaccommodaties (zwembaden, sporthallen, gymlokalen, sportparken, kunstijsbanen, gemeentelijke tennisbanen, enzovoort).

Uitgaven gemeenten begroot aan sport totaal en aan sportaccommodaties x € 1000

(bron: CBS)

	2011	2012	2013
netto bestedingen sport	€ -1.113	€ -1.146	€ -1.139
waarvan aan sportaccommodaties	€ -945	€ -973	€ -967

* uitgaven aan sportaccommodaties in 2012 en 2013 geschat op basis van cijfers 2011.

In de overheidsfinanciën is een kentering zichtbaar. De financiële ruimte bij gemeenten is krappere. Veel gemeenten moeten bezuinigen en dat geldt ook vaak voor het beleidsveld sport.

Herindelingen

Het aantal gemeenten neemt jaarlijks af door herindelingen (fusies). Die ontwikkeling zal doorzetten. We merken dat na privatiseren, bijvoorbeeld door overdracht van opstallen en velden, een gemeente minder mogelijkheden heeft regie te voeren. Verenigingen worden meer 'baas in eigen huis'. Bij herindelingen kan er aanleiding zijn voor het vervangen van twee oudere sportparken door één nieuw complex. Maar als de gemeente weinig of geen zeggenschap meer heeft, dan blijft veel bij het oude.





De verwachtingen zijn hoger

De verwachtingen die mensen aan sportverenigingen stellen, zijn tegenwoordig anders en groter dan vroeger. Gemeenten willen graag dat verenigingen maatschappelijk actief en betrokken zijn; méér doen en verder kijken dan hun eigen belang. Dat kan betrekking hebben op samenwerking met andere partijen, op het hebben van een actieve rol in wijk of dorp of op het stimuleren van groepen die achterblijven in sportdeelname. Er wordt van verenigingen ook verwacht dat zij in de volle breedte (alle teams) voetbaltechnisch goede begeleiding bieden, dat zij financieel gezond zijn, een actief vrijwilligersbeleid voeren, sportiviteit en respect uitdragen en dat ze leden binden en boeien en uitstroom voorkomen. Daarnaast vergt de wet- en regelgeving van verenigingen meer dan vroeger. Een vereniging heeft te maken met bestuursaansprakelijkheid, horecawetgeving, Arbowetgeving en vrijwilligers, fiscale regelingen, personeelsbeleid... Kortom, verenigingen hebben meer dan ooit van doen met een hoog verwachtingspatroon en een grote set aan eisen.

Krimp, vergrijzing en ontgroening

Een groot deel van de gemeenten krijgt te maken met ontgroening (minder jeugd) en vergrijzing (meer senioren). Soms zijn de veranderingen niet zo groot, maar als het gaat om een verwachting van 30 procent minder jeugd in de toekomst, dan betekent dat wel wat voor een vereniging. Bijna de helft van de gemeenten zal in 2030 minder inwoners hebben dan in 2012. De afname van jeugd zal ook gevolgen hebben voor sportverenigingen. Bij bijna de helft van alle gemeenten zal in 2030 het aantal jongeren van 10-14 jaar 25 procent of meer zijn afgenomen ten opzichte van 2012. Bij de groep 5-9 jaar en 15-19 jaar is de afname iets

kleiner, maar is deze nog steeds in veel gemeenten omvangrijk. Voor verenigingen die te maken hebben met krimp en minder jeugd en waar een te smalle verenigingsbasis dreigt, is het een uitdaging vitaal te blijven. Er zijn hiervoor wel mogelijkheden. Denk aan 35+ voetbal of vrouwenvoetbal, maar ook aan het inzetten van de kantine voor wijk-/buurtactiviteiten of het verbreden van verenigingen met bijvoorbeeld een loopgroep of een fietsgroep.

Bij de afweging wel of niet te privatiseren, vindt de KNVB het belangrijk oog te hebben voor de opgaven waar gemeente en vereniging samen voor staan. Gemeenten en vereniging hebben namelijk, naast ieder hun eigen opgaven, óók een gezamenlijk belang: vitale verenigingen die bijdragen aan de leefbaarheid in het algemeen en sport en bewegen in het bijzonder. Privatiseren moet het functioneren van verenigingen op korte en lange termijn niet in de weg staan. Ofwel, zoals eerder gezegd: privatiseren moet voor gemeente en vereniging een win-winsituatie opleveren, ook op lange termijn.



6. Invloed op proces en politiek

De gemeenteraad is het hoogste orgaan in een gemeente. De samenstelling hiervan krijgt eens per vier jaar gestalte op grond van de gemeenteraadsverkiezingen. Hoofdtaken van de gemeenteraad zijn het vaststellen van de hoofdlijnen van beleid, het toezien op de uitvoering daarvan en het vertegenwoordigen van de burgers. Ook stelt de gemeenteraad de begroting vast. De raad gaat dus over het geld en de verdeling daarvan.

De raad kan het college van B en W opdragen de mogelijkheid van privatisering te onderzoeken, maar het college kan ook zelf een voorstel doen aan de raad. Voordat de gemeenteraad een besluit neemt, vindt voorbereiding plaats in zogenaamde raadscommissies. De griffier staat de raad, en de door de raad ingestelde commissies bij de uitoefening van hun taak, terzijde.

Een kleinere gemeente heeft vaak twee raadscommissies, in een grote gemeente zijn er meer.

De naamgeving van de commissies varieert per gemeente. U kunt aan de griffier van de gemeente vragen onder welke commissie het sportbeleid valt (en het onderwerp privatisering sport). In een raadscommissie komt een voorgenomen besluit inhoudelijk aan bod en fracties vormen hierin hun mening. Tijdens raadscommissievergaderingen kunnen burgers of verenigingen ook 'inspreken'.

Buiten de officiële raadscommissievergadering staat het burgers/verenigingen vrij hun standpunt duidelijk te maken aan fracties (politieke partijen). Dit lobbywerk is uiterst belangrijk. In een raadsvergadering of commissievergadering heeft u maar beperkte tijd uw standpunt duidelijk te maken. Het is belangrijk dat vóór de vergadering uw boodschap al helder is overgebracht. Fracties bereiden raads- en commissievergaderingen voor, en dus moet u daarvoor uw belangen al duidelijk hebben gemaakt.

Bij het lobbywerk en bij de formele inspraakmomenten tijdens commissie- en raadsvergaderingen, moet u zich realiseren dat een standpunt namens alle voetbalverenigingen in de gemeente krachtiger overkomt dan wanneer u alleen voor uzelf opkomt.

Het beleid van de gemeente betreffende sport en sportaccommodaties is veelal vastgelegd in een sportnota of (bij kleinere gemeenten zonder sportnota) in een collegeprogramma.

Een belangrijk onderdeel van het beleid vormt 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.

Als een vereniging de sportaccommodatie huurt van de gemeente, luidt de regel dat de gemeente als verhuurder verplicht is zorg te dragen voor het onderhoud. Heeft de gemeente de accommodatie aan de vereniging in gebruik gegeven zonder dat daar enige financiële tegemoetkoming tegenover staat, 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 'instandhoudingplicht'. Dit gaat veel minder ver dan de onderhoudsplicht, waarvan sprake is bij een huurverhouding. In deze brochure is vooral de huurverhouding van belang.

Wil een gemeente het onderhoud geheel of gedeeltelijk afstoten, dan moet zij daarover met de huurder in onderhandeling 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 leiden tot

misbruik. De wet verplicht contractpartijen - en dat zijn huurder en verhuurder over en weer - zich tegenover elkaar 'naar redelijkheid' te gedragen. Onderhandelen betekent dat betrokkenen hierin alle facetten van de situatie kunnen meenemen, zoals:

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

Onderhandelen betekent ook: het streven om 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.

Politieke bewustwording

Belangrijk: de vereniging moet zich ervan bewust worden dat zij veel meer in de melk te brokkelen heeft dan zij veelal denkt. Politieke organen kunnen niet beslissen wat een vereniging wel of niet moet accepteren. De vereniging, als zijnde de direct of

indirect belanghebbende, krijgt in het besluitvormingsproces van de gemeente veel ruimte om te sturen, of in elk geval om 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 om nog op een adequate manier te reageren, in die zin dat er nog kans op gehoor bij de gemeente is.

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



7. Exploitatie van de sportaccommodatie en btw

7.1 Kaders

Bij privatisering van een sportaccommodatie is de btw een belangrijk aandachtspunt.

De volgende kaders zijn relevant voor de btw en sportaccommodaties.

1. Diensten van sportverenigingen aan leden zijn vrijgesteld van btw (art. 11.1.e Wet op de Omzet Belasting)
2. Verhuur van onroerende zaken is in principe vrijgesteld tenzij optie belaste verhuur mogelijk is (artikel 11.1.b Wet op de Omzet Belasting)
3. Gelegenheid geven tot sportbeoefening is laag belast (art. 9.2.a Wet Op de Omzet Belasting en Tabel I, post B3)

Besluit Staatssecretaris van Financiën van 27 oktober 2011, nr. BLKB 2011/26M (Sportbesluit)

Ad. 1 Diensten sportverenigingen aan leden vrijgesteld

De diensten die een sportvereniging aan haar leden verstrekt, zijn vrijgesteld van btw. Het gaat om activiteiten die rechtstreeks voortvloeien uit de doelstelling van de sportvereniging: het bevorderen van de sport en het gelegenheid geven tot sporten. Over de contributies die de leden aan de vereniging betalen, hoeft de vereniging geen btw af te dragen. Dat betekent aan de andere kant automatisch ook dat de vereniging

geen recht heeft op aftrek van inkoop-btw. De inkoop-btw is voor de sportvereniging dus een kostenpost. Wanneer een vereniging zelf investeert in een kunstgrasveld of in de kleedkamers, dan kan ze de btw die leveranciers in rekening brengen niet aftrekken. Voor nevenactiviteiten, zoals fondsenwerving of horeca/kantine, gelden afzonderlijke regelingen. Mogelijk moet een vereniging daarover btw afdragen (afhankelijk van de hoogte), maar de aftrek is dan beperkt tot de te maken kosten voor de desbetreffende nevenactiviteit. Wanneer een vereniging btw afdraagt over horeca (nevenactiviteit), dan kan ze de btw die ze betaalt op een kunstgrasveld niet verrekenen (het zijn niet dezelfde prestaties).

Van oudsher is door gemeenten sterk geïnvesteerd in sportaccommodaties. Er zijn fiscaal gezien twee hoofdvormen waarop een sportaccommodatie ter beschikking kan worden gesteld aan een vereniging:
- in een huur/verhuurrelatie (in principe btw onbelast);
- of via gelegenheid geven tot sportbeoefening (btw belast, laag tarief).

Ad. 2 Verhuur onroerende zaken in principe vrijgesteld

Verhuur van onroerende zaken is voor de omzetbelasting in principe een vrijgestelde prestatie. De optie belaste verhuur is alleen mogelijk als de huurder voor tenminste 90 procent recht heeft op aftrek van inkoop-btw. Verenigingen voldoen echter niet aan die eis, zodat een gemeente bij verhuur van een

accommodatie geen btw in rekening kan brengen op de huurvergoeding en de verhuurder (doorgaans de gemeente) bij verhuur ook geen recht heeft op aftrek van de voorbelasting. Typisch voor verhuur is dat de huurder het recht verkrijgt een bepaald onroerend goed, voor een overeengekomen periode (bepaald of onbepaalde tijd), in bezit te nemen; als had men het in eigendom en het recht om anderen buiten te sluiten dan wel toe te laten. Wanneer een voetbalvereniging een accommodatie gebruikt van een gemeente, dan was dat tot circa 2005 bijna altijd in de vorm van een verhuurrelatie. De gemeente onderhoudt de velden en eventueel ook kleedkamers, en de vereniging betaalt daarvoor jaarlijks een huurbedrag en kan daarvoor gedurende het seizoen over de velden (en eventueel kleedkamers) beschikken.

Ad. 3 Gelegenheid geven tot sportbeoefening laag belast

Gelegenheid geven tot sportbeoefening onderscheidt zich van verhuur, doordat er sprake is van een actief dienstbetoon gericht op sportbeoefening (en niet zoals bij verhuur van een passief gebruiksrecht). Het gelegenheid geven tot sportbeoefening is een belaste prestatie (6 procent tarief).

Verhuur van onroerende zaken (onbelaste prestatie)	Gelegenheid geven tot sportbeoefening (belaste prestatie)
<ul style="list-style-type: none"> • Verhuurder verleent huurder het recht voor een overeengekomen tijdsduur een onroerende zaak te gebruiken, als ware eigenaar ervan, en ieder ander van dat genot uit te sluiten. • In de regel een betrekkelijk passieve activiteit. • Geen toegevoegde waarde van betekenis. 	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitant verleent prestatie bestaande uit meerdere elementen, waaronder het recht een onroerende zaak te gebruiken. • Exploitant verricht een betrekkelijk actieve activiteit. • Exploitant verstrekt toegevoegde waarde van betekenis (dienstbetoon) gericht op specifiek gebruik van de onroerende zaak door gebruiker.

In een uitvoeringsbesluit (in de volksmond Sportbesluit genoemd) heeft de staatssecretaris aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan wil sprake zijn van 'gelegenheid geven tot sportbeoefening'.

- Het gebruik van de accommodatie is voor de afnemer van de prestatie beperkt tot het daarin beoefenen van sport.
- De afnemer gebruikt de accommodatie om zelf te sporten of om anderen onder zijn/haar leiding te laten sporten. Zo is deze post ook van toepassing als de afnemer een (sport)vereniging is die haar leden gelegenheid geeft te sporten of een school die de leerlingen laat sporten.

- Het onderhouden, schoonmaken of beveiligen van de accommodatie wordt verzorgd door of vanwege de exploitant van de sportaccommodatie.
- Samen met de accommodatie moeten ook de attributen die noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de sport, door of vanwege de exploitant aan de sporter(s) ter beschikking worden gesteld. Bij bepaalde sporten is het gebruikelijk dat de sporters zelf bepaalde sportattributen (bijvoorbeeld tennisrackets) meenemen. In die gevallen kan niet aan de exploitant van de sportaccommodatie worden tegengeworpen dat hij/zij die attributen niet ter beschikking stelt.

Het onderscheid 'gelegenheid geven tot sportbeoefening' of 'verhuur' beperkt zich niet tot genoemde vier voorwaarden. Het gaat om het totale 'plaatje'. Ofwel: alle omstandigheden waaronder een handeling plaatsvindt, moeten in aanmerking worden genomen om daaruit de kenmerkende elementen naar voren te halen. Veel binnensportaccommodaties geven (fiscaal gezien) gelegenheid tot sportbeoefening. Het kan zijn dat u voor het zaalvoetbal een sporthal gebruikt en dat u op de nota van de exploitant 6 procent btw krijgt doorberekend. In fiscaal opzicht is sprake van gelegenheid geven tot sportbeoefening. Uw vereniging gebruikt bijvoorbeeld een sporthal van 19.00 tot 21.00 uur. Het onderhouden, schoonmaken of beveiligen van de accommodatie verzorgt de exploitant. De zaalvoetbalteams hebben niet de beschikking over de accommodatie als ware zij de eigenaar. De beheerder van een sporthal kan bijvoorbeeld een voetballer met verkeerd schoeisel (zwarte zolen) uit de zaal verwijderen, erop toezien dat geen etenswaren mee de zaal in komen, bij kleine ongelukken EHBO verlenen en bij ernstige ongelukken een calamiteitenprotocol toepassen.

Bij de binnensport (met een actief sporthalbeheer, dus geen sleutelbeheer) is regelmatig sprake van een dienstbetoon. Bij de buitensport is dat lang niet altijd het geval. Bij een dienstbetoon moet sprake zijn van meerdere (actieve) prestaties die van toegevoegde waarde zijn voor de gebruikers om te kunnen sporten. Er is geen vast omschreven lijst van activiteiten, maar de activiteiten hierna zijn wel richtinggevend.

- verzorgen van toezicht;
- schoonhouden complex;
- verzorgen onderhoud velden en veldinrichting;
- wekelijkse keuring velden (consul);
- opstellen jaarrooster wanneer velden (eventueel opstellen) mogen worden betreden;
- opstellen rooster voor eventueel gebruik van velden (eventueel ook kleedkamers) door meerdere gebruikers;
- jaarlijkse controle AED-apparatuur;
- laten verzorgen van reanimatiecursus en AED-instructie voor verenigingen sportpark(en);
- verzorgen wekelijkse doorspoeling leidingen kleedkamers ter voorkoming legionella;
- gezamenlijke inkoop energie;
- gezamenlijke inkoop van sportmaterialen;
- ...enzovoort.

7.2 Aanscherping sportbesluit

Tot zover de basisuitgangspunten voor btw en buitensportaccommodaties. In 2011 is het Sportbesluit aangescherpt en zijn twee situaties beschreven waarbij het verlaagde btw-tarief niet geldt:

- symbolische vergoeding voor terbeschikkingstelling van een sportaccommodatie;
- en/of misbruik van recht-situatie.

Symbolische vergoeding: geen ondernemer en dus geen btw-heffing

Als sprake is van een symbolische vergoeding dan ontbreekt het economisch karakter aan de terbeschikkingstelling van de sportaccommodatie. Voor de Wet op de Omzet Belasting is dan niet sprake van een ondernemer die een handeling of dienst verricht tegen een vergoeding. Btw-heffing (en vooraftrek) is dan niet aan de orde.

Er is geen minimaal bedrag aangegeven dat een exploitant in rekening behoort te brengen bij verenigingen/gebruikers. Dat komt omdat de tarieven tussen gemeenten verschillen. De fiscus betreft alle omstandigheden om te bepalen of een vergoeding die een vereniging moet betalen, al dan niet symbolisch is. Relevant is wat gebruikelijk is in vergelijkbare situaties.

Misbruik van recht-situatie

Volgens het Sportbesluit is sprake van Misbruik van Recht als de situatie voldoet aan twee voorwaarden:

1. De betrokken handelingen, in weerwil van de formele toepassing van de voorwaarden die de desbetreffende bepalingen van de btw-richtlijn en de nationale wettelijke regeling tot omzetting van deze richtlijn opleggen, leiden ertoe dat - in strijd

met het door deze bepalingen beoogde doel - een belastingvoordeel wordt toegekend.

2. Uit een geheel van objectieve factoren blijkt dat het wezenlijke doel van de betrokken transacties is om een belastingvoordeel te verkrijgen.

Wanneer voor de betrokken economische activiteit een andere verklaring bestaat dan het wezenlijke doel om een belastingvoordeel te verkrijgen, is geen sprake van misbruik van recht. Uit alle feiten en omstandigheden kan overigens wel blijken dat verkrijging van een belastingvoordeel het wezenlijke doel is geweest, ook al hebben daarnaast andere economische doelen op het vlak van bijvoorbeeld marketing, organisatie en garantie mogelijk een bijkomstige rol gespeeld.

De beoordeling of van een misbruik van recht-situatie sprake is, behoort plaats te vinden aan de hand van het voorwerp, de doelstelling en de gevolgen (niet de aard) van de betrokken transacties, bekeken in hun onderlinge samenhang. Van een dergelijke situatie is bijvoorbeeld sprake als een oneigenlijk samenstel van rechtshandelingen de btw-aftrek genereert. Denk bijvoorbeeld aan het contractueel heen en weer laten gaan (bijvoorbeeld via verhuur en terughuur) van opstallen, terwijl de rechtstoestand die dit creëert niet wezenlijk afwijkt van de rechtstoestand die zonder het plaatsvinden van de rechtshandelingen zou zijn ontstaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om verhuurstructuren via speciaal daarvoor opgerichte stichtingen met betrekking tot buitensportaccommodaties, waarbij sprake is van situaties die erop zijn gericht btw-aftrek te genereren. Terwijl de feitelijke beschikkingsmacht over het clubgebouw en de velden bij de sportvereniging blijft liggen en de sportvereniging de financiering van de

investering verzorgt. Omstandigheden die een rol kunnen spelen, zijn bijvoorbeeld:

- de vereniging benoemt de bestuurders van de stichting;
- de stichting is gevestigd op het adres van de vereniging;
- de stichting is financieel afhankelijk van de vereniging;
- de vereniging voert de administratie van de stichting uit;
- de vereniging voert de taken van de stichting uit;
- de sportaccommodatie ondergaat een renovatie.

Een voorbeeld:

Een sportvereniging is zelf eigenaar van sportvelden en bijbehorende accommodatie (bijvoorbeeld kleedruimten/clubgebouw) en wil een kunstgrasveld aanleggen. Een sportvereniging heeft volgens de wet geen recht op aftrek van voorbelasting voor de kosten van het kunstgrasveld (21 procent over € 450.000). De activiteiten van de sportvereniging aan de leden zijn namelijk vrijgesteld van btw. Om toch recht op aftrek te creëren, richt de vereniging een stichting op.

De stichting trekt 21 procent btw op de aanleg van het kunstgrasveld af en stelt de accommodatie tegen een vergoeding, met berekening van 6 procent btw, ter beschikking aan de vereniging. De vergoeding is nu zodanig dat dit samenstel meer aftrek creëert dan volgens de wetgeving mogelijk zou zijn zonder deze constructie, waarbij de contractvoorwaarden niet beantwoorden aan normale marktvoorwaarden. In dat geval is een belastingvoordeel verkregen in strijd met het doel van de bepalingen van de btw-richtlijn en de nationale wettelijke regeling tot omzetting van deze

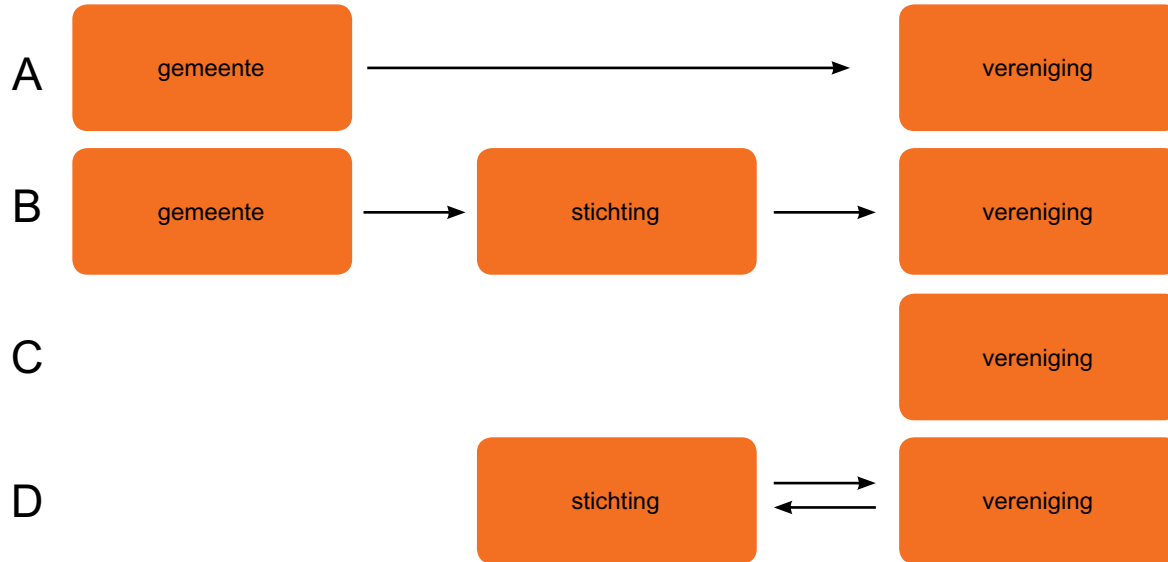
richtlijn. Deze situatie zal worden bestreden met het 'leerstuk' misbruik van recht. In dit voorbeeld is een stichting een tussenschakel, maar deze situatie kan zich eveneens voordoen als bijvoorbeeld een gemeente deze rol vervult.

7.3 Samenvattende hoofdvormen ter beschikking stellen sportaccommodatie

De wijze waarop voetbalverenigingen beschikken over hun accommodatie verschilt. Er zijn vier hoofdvormen.

A Gemeente verhuurt of geeft gelegenheid tot sportbeoefening aan vereniging(en)

De vorm die tot nu het meest voorkomt, is die waarin gemeenten accommodaties ter beschikking stellen aan verenigingen. Dat kan via verhuur (onbelast) of via het gelegenheid geven tot sportbeoefening (belast). Bepalend is de prestatie die de gemeente levert en de rol die de vereniging heeft. Hoe meer de vereniging de gebruiker is die het volledige zeggenschap heeft over de accommodatie, en hoe 'kaler' de rol van de gemeente, des te sneller is in fiscaal opzicht sprake van een verhuursituatie en niet van een dienstbetoon. Het uitsluitend (laten) onderhouden van de accommodatie (cultuurtechnisch onderhoud van velden en onderhoud verlichting, hekwerken en dergelijke) is niet toereikend om te voldoen aan het criterium 'gelegenheid geven tot sportbeoefening'. Bij verhuur is immers ook sprake van instandhouding.



B Gemeente verhuurt aan een stichting (tussenaar) en die stelt accommodatie ter beschikking

De tweede vorm is dat de gemeente niet zelf accommodaties ter beschikking stelt, maar dat een andere rechtspersoon dit verzorgt. Vaak is dat een stichting, maar het kan ook een andere rechtsvorm zijn. Er zijn gemeenten die hun interne sportafdeling hebben verzelfstandigd in een aparte rechtspersoon. Er zijn ook stichtingen die namens een gemeente de exploitatie van sportaccommodaties uitvoeren. Hierbij geldt hetzelfde als bij A. De prestatie en de omstandigheden (de rol van de verenigingen) bepalen of fiscaal sprake is van verhuur of van gelegenheid geven tot sportbeoefening. De aanwezigheid van een stichting betekent dus niet automatisch recht op btw-afrek.

C Vereniging heeft eigen accommodatie

De derde hoofdvorm is een voetbalvereniging die eigenaar is van het eigen complex of die de beschikking heeft over het complex (gebruiksrecht of erfpacht) én dat als vereniging zelfstandig onderhoudt. In deze situatie heeft de vereniging geen recht op btw-afrek, want diensten aan de eigen leden zijn vrijgesteld van btw.

D Stichting boven één vereniging (een-op-een privatisering)

De vierde hoofdvorm is de stichting die namens één vereniging de exploitatie verricht. De stichting onderhoudt de accommodatie en de vereniging is gebruiker. Van oudsher is deze vorm gangbaar, vooral omdat de vereniging continuïteit van het vastgoed wil veiligstellen in een aparte stichting. De laatste jaren staat privatisering in de buitensport in de belangstelling van gemeenten en daarbij is ook deze vorm bij gemeenten en vooral verenigingen in beeld. Er zijn diverse verenigingen die met deze vorm enerzijds autonomie willen behouden (bij hoofdvorm B is een stichting werkzaam voor verschillende verenigingen/gebruikers) en anderzijds óók een fiscaal voordeel willen behalen, door de stichting gebruik te laten maken van het sportbesluit. In de praktijk geeft dit veel knelpunten. Op veel plaatsen zijn aanvragen aan de inspecteur voor goedkeuring hiervan aangehouden, omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van het sportbesluit. Enkele voorbeelden van knelpunten:

- Werkzaamheden die de stichting behoort uit te (laten) voeren, worden uitgevoerd door vrijwilligers van de

vereniging. De stichting heeft bijvoorbeeld zelf geen personeel in dienst en is alleen een administratieve eenheid. Wanneer de vereniging het dienstbetoon (anders dan het onderhouden) uitvoert, is in feite de vereniging en stichting dezelfde partij.

- De stichting is voor financiële huishouding voornamelijk afhankelijk van de vereniging.
- De stichting bedingt geen vergoeding of slechts een symbolische vergoeding, of er is sprake van een kasronde (rondpompen van geld louter om fiscaal voordeel te behalen).
- De oprichting van de stichting (hoofddoel) is vooral bedoeld om btw op investering (bijvoorbeeld kunstgrasveld, kleedkamers) terug te krijgen.

Over het algemeen levert een-op-een privatisering met het oog op btw-heffing en afdracht al snel een probleem op. Dit omdat de gebruiker in een economische realiteit komt te verkeren waarin eigenlijk sprake is van een eigen accommodatie, of waarin de gebruiker in de positie van huurder zit. Dit laat onverlet dat u wel een stichting mag oprichten, maar reken u niet rijk met btw-aftrek.

Tot slot: er bestaat een misverstand onder diverse gemeenten en verenigingen dat als een inspecteur vooraf goedkeuring heeft gegeven aan toepassing van het sportbesluit, dat daarmee eveneens een 'recht' op belastingheffing en -aftrek is verkregen. Een aanvraag krijgt in eerste instantie een beoordeling op de presentatie van de feiten en omstandigheden, en het is de verantwoordelijkheid van belanghebbende(n) bij de aanvraag alle relevante feiten en omstandigheden eenduidig en volledig weer te geven. De Belastingdienst zal in vooroverleg zijn standpunt baseren op de gepresenteerde feiten en omstandigheden en overlegde contracten. Als deze feiten en omstandigheden (papier is geduldig...) afwijken van de feitelijke uitvoering (economische realiteit), dan zal de Belastingdienst bekijken of een herziening van zijn standpunt noodzakelijk is. Als verplichte belasting op aangifte (te veel teruggaaf verleend) geheel of gedeeltelijk niet is betaald, dan kan/zal een naheffing van deze belasting volgen. Gelijktijdig met deze naheffingsaanslag kan de Belastingdienst een boete opleggen. Het is dus heel belangrijk telkens de economische realiteit voor ogen te houden.



8. Privatiseringsproces

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de procesgang van een privatisering 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 af te handelen volgens een van tevoren bepaalde structuur. 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.

8.2 Stappenplan

Op basis van onderzoeken naar ervaringen met en effecten van privatisering zijn wij tot een stappenplan gekomen. Het proces is opgedeeld in een aantal stappen/fasen, telkens af te ronden vóór een begin te maken met de volgende fase. Overigens is het mogelijk gelijktijdig aan een aantal fases te werken, maar moet wel per fase overeenstemming zijn bereikt voordat besluiten over de volgende fase worden genomen.

We onderscheiden de volgende fasen:

- initiatief en voorbereiding;
- kwaliteitsonderzoek en meerjarenonderhoudsprogramma;
- inventarisatie van alle onderhoudstaken en bijbehorende kosten;
- organisatie en beheervormen;
- berekenen financiële gevolgen;
- 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.

Overleg met deskundigen

Omdat de materie van privatisering voor de meeste verenigingen nieuw en onbekend is, is het vrijwel onvermijdelijk externe deskundige(n) in te schakelen. Zeker bij de verdeling van taken, het bepalen van de financiële gevolgen en de fiscale aspecten.

Volgen gemeentelijke politiek

In hoofdstuk 6 is uitgebreid ingegaan op de invloed in het proces. 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 de plaatselijke pers hierover bericht. 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, bemoeilijken ze de verdere onderhandelingen. Veelal is de onderhandelingsruimte van de wethouder en de ambtenaren hierdoor zeer beperkt en staat het proces onder tijdsdruk.

8.2.1 Initiatief en voorbereiding

Doorgaans zal de gemeente het initiatief nemen en de sportvereniging(en) uitnodigen voor het eerste gesprek. Soms ervaren verenigingen het gemeentelijke voornemen tot privatisering als een donderslag bij heldere hemel. Maar als de gemeentelijke politiek was

gevolgd, had de vereniging veelal de bui kunnen zien aankomen.

Het is ook 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 beogen.

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

Procedureafspraken

Het eerste gesprek moet verkennend zijn, ook al ligt er een voorstel en komt er onmiddellijk een - krap - tijdschema op tafel. 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.

In dit stappenplan komen stap voor stap, in een

logische volgorde, de door te lopen aspecten aan bod. Het uitgangspunt is dat deze één voor één worden afgewerkt en dat per stap eerst consensus is bereikt voordat de betrokkenen overgaan naar de volgende stap. Soms is het overigens wel logisch ondertussen aan meer stappen te werken, om zo tijd te besparen.

Open overleg en win-winsituatie

De wijze waarop het resultaat tot stand komt, bepaalt vaak het succes van een privatiseringsproces. Is er sprake van een vrijwel blanco uitgangssituatie waarna invulling volgt 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 tot stand komt. Er moet vertrouwen zijn bij beide partijen dat zij baat hebben bij het te bereiken resultaat: een win-winsituatie.

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 zijn financiële kaders van tevoren nogal eens vastgelegd (deb ezuinigingsopdracht), besluit de gemeente alvast alle gemeentelijke taken af te stoten of neemt zij andere bindende besluiten. 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.

Ook 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! Verder is de onderbouwing van uw standpunt erg belangrijk. Als u kunt aantonen dat de voorgestelde privatiseringsregeling geen goede regeling is, dan zal de raad daar zeker naar luisteren. Nog beter is het als u een beter alternatief kunt aanbieden.

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. Een dergelijke 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. Een snellere besluitvorming kan alleen 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 ervan uit te gaan dat zij de vaak verstrekkende consequenties

onmiddellijk doorgrondt. De vereniging moet beslissen over een voorstel waarvan de gevolgen haar functioneren gedurende vele jaren zullen 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 eventuele mislukte privatisering terugvalt op dezelfde gemeente die nu het voorstel doet.

Stel daarom gezamenlijk een realistisch tijdschema op, met voldoende ruimte voor nader onderzoek, extern overleg met adviseurs, terugkoppeling naar commissies, besluitvorming binnen de vereniging (Algemene Ledenvergadering), enzovoort. Laat u niet verleiden mee te gaan in een krap tijdschema. Laat u vooral niet onder druk zetten een overhaast besluit te nemen. Negeer dreigende voornemens, want uiteindelijk heeft de gemeente ú 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 baat bij een eindeloos gerekt proces.

Doelstellingen en randvoorwaarden vastleggen

In deze fase behoren uitgangspunten en randvoorwaarden van de privatisering aan de orde te komen. Het is goed dat de partijen van elkaar weten wat zij willen bereiken en waar hun 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 zijn gesteld. Een beslissing van

de gemeenteraad is zo'n bindende voorwaarde.

De boodschap kan worden 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? De KNVB is van mening dat privatisering een win-winsituatie moet opleveren. Niet alleen op korte termijn, maar ook op lange termijn.

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 volgt. 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, aangeduid met de term '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 te houden zijn, uiteraard mits deze goed is. Over dit laatste verschillen gemeente en vereniging nogal eens van inzicht, zodat het aanbeveling verdient een onafhankelijke partij 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 vinden de (inleidende) gesprekken met de totale groep plaats.

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

Een belangrijk aspect is de fiscale regelgeving. Onder bepaalde voorwaarden is btw voor onderhoud van velden, voor energie of voor vervanging van hekwerken of kunstgras aftrekbaar (zie hoofdstuk 7). Als u alleen als vereniging uw accommodatie exploiteert, dan is de btw niet aftrekbaar, ook al plaatst u een stichting boven de vereniging die de accommodatie aan de vereniging ter beschikking stelt. De fiscus beschouwt dit als een constructie, en er zal vaak aantoonbare verwevenheid zijn tussen vereniging en stichting. Houd de fiscale regelingen in de gaten, ook omdat regelingen in de loop

der jaren aanpassingen kunnen ondergaan.

Werkgroep formeren

Over het algemeen wordt een werkgroep geformeerd waarin de gemeente (ambtelijk) en de sport zitting hebben. Wat betreft de sport: afhankelijk van het aantal verenigingen zijn dit alle verenigingen, of het betreft een vertegenwoordiging.

Verslaglegging

Of de keuze nu valt op individuele gesprekken of op een gezamenlijke aanpak, een goede verslaglegging blijft van belang. Van officiële besprekingen maakt de gemeente meestal een verslag. Maar bij informele gesprekken laat de verslaglegging nogal eens te wensen over. Zorg dan zelf voor een verslag en leg het ter goedkeuring voor aan de gemeente.

Vaststellen grenzen werkterrein

De vaststelling van de grenzen van het werkterrein, bakent in praktische zin ook af tot hoeverre de onderhoudsplicht gaat gelden en wie dus tot waar verantwoordelijk is. De KNVB adviseert de complexafschieding als begrenzing van het werkterrein aan te houden. Het voordeel hiervan is dat zaken die niets met het beheer van een sportpark te maken hebben, buiten de overdracht vallen. Denk hierbij aan openbaar groen, openbare parkeerplaatsen, toegangswegen, straatverlichting, afwateringssloten, enzovoort.

Ontbreekt een afzetting, hanteer dan een andere duidelijk herkenbare grens/afschieding. In poldergebieden vormen sloten vaak 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 moeten de betreffende uitvoerders toegang kunnen krijgen en moet het deponeren van slootvuil op de kant worden geaccepteerd.

Wanneer beplanting dienst doet als grens, is het van belang te bepalen of het hier om een functionele beplanting voor het sportpark gaat of dat deze behoort tot het openbaar groen. Sportparken zijn nogal eens omgeven met royale beplantingen. Is er een overname van het onderhoud van beplantingen, dan moeten er ook afspraken komen over wat wel en wat niet mag. Mogen bijvoorbeeld de hoge bomen die veel overlast veroorzaken worden gekapt?



8.2.2 Kwaliteitsonderzoek en meerjarenonderhoudsprogramma

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

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, waardoor de toplaag is vervet. Er bestaan verschillende gradaties van achterstallig onderhoud. Een voortdurend lekkend dak duidt op urgent achterstallig onderhoud. Een verveloos 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 hoeven niet in een situatie 'als nieuw' te verkeren, maar het moet niet nodig zijn in de eerste jaren na de privatisering nog ingrijpende maatregelen te treffen.

Voor een eventuele kwaliteitsbeoordeling van de velden schakelen betrokkenen doorgaans een onafhankelijk bureau in. Naast een beoordeling van de velden, vindt dan ook een beoordeling van de veldinrichting plaats (doelen, verlichting, dug-outs, leunhekken, ballenvangers, beregeningsinstallatie).

Voorbeeld samenvatting kwaliteitsbeoordeling					
Plaats/veld	Vlakheid	Ontwatering toestand	Samenstelling toplaag	Verdichtingen	Grasbestand
Sportpark X					
Hoofdveld	iets effect	goed	goed	A	goed
Bijveld 1)	iets effect	matig	matig	B	goed
Bijveld 2)	veel effect	matig	matig	B	slecht
Trainingsveld	iets effect	matig	matig	C	slecht

Verklaring gebruikte codes:

Verdichting/storende lagen:

A- niet aanwezig

B- tussen 0 en 0,35 m beneden het maaiveld

C- tussen 0 en 0,5 m beneden het maaiveld

Meerjarenonderhoudsprogramma (MOP)

Het is mogelijk dat bij de overdracht geen of slechts weinig achterstallig onderhoud is vastgesteld; alles is steeds keurig onderhouden. Toch kan de vereniging binnen enkele jaren worden geconfronteerd met hoge onderhoudslasten. Denk aan een vervanging van de dakbedekking of de technische installaties. Of, bij terreinen, aan het renoveren van de toplaag van een natuurgrasveld of een kunstgrasveld. Is voor deze lasten geen reservering opgebouwd, dan kan dat zeer vergaande gevolgen hebben. Een toplaagrenovatie met vervanging van drainage kost circa € 40.000. Het vervangen van een toplaag van een rubber ingestrooid kunstgrasveld bedraagt € 200.000.

Vandaar dat het goed is de totale onderhoudslasten voor de komende tien à vijftien jaar inzichtelijk te maken. In het verleden was tien jaar gebruikelijk, maar juist met de kunstgrasvelden geven we de voorkeur aan een onderhoudsraming van vijftien jaar. Het opstellen van een kwaliteitsbeoordeling van velden gebeurt meestal in combinatie met het opstellen van een meerjarenonderhoudsprogramma. Hierin staat aangegeven wat aan onderhoud moet gebeuren en wat de kosten daarvan zijn.

Voor gebouwen geldt in feite hetzelfde als voor de velden: de kwaliteit van de gebouwen wordt vastgesteld, evenals een meerjarenonderhoudsprogramma. Vanzelfsprekend geldt dit alleen voor die opstellen die de gemeente wil privatiseren.

Voorbeeld samenvatting beoordeling opstellen

		uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht	
		1	2	3	4	5	6	nvt
14	buitenriolering en drainage							
15	bestrating							
22	metselwerk							
24	houten draagconstructies							
30	kozijnen, ramen en deuren							
31	gevelbekleding							
33	dakbedekking en dakramen (plat)							
33	dakbedekking (hellend)							
34	goten en hemelwaterafvoer							
41	<i>tegelwerk vloertegels</i>							
41	<i>tegelwerk wandtegels</i>							
42	dekvloeren en vloerbedekkingen							
44	<i>plafonds en wandsystemen</i>							
47	binnenschilderwerk							
47	binnen en buitenschilderwerk							
47	buitenschilderwerk							
53	warmwaterinstallaties en sanitair							
56	verwarmingsinstallaties							
56	verwarmingsinstallaties/leidingwerk							
56	verwarmingsinstallaties/radiatoren							
57	mechanische- en natuurlijke ventilatie							
63	electrische installatie							
67	liftinstallatie							
68	veiligheidsinstallatie							

Het combineren van de huidige kwaliteit van velden/opstallen én het meerjarenonderhoudsprogramma heeft als voordeel dat de verzamelde gegevens de basis vormen van een zogenaamd beheersplan. Een beheersplan brengt op planmatige wijze het totale onderhoud in beeld, inclusief een berekening van de bedragen 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.

8.2.3 Inventarisatie van alle onderhoudstaken en bijbehorende kosten

Welke werkzaamheden moet derden - aannemers - uitvoeren? Welke werkzaamheden kan de vereniging zelf uitvoeren? 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 vinden plaats of zouden moeten plaatsvinden? Welke machines zijn hiervoor nodig? En welke materialen? Op welke tijdstippen gebeurt het uitvoeren van de verschillende maatregelen? Wat zijn de globale kosten van deze maatregelen en materialen? De ervaring leert dat (gemeentelijke) lijstjes met onderhoudsmaatregelen vaak incompleet zijn. Zo ontbreken daarop regelmatig maatregelen die bij eerdere bezuinigingen zijn gesneuveld. Verder schiet de kwalitatieve en kwantitatieve informatie vaak tekort. Hiermee bedoelen we onder meer de soort werkzaamheden, de hoeveelheid werkzaamheden en

frequentie van de werkzaamheden. De bijkomende verzorgende en ondersteunende werkzaamheden staan evenmin altijd genoemd.

Kwalitatieve gegevens

Veel lijstjes omvatten alleen het cultuurtechnisch onderhoud en zijn daarin dan nog vaak beperkt tot de machinale maatregelen. Ondersteunende en verzorgende werkzaamheden, vaak handmatig uit te voeren, 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 op zijn tijd een of andere vorm van onderhoud nodig. We adviseren alle onderdelen te benoemen en het bijbehorende onderhoud te noteren. In bijlage A staat een overzicht.

Neem in de inventarisatie ook de werkzaamheden mee die de vereniging in de huidige situatie al uitvoert. 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 de vereniging daarom noodgedwongen heeft opgepakt. Door ook deze maatregelen in de inventarisatie op te nemen, kan de vereniging nogmaals benadrukken dat zij veel werkzaamheden al zelf verricht. En 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 om de daaraan 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, vierkante meter), frequentie van uitvoering van werkzaamheden, benodigde materialen (grond, zand, kunstmest), aantal strekkende meters (drainage, afrasteringen), enzovoort. In bijlage B staat een eenvoudig voorbeeld van een basisonderhoudsprogramma voor het cultuurtechnisch onderhoud van een natuurgrasveld en een kunstgrasveld. Er zijn gemeenten die per veld het dagelijks en jaarlijks onderhoud beschrijven in een RAW-onderhoudsbestek. In het bestek staat exact omschreven welke werkzaamheden per perceel moeten plaatsvinden en in welke frequentie, welke oppervlakte het betreft en welke eisen er zijn aan de uitvoering en materialen.

De KNVB heeft diverse brochures waarin de bond dieper ingaat op accommodatie en onderhoud (te downloaden via online bibliotheek KNVB):

- brochure 'Onderhoud van grassportvelden, maatwerk voor de beheerder';
- brochure 'Onderhoud kunstgrasvelden, maatwerk voor de beheerder';
- brochure 'Kwaliteitsnormen voetbalaccommodaties' (opstallen en velden);
- brochure 'Na bouwen komt onderhouden' (opstallen).

De uitkomst van de onderzoeksfase biedt een overzicht welke werkzaamheden er moeten gebeuren aan de velden/opstallen (wekelijks, jaarlijks en per x jaar).

8.2.4 Organisatie en beheervormen

Vereniging en gemeente moeten in een vroegtijdig stadium nadenken over de organisatie en de beheervorm. De beheervorm is van invloed op de fiscale mogelijkheden en dus ook op de toekomstige exploitatie.

Onder beheervorm wordt verstaan: de juridische vorm waarin het beheer en het onderhoud plaatsvinden. In hoofdstuk 2 staan drie hoofdvormen (gemeente, beheerorganisatie of vereniging zelf). Wil de gemeente privatiseren, dan blijven er twee hoofdvormen over: privatiseren per vereniging of het creëren van een tussenlaag die namens de vereniging(en) de exploitatie verzorgt.

Ad a. Vereniging

De meest voorkomende beheervorm vanuit het verleden is de verenigingsvorm. Beheer en onderhoud van de opstallen en de terreinen vormen 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 een eigen taakgebied, zoals onderhoud gebouwen, onderhoud terreinen of financiën. Deze laatste opzet is wenselijk bij het werken met eigen (deel)begrotingen. Verder stelt de vereniging een groep uitvoerenden samen. Veel verenigingen kennen een onderhoudsgroep of de werkploeg: mensen die de klussen daadwerkelijk uitvoeren, aangestuurd door een commissielid. Zoals in hoofdstuk 7

aangegeven, kan de vereniging geen btw aftrekken voor investeringen of onderhoud van velden en kleedkamers.

Ad. b. Beheerorganisatie voor één vereniging

Als de vereniging de exploitatie wil onderbrengen in een aparte rechtspersoon, dan valt de keuze vaak op een stichting. Zoals aangegeven biedt het instellen van een stichting boven de vereniging geen 'trucje' om btw-aftrek te regelen. Het bestaan van een stichting is niet relevant; er moet duidelijk worden voldaan aan de voorwaarden van het sportbesluit. Wanneer u als vereniging zelf het onderhoud gaat (laten) uitvoeren en dat wilt regelen via een stichting die gelieerd is aan de vereniging, dan is btw-aftrek waarschijnlijk niet mogelijk. Dit omdat de fiscus de stichting en vereniging als één partij beschouwd, waarbij de stichting alleen bedoeld is btw-aftrek te genereren. U kunt als vereniging uiteraard gewoon voor deze vorm kiezen (geen belaste btw). U hebt met niemand wat te maken (geen andere verenigingen), maar u staat er ook alleen voor als er problemen ontstaan.

Ad. c. Beheerorganisatie namens verschillende verenigingen/gebruikers

Ook in deze situatie zal vaak de keuze vallen op een stichting. Deze stichting kan optreden als verhuurder (dus geen belaste prestatie) of als beheerstichting die gelegenheid geeft tot actieve sportbeoefening (wel belaste prestatie). In het laatste geval moet u duidelijk omschrijven op welke wijze u invulling geeft aan de voorwaarden van het sportbesluit.

Kiest u voor een stichting die gelegenheid geeft tot actieve sportbeoefening? Dan moet u er ook op letten dat er geen enkele verwevenheid is tussen de stichting en de verenigingen. Bestuursleden van de stichting

worden dus niet benoemd door de verenigingen, er zitten geen bestuursleden van de vereniging in de stichting, de stichting verzorgt zelf de administratie, het postadres van de stichting is niet hetzelfde als van een vereniging, enzovoort.

Wel of geen beroepskrachten

Kiest u voor een beheerorganisatie die namens de verenigingen de exploitatie op zich neemt, dan rijst de vraag of het aanbeveling verdient de dagelijkse leiding van de stichting te professionaliseren. Dat is bijvoorbeeld mogelijk door een parttime bezoldigde medewerker aan te stellen. In de praktijk zal de stichting vaak het totale beheer en onderhoud van de gemeente overnemen, dus ook de organisatie van het onderhoud, de financiële verantwoording, het toezicht, de dagelijkse leiding, enzovoort. Kortom, het betreft een rol die in de huidige situatie een professional binnen de gemeente invult, en waarbij het een serieuze optie is dat een evenzo professionele (parttime) medewerker deze rol overneemt, in plaats van een vrijwilliger.

Uitvoering van taken

Globaal zijn de werkzaamheden qua uitvoeringsmogelijkheden te verdelen in drie categorieën:

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

De onder a. bedoelde werkzaamheden kunnen vrijwilligers vaak in zelfwerkzaamheid uitvoeren. Het gaat veelal om ondersteunende en verzorgende werkzaamheden waarvan de uitvoering niet is gebonden aan tijd, werkzaamheden die veelal handmatig uit te voeren zijn 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 aanwezig is. De voor de werkzaamheden benodigde apparatuur wordt vaak ook in de hobby sfeer gebruikt en vergt geen grote investeringen. Als er meer mogelijkheden tot investeren zijn of als door toevallige omstandigheden de betreffende apparatuur voorhanden is, is het mogelijk bepaalde machinale werkzaamheden uit categorie c. naar deze groep over te hevelen. Voorbeelden zijn reparaties aan gebouwen of lichte onderhoudswerkzaamheden aan de velden.

De onder c. bedoelde werkzaamheden kan uitsluitend een gespecialiseerd bedrijf uitvoeren dat beschikt over betreffende kennis en apparatuur. In deze categorie vallen ook de werkzaamheden die wettelijk alleen een erkend bedrijf mag uitvoeren. Denk aan werken met bestrijdingsmiddelen, werken aan elektrische installaties, enzovoort. De werkzaamheden zijn vaak aan tijd gebonden en hebben veelal een directe invloed op het gebruik - de speelbaarheid - van de velden of een gebouw. Het cultuurtechnisch onderhoud (zie bijlage B) behoort tot deze groep.

In bijlage C staat 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 bepaalde werkzaamheden via relaties uitgevoerd te krijgen. Zorg er wel voor dat aanleg, aanpassing en onderhoud van elektrotechnische en werktuigkundige installaties plaatsvinden door gecertificeerd personeel. Afgezien van risico's op schade en ongelukken, heeft onkundig werk óók gevolgen voor verzekering en aansprakelijkheid.

Uit deze indeling blijkt dat een sportvereniging lang niet alle taken in zelfwerkzaamheid met behulp van vrijwilligers kan uitvoeren. Vooral specialistische werkzaamheden moet de vereniging uitbesteden. Voldoende budget daarvoor is essentieel, omdat het ook nog eens de duurdere maatregelen betreft.

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

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: ook de vereniging zal om dezelfde reden deze taken moeten uitbesteden. Dit roept een nieuw probleem op. Een gemeente is veelal in staat scherpere tarieven te bedingen via kwantumkortingen. Een vereniging echter zal bij onvoldoende financiële middelen snel geneigd zijn zaken te doen met de 'goedkoopste' aannemer. In dit verband is het gezegde 'goedkoop is duurkoop' vaker dan eens van toepassing. De vereniging moet er dan als opdrachtgever op toezien dat de aannemer zijn werk goed doet, terwijl de aannemer juist werd ingehuurd vanwege het ontbreken van voldoende kennis en geschikt materiaal bij de vereniging.

Verschillende gemeenten kiezen ervoor niet alle onderhoudstaken af te stoten richting vereniging. Taken die nogal eens onder de verantwoordelijkheid van de gemeente blijven vallen, zijn de werkzaamheden die van directe invloed zijn op de speelbaarheid van een terrein. Gebeuren deze werkzaamheden niet of niet adequaat, dan kan dat leiden tot beperking van de speelbaarheid. De gemeente laat dan aan de verenigingen het onderhoud over dat niet van directe invloed is op de speelbaarheid van de terreinen en dat veelal een verzorgend en ondersteunend karakter heeft (categorieën a en b). Gebeuren deze werkzaamheden niet goed, dan schaadt dat 'slechts' het aanzicht van een sportpark.

Wanneer veel taken worden overgedragen aan een vereniging of een beheerorganisatie (bijvoorbeeld stichting of corporatie), dan is het toch zaak dat de gemeente controle uitoefent op de uitvoering. In de regel zal de gemeente jaarlijks een aanzienlijk budget overhevelen naar een vereniging of beheerorganisatie. Dat betreft publiek geld en het is belangrijk dat er toezicht is op de uitvoering. Een mogelijkheid is budget voor renovaties bij een gemeente te reserveren (bestemmingsreserve) om te voorkomen dat die middelen opgaan aan doelen waarvoor ze niet zijn bestemd. Privatiseren is slechts een middel en geen doel op zich, en het gaat er uiteindelijk om dat er een goede accommodatie is voor de sport.

8.2.5 Berekenen financiële gevolgen

Is eenmaal de taakverdeling tussen gemeente, eventuele beheerorganisatie en vereniging bekend, evenals welke werkzaamheden wel en welke niet in zelfwerkzaamheid uit te voeren zijn, dan is een berekening van de financiële gevolgen aan de beurt. In de context van deze brochure beperken wij ons tot de lasten die voor rekening van de beheerorganisatie of vereniging komen. Een misverstand is dat aan uitvoering in zelfwerkzaamheid geen kosten zijn verbonden. Meestal zijn er inderdaad geen personeelskosten, maar de moderne vrijwilliger wil bij zijn taakuitvoering wel beschikken over de nodige hulpmiddelen. Het spreekt voor zich dat apparatuur en materialen niet gratis zijn!

Kosten van zelfwerkzaamheid

De beheerorganisatie of vereniging moet investeren als ze niet beschikt over het benodigde handgereedschap

(harken, kruiwagen, snoeischaar, 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, enzovoort. De te gebruiken apparatuur behoeft regelmatig onderhoud, brandstof en soms een (inboedel) verzekering. Doorgaans moet er een eenvoudige werkplaats komen met werkbank, boormachine, slijpmachine, enzovoort. 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 eveneens aan veiligheidskleding, schoeisel en gehoorbeschermers, enzovoort.

De beheerorganisatie of 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 te worden opgeslagen achter slot. Als er onderhoudsapparatuur voor de velden aanwezig is, dan is een aparte garage nodig. Het is in ieder geval niet verstandig deze kostbare apparatuur buiten te stallen.

Een ander aspect in dit verband, is een eventueel uit te keren vergoeding aan de vrijwilligers. Denk hierbij niet alleen 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 dit toch te geven. De Belastingdienst stelt jaarlijks de hoogte vast van de onbelaste vrijwilligersvergoeding (zie www.belastingdienst.nl).

Vrijwilligersvergoedingen 2014 bij verenigingen

23 jaar of ouder

maximaal € 4,50 per uur, met een maximum van € 150 per maand en € 1.500 per jaar.

jonger dan 23 jaar

maximaal € 2,50 per uur, met een maximum van € 150 per maand en € 1.500 per jaar

indien bijstandsuitkering

maximaal € 95 per maand en maximaal € 764 per jaar

Gezien de teruglopende animo voor de vrijwilligerstaken, is de KNVB van mening dat het goed is uit te gaan van een situatie waarin de vereniging alle specifieke, machinale, tijdrovende en belastende werkzaamheden uitbesteedt. De vrijwilligerswerkzaamheden blijven beperkt tot eenvoudige, handmatige, ondersteunende en verzorgende activiteiten.

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

moeten consequent plaatsvinden. Gebeurt dat niet, dan kan de bespeelbaarheid van het terrein in gevaar komen.

Een aantal zaken ziet men vaak over het hoofd: de (extra) afvoerkosten van vuil, overtollig gras, blad, snoeiafval, enzovoort. Meestal is het niet mogelijk dit afval af te voeren via de gangbare grijze of groene afvalcontainers. Verder zijn de mogelijkheden beperkt organisch afval op het park te verwerken. Dat heeft te maken met stankoverlast en ongedierte. Omdat dit niet als particulier afval wordt gezien, is betaling meestal verplicht.

Aangezien de situatie van plaats tot plaats verschilt, is het lastig een inschatting te maken van genoemde kosten. De praktijk leert in elk geval dat verenigingen er vaak onvoldoende rekening mee houden. Wij adviseren 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 bekend. Kwantificeer deze werkzaamheden nader om ook de kosten in kaart te kunnen brengen. Neem bijvoorbeeld de te maaien oppervlakte en het benodigde aantal maaibeurten. Of hoe vaak is een schoonmaak van de drainage vereist 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. Zijn de financiële consequenties van de over te nemen taken niet bekend, dan is het ook niet mogelijk te beoordelen of de door de gemeente aangeboden vergoeding toereikend is.

Er zijn drie manieren de financiële gevolgen inzichtelijk te maken:

- a. via het gebruik van kengetallen;
- b. via het aanvragen van (vrijblijvende) offertes;
- c. via de gemeentelijke (product)begroting.

De eerste twee methoden hebben meer betekenis, de derde manier (gemeentelijke begroting) is meer een indicatie en hoeft niet per definitie een volledig beeld te geven.

Ad. a 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 we hanteren in deze brochure (zie bijlage B), zijn gebaseerd op ervaringscijfers en zijn daardoor als redelijk marktconform te beschouwen (prijsniveau 2013). Bedenk wel dat lokale omstandigheden (grondsoort, bodemgesteldheid, ontwatering) en concurrentieoverwegingen kunnen leiden tot afwijkingen, zowel in positieve als negatieve zin. Pas op met het vergelijken van de totale onderhoudskosten van een veld met andere bronnen/cijfers. Prijzen zijn pas te vergelijken als je weet welke werkzaamheden in ruil daarvoor plaatsvinden (en met welke hoeveelheden dressgrond, zand, meststof en dergelijke).

Ad. b Vrijblijvende offertes

Het aanvragen van (vrijblijvende) offertes helpt bij het verkrijgen van een goed inzicht 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 is aan te vragen, in het bijzonder niet voor de te verrichten werkzaamheden op uurbasis. Verder is het nodig een gespecificeerde offerte aan te vragen op basis van een gedetailleerde omschrijving van de werkzaamheden. Zonder een dergelijke offerte is het niet mogelijk te beoordelen waaruit het onderhoudspakket bestaat en gaan vergelijkingen dan ook mank.

Ad. c Gemeentebegroting

Wat de gemeente nu besteedt, vormt een indicatie voor de toekomstige kosten. De meeste gemeenten hanteren een activiteiten- of productbegroting of afdelingsbegroting. Dat is een gedetailleerde versie van de gemeentebegroting (kijk niet naar de programmabegroting van de gemeente, want dat is een te grofmazig niveau). In de activiteiten- of productbegroting zijn meestal de kosten en baten per sportpark verbijzonderd op de volgende wijze. De omschrijving en mate van detaillering kan lokaal verschillen, maar de volgende opzet is gangbaar.



€	Kapitaallasten	€	Huurinkomsten verenigingen
€	Kosten onderhoud gemeente (uren en materiaal openbare werken o.i.d.)	€	Huurinkomsten andere gebruikers (soms)
€	Materialen	€	Doorrekening energie
€	Kosten uitbesteed onderhoud (uren en materiaal aannemers)		
€	Energie		
€	Heffingen en belastingen		
€	Interne uren sportambtenaar		
€	Overhead		
€	Totaal aan kosten	€	Totaal baten

Kapitaallasten zijn rente en aflossing van geldleningen. Alle grote uitgaven die gemeenten doen, worden 'gekapitaliseerd' (afgeschreven over een x-aantal jaren). Gemeenten kunnen veel goedkoper geld lenen dan een vereniging of stichting. De kapitaallasten van een sportpark kunnen betrekking hebben op de aanlegkosten of op een grote herinvestering zoals de renovatie van een veld of de aanleg van kunstgras. De post kapitaallasten die u in een afdelingsbegroting tegenkomt, is een getotaliseerd bedrag. Het kan betrekking hebben op verschillende activa (aanleg veld 1, renovatie veld 3, uitbreiding kleedkamers, enzovoort). Door afschrijving nemen de kapitaallasten af, maar door nieuwe investeringen komen er ook weer nieuwe bij. In de regel zijn bij oudere accommodaties de kapitaallasten relatief lager.

Wat betreft de velden hebben we te maken met dagelijks/wekelijks onderhoud, met jaarlijks onderhoud en met renovatieonderhoud eens in de vijftien à twintig jaar. Normaal gesproken zal renovatieonderhoud terugkeren in de vorm van kapitaallasten (gemeenten zijn verplicht grote uitgaven te activeren/af te schrijven). Bij opstallen

hebben we het meestal over groot onderhoud, omdat klein onderhoud doorgaans al bij de gebruiker ligt.

Uitgaven voor materiaal zijn bijvoorbeeld dressgrond of zand (bezanden), onderhoud van materieel (tractor en dergelijke) en materiaal voor herstelwerkzaamheden.

Soms brengt de energiemaatschappij energie rechtstreeks in rekening bij de vereniging (als de meter op naam van de vereniging staat). Het komt ook voor dat de gemeente de rekening krijgt; in dat geval komen deze kosten terug op de begroting van de gemeente. Soms is de huur van een veld inclusief energiekosten en soms is sprake van verrekening van de kosten.

Onder heffingen en belastingen verstaan we waterschapsbelasting, rioolheffing, OZB en dergelijke. De vereniging ontvangt vaak rechtstreeks een factuur, maar ook de gemeente moet als eigenaar kosten betalen.

De interne uren die bijvoorbeeld een beleidsmedewerker sport/welzijn maakt, worden doorberekend of omgeslagen over de verschillende accommodaties. Tenslotte is er een post overhead. Dit zijn algemene kosten die de gemeente maakt en die worden omgeslagen naar diverse kostenplaatsen (dus ook sportparken). Denk bijvoorbeeld aan ICT-kosten, kosten voor gemeentehuis of gemeentewerf en kosten voor communicatie. Meestal heeft de overhead geen rechtstreeks verband met het sportpark. Het is een administratieve manier om algemene kosten te verdelen over een groot aantal kostenplaatsen.

Uit de afdelings- of productbegroting kunt u aflezen wat (volgens de gemeentelijke boeken) de exploitatie van een sportpark kost. Dat hoeft niet altijd een getrouw beeld te zijn van de werkelijke kosten. Soms is de aanleg van een park of veld in het verleden gefinancierd uit woningbouw en dan ziet u die investering niet terug als kapitaallasten. Soms worden bepaalde werkzaamheden niet of incidenteel uitgevoerd. De gemeentebegroting geeft dus vooral een indicatie van wat de gemeente nu kwijt is.

Kunstgras

Het onderhoud van kunstgrasvelden wordt erg onderschat; als zouden ze geen onderhoud nodig hebben. Dit is echter een misverstand.

Het wekelijks onderhoud bestaat voornamelijk uit borstelen en vegen, bladblazen en bijvullen van infill. Borstelen egaliseert het veld en voorkomt dat de vezel plat gaat liggen. Sommige matten hebben namelijk een open structuur en neigen er daarom naar. Vezels ondergaan meestal eens per week een borsteling, vezels die minder platliggen ook wel eens per twee weken.

Het periodiek onderhoud bestaat uit het beluchten en 'decompacteren' van de kunstgrasmat en dient minimaal tweemaal per jaar te gebeuren. Het voorkomt bacterie- en algengroei en het bevordert de demping en de waterdoorlatendheid.

Het (minimaal) jaarlijks onderhoud bestaat uit inspectie van de drainage en het reinigen van de mat. Hiervoor zijn speciale machines die de mat borstelen en schoonzuigen.

Onderhoud van kunstgrasvelden is van invloed op de garantie. Stem met de leverancier af (bij voorkeur bij aanbesteding) welke werkzaamheden de vereniging zelf kan doen.

In de bijlage is een onderhoudsprogramma opgenomen voor een kunstgrasveld. Dit programma is exclusief renovaties (een kunstgras toplaag heeft een technische levensduur van circa tien tot twaalf jaar). Als de vereniging het schoonhouden / bladblazen voor haar rekening neemt en het vegen/borstelen minder frequent gebeurt, dan nog gaat het al gauw om een post van € 5.000 tot € 7.000 per veld.

De geraamde onderhoudskosten voor een natuurgrasveld zijn in de bijlage meestal ook hoger dan in de praktijk. Ook hier geldt dat we in de bijlage uitgaan van een goed onderhoudsprogramma. In de praktijk is regelmatig sprake van het niet of minder intensief uitvoeren van een aantal bewerkingen, zoals prikrollen, wiedeggen, vertidraineren en diepbeluchten, of wordt minder verschralingszand of kunstmest toegepast. Uiteindelijk heeft dat wel zijn weerslag op de bespeelbaarheid van sportvelden.

Zie voor meer informatie de KNVB-brochures:

- 'Onderhoud grassportvelden';
- 'Onderhoud kunstgrasvelden';
- 'Na bouwen komt onderhouden' (opstallen).

Aan het eind van deze fase moet het volgende duidelijk zijn:

- Welke organisatievorm hanteren we?
- Wat zijn de financiële, personele en praktische gevolgen?
- Wat is de kapitaalbehoefte voor investeringen?
- Welke middelen heeft de vereniging beschikbaar?
- Welke financiële middelen moeten we verwerven buiten de vereniging?

8.2.6. Besluitvorming

Over de besluitvorming door de gemeente is in hoofdstuk 5 en 6 al het nodige opgemerkt. In deze paragraaf behandelen we de concrete besluitvorming van de gemeente over het aangaan van een privatiseringsovereenkomst met de vereniging(en) en/of beheerorganisatie.

De uitkomsten van stap 8.2.1 t/m 8.2.5 bepalen de haalbaarheid van privatisering. De vraag is tegen welke kosten de beheerorganisatie of verenigingen de exploitatie kunnen en willen overnemen. En of sprake is van een duurzame bedrijfsvoering met een verantwoord kwaliteitsniveau waarbij de risico's beheersbaar zijn. Het kan zijn dat de gemeente meer geld kwijt is dan voorheen, omdat bepaalde kosten (meerjarenonderhoud, renovaties) niet in de begroting waren opgenomen.

De uitkomst van stap 8.2.1 t/m 8.2.5 zal terugkomen in een verslag of rapportage. Op grond daarvan volgt een voorstel voor het besluit om, al dan niet, de privatisering en de uitwerking voort te zetten. Het college van B en W stelt dit voorstel ambtelijk op, om vervolgens het collegebesluit met raadsvoorstel aan te bieden aan de gemeenteraad.

Het is voor de vereniging(en) zaak goed kennis te nemen van het collegebesluit en het raadsvoorstel, evenals de bijlagen.

De vereniging is te allen tijde vrij alles wat de gemeente op deze wijze eenzijdig inbrengt, niet te accepteren of zodanig qua formulering te wijzigen, dat het voor de vereniging wél 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 is geregeld!

Wanneer gemeente en vereniging het met elkaar eens zijn over de tekst van de overeenkomst, komt deze ter goedkeuring te liggen bij de gemeenteraad. Bij goedkeuring zal de gemeenteraad Burgemeester en wethouders adviseren de overeenkomst tekenen.

8.2.7. Juridische verankering

De nieuwe juridische verhoudingen tussen de gemeente, eventuele beheerorganisatie en de vereniging(en), komen vast te liggen in overeenkomsten.

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 het complex of de 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: het vastleggen van de overeengekomen duur 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 moeten de voorwaarden voor het gebruik worden vastgelegd. Het onderhoud maakt daarvan deel uit. Ten aanzien van de opstal is het volgende in het bijzonder van belang: het vastleggen van 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.

In de bijlage gaan we nader in op huur en recht van opstal.

Als gemeente en verenigingen kiezen voor een tussenlaag via een beheerstichting, die gelegenheid biedt tot sportbeoefening, dan zal die nieuwe beheerorganisatie gebruikersovereenkomsten afsluiten met de diverse gebruikers/verenigingen. Dit zijn geen huurovereenkomsten, want het sportbesluit gaat om een dienstbetoon dat verder gaat dan een verhuursituatie (passief gebruiksrecht). De inhoud van een gebruikersovereenkomst gaat dus verder dan een huurovereenkomst; u zult het dienstbetoon moeten omschrijven dat de exploitant aan de gebruiker verleent.

Het kan, maar het is niet noodzakelijk het eigendom van de gemeente over te dragen via een recht van opstal (opstallen) of erfpacht (sportpark) naar een beheerstichting of vereniging. De gemeente kan bijvoorbeeld eigenaar blijven en verantwoordelijk blijven voor veldrenovaties. De verenigingen (via de beheerorganisaties) dragen de middelen af aan de gemeente om deze renovaties te bekostigen.

8.2.8. Uitvoering

Voor de uitvoering behoort de exploiterende organisatie (beheerorganisatie of vereniging) te beschikken over:

- een meerjarenbeheerplan en meerjarenbegroting;
- een jaarplan en een (jaar)begroting;
- een maand- of weekrooster;
- uitbesteding van werkzaamheden en afsluiten overeenkomsten.

(Meerjaren)beheerplan

Het verdient aanbeveling, 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 nodig hebben. Een beheerplan brengt structuur in de aanpak van het onderhoud. Verenigingen zijn nogal eens geneigd zaken op zich te laten afkomen, maar een beheerplan geeft aan wat er te doen staat en wanneer. Bovendien ziet de vereniging zo grote kosten tijdig aankomen, waarvoor dan ook tijdig reserveringen kunnen plaatsvinden.

In hoofdstuk 8.2.2 staat dat de inventarisatie van de staat van onderhoud, de nulmeting, vaak al een goede opstap is om tot een meerjarenbeheerplan te komen.

Jaarplan

Maak aan het begin van het jaar een jaarplan, en werk daarin de activiteiten die in dat jaar aan de orde zijn, nader uit. Het opstellen van een tijdschema voorkomt dat er op bepaalde momenten te veel op het programma staat 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 in die periode gewoon door. De Branchevereniging Sport en Cultuurtechniek biedt op haar website een jaarplan aan voor cultuurtechnisch onderhoud van natuurgrasvelden (www.bsnc.nl).

Maand- of weekrooster

Net als het schoonmaakonderhoud keert een groot aantal verzorgende werkzaamheden wekelijks of maandelijks terug. Advies: stel voor dit soort werkzaamheden een rooster op.

Uitbesteden van werkzaamheden

Hoewel het uitbesteden van werkzaamheden voor verenigingen niet nieuw is, zullen ze hierbij voor wat betreft de terreinen vaak wat kritischer moeten handelen. De neiging bestaat de aannemer te laten bepalen welke werkzaamheden uit te voeren, waarna deze uitvoering soms tegenvalt en er kritiek op de aannemer ontstaat.

Bij het uitbesteden van werkzaamheden moet duidelijk zijn dat de opdrachtgever te allen tijde verantwoordelijk is voor het verstrekken van de opdracht, óók als deze zich er niet voldoende van heeft vergewist of de aanbidding/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, enzovoort. 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. Ook een goede technische omschrijving maakt het gemakkelijker offertes met elkaar te vergelijken. De goedkoopste is niet altijd de beste!

Taakafbakening vrijwilligers

Als een vereniging alleen privatiseert, zet zij waarschijnlijk vrijwilligers in. En wanneer een beheerorganisatie de exploitatie op zich neemt, is het ook mogelijk dat verenigingen via vrijwilligers bepaalde werkzaamheden uitvoeren (waarvoor zij een reductie kunnen ontvangen op de gebruiksvergoeding). Om voor uiteenlopende taken de juiste mensen te vinden, is het van belang goed inzicht te hebben in de

aard en omvang van de verschillende werkzaamheden. De (nieuwe) vrijwilligers verwachten dat zij van tevoren te horen krijgen wat zij moeten doen, hoeveel tijd daarmee gemoeid is, welke apparatuur beschikbaar is, enzovoort. Vrijwilligers haken nogal eens af als er geen duidelijke taakafbakening is, zij van de ene in de andere klus rollen en er nooit een einde aan komt...

8.2.9 Evaluatie

Als het aan de gemeente ligt, dan worden privatiseringsovereenkomsten afgesloten voor een lange termijn. Eigenlijk gaat ze ervan uit dat de verantwoordelijkheid voor de werkzaamheden niet bij de gemeente terugkomt. Als beide partijen goede afspraken maken en er voldoende middelen beschikbaar zijn onderhoud zelf uit te voeren of te laten uitvoeren, zal dat niet het geval zijn. Toch zijn er situaties bekend waarin de vereniging het onderhoud aan de gemeente heeft teruggeven. Verder bestaan er voorbeelden van situaties waarin een vereniging maar 'voortmoddert' en waar het onderhoud als gevolg van onvoldoende middelen niet tot zijn 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 partijen de afspraken, ook de financiële, nog eens tegen het licht houden. Verloopt het proces zoals alle betrokkenen zich dat vooraf hadden voorgesteld? Zijn er voldoende en kwalitatief goede vrijwilligers beschikbaar? Gebeurt de uitvoering van de uit te besteden werkzaamheden op de juiste wijze? Zijn er tegenvallers of onverwachte ontwikkelingen geweest? Is het budget toereikend? Wij adviseren, zeker in het begin, tenminste twee keer

per jaar een evaluatiemoment te hebben. In een later stadium kan dit minder vaak nodig zijn. Voorkom dat zaken blijven liggen en daardoor achterstand in het onderhoud ontstaat. De ervaring leert dat een eenmaal opgelopen achterstand zelden wordt ingehaald en uiteindelijk ten koste gaat van de kwaliteit en bespeelbaarheid van de terreinen.

De gemeente moet zich eveneens realiseren dat zij baat heeft bij een goede uitvoering en een tevreden sportvereniging. Vaak is de gemeente duurder uit als zij moet ingrijpen via vervroegd groot onderhoud of renovatie. Uiteraard moet er wel de bereidheid zijn, bij gebleken ontoereikendheid van de privatiseringsvoorwaarden, deze bij te stellen. Dit geldt vooral de financiële voorwaarden, omdat deze vaak de beperkende factor zijn.

9. Wat er fout kan gaan: succes- en faalfactoren

9.1 Budget

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

9.2 Openheid en communicatie

Verenigingen ervaren vaak onvoldoende openheid van de gemeente als het gaat om 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.

9.3 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.

9.3 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.

9.4 Onderhandelingsruimte

Als de gemeenteraad de politieke en financiële kaders al heeft vastgelegd, is er vaak weinig onderhandelingsruimte. Er zijn voorbeelden bekend waarin het proces hierdoor onnodig lang heeft geduurd, maar ook waarin verenigingen 'ten langen leste' toch maar onder een slechte overeenkomst hun handtekening hebben geplaatst.

9.5 Win-winsituatie

Gemeenten stellen het voor dat privatiseren tot een win-winsituatie leidt. Verenigingen krijgen de verantwoordelijkheid en kunnen voortaan zelf bepalen. Maar de verenigingen zien over het algemeen de privatisering als een eenzijdige lastenverzwaring.

9.6 Verslaglegging en vastlegging

In langlopende onderhandelingstrajecten is het belangrijk stapsgewijs voortgang te boeken en tussentijdse afspraken goed vast te leggen. Dit voorkomt 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 de afspraken eenzijdig te beschrijven. Niet alleen de vereniging gaat verplichtingen aan, ook de gemeente doet bepaalde toezeggingen die zij moet nakomen. Daarnaast moet er een mogelijkheid tot herziening worden ingebouwd.

9.7 Procesmanagement

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

9.8 Monitoring en controle

Als privatisering misgaat, dan is dat meestal niet in het begin, maar na verloop van tijd. Verenigingen en beheerorganisaties draaien veelal op vrijwilligers. U moet er niet van uitgaan dat wat gisteren goed is gegaan, morgen óók goed gaat. Het is belangrijk de uitvoering regelmatig tegen het licht te houden (gemeente, eventueel beheerorganisatie en verenigingen). Dat is de beste manier om tijdig knelpunten te signaleren en gezamenlijk, naar een oplossing te zoeken.

Bijlagen

Bijlage A: Overzicht van vaste onderdelen van een sportcomplex

Terreinen:

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

Terreininrichting:

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

Afrastreringen 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 (jaarlijkse keuring)

Beregeningsinstallatie

Beregeningspompen

Beregeningsbron

Afwateringspompen

Afwateringsstuwen

Sloten en watergangen



Bijlage B: Voorbeeld Basisonderhoudsprogramma
 natuurgras

ONDERHOUD NATUURGRAS VOETBAL

Nr.	Onderdeel	Frequentie	Eenheid	Hoeveel- heden per keer	Hoeveel- heden per jaar	Eenheids- prijs €	Totaal bedrag €
Klein / dagelijks onderhoud							
	Handmatig verwijderen vuil	10	are	78	780	€ 0,25	€ 195,00
	Handmatig verwijderen grof onkruid	5	are	78	390	€ 1,25	€ 487,45
							€ 682,45
Cultuurtechnisch onderhoud							
	Bladblazen	4	are	78	312	€ 2,00	€ 624,00
	Maaien incl. reistijd	40	are	78	3120	€ 0,50	€ 1.560,00
	Maaien extensief	20	are	20	400	€ 0,60	€ 240,00
	Bijmaaien rondom obstakels (bosmaaler)	8	are	2	16	€ 35,00	€ 560,00
	Maaien sprietten (met cirkelmaaiër)	1	keer	78	78	€ 0,50	€ 39,00
	Afsteken graskanten	1	m1	360	360	€ 0,25	€ 90,00
	Grasvegen (excl. afvoer en stortkosten)	4	are	78	312	€ 2,00	€ 624,00
	Verticuteren/vegen (excl. afvoer)	0,33	are	78	25,74	€ 4,00	€ 102,96
	Wiedeggen	2	are	78	156	€ 0,85	€ 132,60
	Onkruidbestrijding	0,33	are	78	25,74	€ 3,20	€ 82,37
	Belijnen veld	30	keer		0		€ 0,00
	Verwerken kunstmest	6	are	78	468	€ 0,55	€ 257,40
	Bemestingsonderzoek	0,33	veld	1	0,33	€ 150,00	€ 50,00
	Rollen	2	are	78	156	€ 1,00	€ 156,00
	Prikrollen	3	are	78	234	€ 1,55	€ 362,70
	Slepen	4	are	78	312	€ 0,90	€ 280,80
	Verwerken verschalingszand	0,5	are	78	39	€ 3,50	€ 136,50
	Vertidraineren (holle pennen)	1	are	78	78	€ 5,50	€ 429,00
	Vertidraineren (dichte pennen)	1	are	78	78	€ 5,45	€ 425,10
	<i>Alternatief: schudbeluchten</i>	0	are	78	0	€ 8,50	€ 0,00
	Inslepen zand / dresgrond	1	veld	1	1	€ 115,00	€ 115,00
	Doelen/middenterrein beluchten, invullen en inzaaien	1	stuks	2	2	€ 150,00	€ 300,00
	Verwerken dresgrond	0,5	are	78	39	€ 3,50	€ 136,50
	Fieldtopmaker	0,1	veld	1	0,1	€ 2.000,00	€ 200,00
	Recycledressen	0,25	veld	1	0,25	€ 570,00	€ 142,50
	Doorzaaien (2 richtingen)	1	veld	1	1	€ 250,00	€ 250,00
	Afvoer en stortkosten (per ton)	2	ton	1	2	€ 100,00	€ 200,00
							€ 7.496,42
Leveranties							
	Leveren kunstmest	6	kg	140,00	840	€ 1,00	€ 840,00
	Leveren verschalingszand	0,5	m3	25,00	12,5	€ 22,00	€ 275,00
	Leveren dresgrond	0,5	m3	25,00	12,5	€ 27,50	€ 343,75
	Leveren graszaad	1	kg	70,00	70	€ 5,25	€ 367,50
	<i>Alternatief: bezoden doelgebieden</i>	0	m2	125,00	0	€ 5,75	€ 0,00
							€ 1.826,25
Specialistisch onderhoud							
	Putten reinigen	0,33	st	21	6,93	€ 20,00	€ 138,60
	Doorspuiten drainage	0,33	m1	2200	726	€ 0,50	€ 363,00
							€ 501,60
Bijkomende werkzaamheden							
	Verharding schoonhouden en reparatie	1	m2	480	480	€ 1,00	€ 480,00
	Ballenvangers reparatie	2	EUR	1	2	€ 100,00	€ 200,00
	Veldafscheiding reparatie	1	EUR	1	1	€ 100,00	€ 100,00
	Doelen reparatie	2	EUR	1	2	€ 100,00	€ 200,00
	Verlichting schoonmaken en vervanging lampen	0,5	EUR	1	0,5	€ 1.000,00	€ 500,00
							€ 1.480,00
Overige							
	Herstel speelshade	40	mu/veld		0	€ 35,00	€ 0,00
	Beregenen (afhankelijk type beregeningsinstallatie)	10	mu/veld	2	20	€ 35,00	€ 700,00
	Mollen, konijnen, ongedierte		mu/veld		0	€ 35,00	€ 0,00
							€ 700,00
SUBTOTAAL (excl. BTW)							
							€ 12.686,72
Uitvoeringskosten / Algemene kosten / Winst en Risico 15%							€ 1.903,01
TOTAAL PER VELD op jaarbasis: prijspeil 2014							€ 14.589,73
B.T.W. 21%							€ 3.063,84
ALGEMEEN TOTAAL (incl. BTW)							€ 17.653,58

Uitgangspunten van deze raming:
 * als basis dient een kwalitatief goed (gerealiseerd) natuurgrasveld;
 * onderhoud toegespitst op de bruikbaarheid van het veld volgens de daarvoor geldende normen;
 * uitgaande van normaal gebruik van het natuurgrasveld;
 * geen rekening gehouden met schade door vandalisme en/of onjuist gebruik;
 * geen rekening gehouden met eventueel onderhoud aan beregeningsystemen;

Bijlage B: Voorbeeld Basisonderhoudsprogramma kunstgras



Projectnr: KNVB privatisering
 Datum: 11-11-2014
 Opgesteld: P. van der Weide

ONDERHOUD KUNSTGRAS VOETBAL

Nr.	Onderdeel	Frequentie	Eenheid	Hoeveel- heden per keer	Hoeveel- heden per jaar	Eenheids- prijs €	Totaal bedrag €
Klein / dagelijks onderhoud							
	Handmatig verwijderen vuil	40	are	78	3120	€ 0,25	€ 780,00
	Handmatig verwijderen onkruid	5	are	78	390	€ 1,25	€ 487,45
	Bladblazen	10	are	78	780	€ 1,00	€ 780,00
							€ 2.047,45
Periodiek onderhoud							
	Vegen, borstelen, slepen	45	are	78	3510	€ 0,70	€ 2.457,00
	Inspectie infill, naden, belijning ed.	12	keer	1	12	€ 20,00	€ 240,00
	Handmatig bijvullen infill	24	keer	1	24	€ 10,00	€ 240,00
	Nadressen infill	0,2	are	78	15,6	€ 25,00	€ 390,00
	Onkruid-, mos- en algenbestrijding	2	are	78	156	€ 2,50	€ 390,00
	Herstellen naden, stippen, belijning ed.	2	keer	1	2	€ 100,00	€ 200,00
							€ 3.917,00
Specialistisch onderhoud							
	Dieptereiniging en decompacteren	1	are	78	78	€ 30,00	€ 2.340,00
	Controle drainage	1	keer	1	1	€ 150,00	€ 150,00
	Doorspuiten drainage	0,33	m1	2200	726	€ 0,50	€ 363,00
	Intensieve inspectie kunstgrasveld	2	keer	1	2	€ 200,00	€ 400,00
							€ 3.253,00
Bijkomende werkzaamheden							
	Verharding schoonhouden en reparatie	1	m2	480	480	€ 1,00	€ 480,00
	Ballenvangers reparatie	2	EUR	1	2	€ 100,00	€ 200,00
	Veldafscheiding reparatie	1	EUR	1	1	€ 100,00	€ 100,00
	Doelen reparatie	2	EUR	1	2	€ 100,00	€ 200,00
	Verlichting schoonmaken en vervanging lampen	0,33	EUR	1	0,33	€ 1.000,00	€ 330,00
							€ 1.310,00
Leveranties							
	Bestrijdingsmiddelen	3	liter	2	6	€ 25,00	€ 150,00
	Infill-rubber	1	kg	100	100	€ 0,40	€ 40,00
							€ 190,00
SUBTOTAAL (excl. BTW)							€ 10.717,45
Uitvoeringskosten / Algemene kosten / Winst en Risico 15%							€ 1.607,62
TOTAAL PER VELD op jaarbasis: prijspeil 2013							€ 12.325,07
B.T.W. 21%							€ 2.588,26
ALGEHEEL TOTAAL (incl. BTW)							€ 14.913,33

Uitgangspunten van deze raming:

- * als basis dient een kwalitatief goed (gerealiseerd) kunstgrasveld;
- * onderhoud toegespitst op de bruikbaarheid van het veld volgens de daarvoor geldende normen;
- * standaard kunstgrasveld met zand/rubber infill;
- * uitgaande van normaal gebruik van het kunstgrasveld;
- * geen rekening gehouden met schade door vandalisme en/of onjuist gebruik;
- * geen rekening gehouden met eventueel onderhoud aan beregeningsystemen;

Bijlage C: Voorbeeld indeling uitvoering in zelfwerkzaamheid

Indeling uitvoering in zelfwerkzaamheid	cat. a	cat. b	cat. c
	mogelijk	onder voorw.	niet mogelijk
Speelklaar maken	x		
Maaien		(x)	x
Bijmaaieren met bosmaaiers en handmachine		x	
Grasvegen (machinaal)			x
Verticuteren/vegen			x
Onkruidbestrijding chemisch			x
Kunstmeststrooien		(x)	x
Bemestingsonderzoek			x
Rollen		(x)	x
Prikrollen		(x)	x
Slepen		x	
Bladvegen/blazen en afvoeren	x	x	
Verwerken verschrallingszand/dressgrond			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		
Opruimen zwerfvuil	x		
Technische installaties			x
Verlichtingen (masten en lampen)		(x)	x
Hekwerken en poorten	x	x	x
Speelveldafrosteringen	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
Enzovoort			

Bijlage D: Uitleg huurovereenkomst en Recht van Opstal

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. Verder dienen partijen alles expliciet overeen te komen waarin zij 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 hierna 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. Dit 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, enzovoort. Op deze wijze geldt de ontruimingsbescherming voor het gehele complex. Bovendien wordt zo voorkomen dat de gemeente onderdelen van het complex kan 'afsnoppen' 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 gemeente de kantine als zelfstandige bedrijfsruimte aan een derde zou verhuren. Dan is er sprake van 'huur van bedrijfsruimte'. Zoals eerder aangegeven, gelden voor een bedrijfsruimte andere en dwingende regels die aan de huurder een zekere huurbescherming geven. Deze

bescherming is gegrond op de mogelijkheid voor de huurder 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 pachter 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 gaan we hier nader op in, voor zover de regeling van belang is voor de huur van sportaccommodaties.

Daar waar in het vervolg over 'verhuurder' wordt gesproken, kunt u 'gemeente' lezen en waar over 'huurder' wordt gesproken, kunt u 'vereniging' of 'beheerorganisatie' 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 de 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 brengen op de huur. 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 moet 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 deze 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, moeten in de

huurovereenkomst de afwijkende afspraken daarover tussen gemeente en vereniging 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 betreffende 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 ernaar uitziet dat de vereniging de kantine of een gedeelte van de overige gebouwen zal onderverhuren aan een andere vereniging of instelling - moet de vereniging erop attent 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 is altijd het bestaande contract tussen de vereniging en de gemeente leidend. 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 stelt de huurder het gehuurde weer ter beschikking aan de verhuurder. De staat waarin deze het moet 'afleveren', 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, berekend over het hele jaar. 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. Voor zover 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. Zet de huurder het gebruik namelijk door 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 hiervoor aangegeven regels moet plaatsvinden. 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 moet de huurder wel 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 als 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, moeten de afspraken in het kader van de privatisering als bijlage bij het huurcontract worden gevoegd. Zijn de

afspraken in een later stadium gemaakt, dan een wijzigingsovereenkomst opstellen, 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 beide partijen accorderen.

Overige conclusies en aanbevelingen in verband met huur

- Geef de voorkeur aan 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 de vereniging wel verzoeken bij de rechter.
- Worden alleen velden gehuurd, dan is er geen sprake van ontruimingsbescherming.
- Het verdient aanbeveling in geval van overeenkomsten voor bepaalde tijd te kiezen voor een periode van minimaal vijf jaar, met het oog op continuïteit van de vereniging.
- Zet de vereniging het gebruik van het gehuurde na afloop van de overeengekomen periode voort, 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 dat niet het gevolg is van wanprestatie door de verhuurder.

2. Recht van opstal betreffende de gebouwen

De hoofdregel luidt dat de eigenaar van een stuk grond ook eigenaar is van alles wat daarop wordt gebouwd of verbouwd, en/of wat daar aan kabels, leidingen, maar ook parkeergarages en dergelijke in de grond wordt aangelegd. 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 van zijn grond toe te staan, 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 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.

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 ligt bij de opstalhouder: de vereniging. Wel behoort de vereniging bij de vestiging van het recht van erfpacht attent te zijn op de voorwaarden die de gemeente aangaande 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 al bij de vestiging van het recht van opstal 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 wie dat recht van opstal toekomt. Omdat het een recht betreft 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 moeten in een overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal 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 ze er nog niet.

De inhoud van de overeenkomst dient bij de notaris in een akte te worden opgenomen die de notaris vervolgens laat registreren bij het kadaster. Pas dan 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 moet de vereniging hierop attent zijn en de gemeente om deze voorwaarden verzoeken in geval de gemeente deze van toepassing wenst te verklaren op de overeenkomst. Ook deze voorwaarden kan de vereniging dan meenemen 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 regeland recht. Dit 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 te maken onderscheid is het verschil 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 moet daarom worden nagedacht of het wenselijk is het recht van opstal te laten meelopen met de huurovereenkomst of het recht van opstal als een zelfstandig recht te vestigen. De keuze kan zonder problemen vallen op een afhankelijk recht van opstal als de opstal er al staat en de vereniging op korte termijn niet het oogmerk heeft te verbouwen of uitbreiden.

De keuze zal vallen op een zelfstandig recht van opstal als de vereniging plannen heeft 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 moet in elk geval 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 mag niet 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, voor zover 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. Denk bijvoorbeeld aan herbouwwaarde, economische vervangingswaarde of aan aanknopingspunten om te komen tot een reële marktwaarde. Vermeld in geen geval de boekwaarde als norm.

Extra aandacht verdient de vergoeding voor investeringen in verbouwing of renovatie. Dit speelt voornamelijk bij accommodaties waar de vereniging op bestaande gebouwen een recht van opstal verkrijgt en niet direct plannen voor nieuwbouw heeft, ook als 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, moet worden nagedacht of vestiging plaatsvindt als zelfstandig of als afhankelijk recht. Van een afhankelijk recht kan sprake zijn als de vereniging van de gemeente ook velden huurt en de opstallen er al - in goede staat - staan. Van een zelfstandig recht is in elk geval sprake 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 tegenover staat, 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 hierover kunnen partijen andere afspraken maken. Zij zijn vrij in het invullen van voorwaarden voor verlening van de opstal. Kiezen betrokkenen bij privatisering 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 hierover niets 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. Het is aan te raden een grondslag op te nemen die tot een zo reëel mogelijke waardering van de opstallen zal leiden. Dit vergroot de onderhandelingsruimte voor de vereniging voor vervangende accommodatie.

- Wees als vereniging attent 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 moet expliciet in de akte van vestiging 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, wees dan als vereniging zeer terughoudend/voorzichtig met verbouwingen aan en uitbreidingen van de opstal die al aanwezig was op het moment van aangaan van de overeenkomst. 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.



Privatisering

de pijlers onder een proces

