



Van idee naar werkelijkheid

Handleiding voor de realisatie van een nieuw sportcomplex



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

Colofon

Tekst:

Piet Eversdijk (v.v. De Meern)

Peter Kieft (v.v. De Meern)

Joeke de Jong (KNVB)

Bijdragen:

Peter van Kuijk

Maaïke van Meerten

André Bakker

Jan Verstraate

Fotografie:

Joeke de Jong (KNVB)

Fanwork (luchtfoto)

Eindredactie:

Joeke de Jong (KNVB)

Voorwoord

Stelt u zich eens voor: bij een bespreking geeft de wethouder aan dat de gemeente van plan is de bestemming van het sportcomplex te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Voor uw vereniging zal op een nog nader te bepalen locatie een nieuw complex worden aangelegd. De gemeente neemt in beginsel de aanleg van de velden en de bouw van de kleedgelegenheid voor haar rekening. De vereniging moet zorgen voor een nieuw clubgebouw en alle andere gewenste voorzieningen.

De reacties die er op dit soort mededelingen volgen zijn heel divers: van “hakken in het zand” tot “deze kans moeten we benutten”. Dat niet iedere vereniging direct zeer enthousiast reageert, is wel enigszins te begrijpen. Het is ook geen geringe opgave om de processen die bij een verplaatsing en nieuwbouw komen kijken te doorlopen. En wie betaalt dat allemaal?

In 1997 krijgt de voetbalvereniging De Meern te horen dat ze weg moet van haar sportpark Fletiomare West omdat de locatie de bestemming woningbouw krijgt in het kader van het Utrechtse Leidsche Rijn-project. Hemelsbreed wordt men nog geen kilometer verplaatst maar aan de feitelijke verhuizing gaat wel een traject van ruim 6 jaar vooraf van voorbereiding en overleg. In augustus 2002 wordt aan het bestuur een eerste Programma van Eisen ter vaststelling voorgelegd. Er volgen daarna nog verscheidene versies. De Meern besluit om de ontwikkeling en realisatie van alle opstallen in eigen beheer uit te voeren. Daardoor krijgt men te maken met het vergunningentraject, de financiering en uiteindelijk het bouwtraject. Daarnaast wil men een actieve partner voor de gemeente Utrecht zijn bij de inrichting van het nieuwe sportpark en de keuze van de velden. Op 2 september 2005 neemt de voetbalvereniging De Meern een heel nieuwe sportcomplex in gebruik.

De procesgang die de voetbalvereniging De Meern bij de realisatie van het nieuwe sportcomplex heeft doorgemaakt vormt de basis van deze handleiding. De betrokkenheid van de KNVB komt voort uit de (on)regelmatige contacten die er vanaf 1999 zijn geweest. Daarbij is het idee ontstaan om de procesgang te beschrijven, zodat andere verenigingen lering kunnen trekken uit de ervaringen. In één document wordt het proces “van idee naar realiteit” beschreven, ervaren vanuit het perspectief van een voetbalvereniging. Verenigingen die zich voor eenzelfde situatie gesteld zien, kunnen daarmee alvast kennisnemen wat hun te wachten staat en welke valkuilen beter vermeden kunnen worden. Waar mogelijk wordt verwezen naar beschikbare informatiebronnen.

De beschreven aanpak is waarschijnlijk niet voor iedere vereniging weggelegd. Het is een voorbeeld van een pro-actieve en ambitieuze aanpak. Door deze handelwijze wist de vereniging een goede onderhandelingspositie bij de gemeente af te dwingen. Iedere vereniging zal voor zich zelf moeten bepalen hoe ver men gaat. Een belangrijke voorwaarde is in ieder geval dat u over een groep gemotiveerde en deskundige vrijwilligers kunt beschikken. Door de modulaire opbouw van de handleiding is het mogelijk om bepaalde onderdelen te gebruiken en andere te laten vallen. Het kan overigens geen kwaad om de hele handleiding eens goed door te lezen. Mogelijk wordt u op een idee gebracht om het toch anders aan te pakken.

KNVB Accommodatiezaken
april 2008

Inhoud

I.	Inleiding	6
1.1	Status handleiding en hoe te gebruiken	6
1.2	Positie van de vereniging	6
1.3	Samenhang diverse publicaties	6
1.4	Projectfasering	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	Initialieffase	8
3.	Definitiefase	9
3.1	Totstandkoming Programma van Eisen	9
3.2	Ambities en beleid van de vereniging	10
3.3	Overleg met gemeente	10
3.4	Gemeentelijke inspraak en besluitvorming	11
3.5	Samenwerking en combinatie van functies	12
3.6	Mogelijke samenwerkingsvormen meerdere verenigingen	12
3.7	Privatisering	13
3.8	Behoeftebepaling velden	14
	3.8.1 Inleiding	14
	3.8.2 Speelvelden	14
	3.8.3 Trainingsgelegenheid	15
3.9	Behoeftebepaling kleedruimte	16
3.10	Keuze opdrachtgeverschap	18
3.11	Inschakelen adviseurs	18
3.12	Aansluitingen nutsvoorzieningen	19
3.13	Planning en fasering	20
4	Ontwerp velden en infrastructuur	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Lay-out en inrichting sportpark	21
	4.2.1 Mogelijke objecten	21
	4.2.2 Situering velden en kleed-/clubaccommodatie	22
	4.2.3 Sociale veiligheid	22
	4.2.4 Toegankelijkheid mindervaliden	22
	4.2.5 Parkeergelegenheid	23
	4.2.6 Aandachtspunten	23
4.3	Wettelijke bepalingen, kaders, richtlijnen, procedures	23
4.4	Bepalingen KNVB	24
	4.4.1 Inleiding	24
	4.4.2 Afmetingen speelveld	24
	4.4.3 Uitloopruimte	24
	4.4.4 Speelveldafzetting	25
	4.4.5 Dug-outs	25
	4.4.6 Spelerspad	25
	4.4.7 Ballenvangers	26
	4.4.8 Reclameborden	26
	4.4.9 Veldverlichting	26
	4.4.10 Wedstrijdvelden	27
	4.4.11 Trainingsvelden	27
5	Ontwerp t/m bouw kleed- en clubaccommodatie	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Regels van derden	29
	5.2.1 Wettelijke bepalingen, kaders, richtlijnen	29
	5.2.2 Benodigde vergunningen	30
	5.2.3 Toegankelijkheid mindervaliden	31
	5.2.4 Bepalingen KNVB	32
5.3	Ontwerpuitgangspunten	33
	5.3.1 Afwegingen bij het ontwerp	33
	5.3.2 Inventariseren gewenste functies	34
	5.3.3 Relatie tussen ruimtes	36
	5.3.4 Overige aandachtspunten	37

5.4	Ontwerp	37
5.4.1	Inleiding	37
5.4.2	Schetsontwerp en voorlopig ontwerp	38
5.4.3	Definitief ontwerp	38
5.4.4	Bouwvoorbereiding	39
5.4.5	Kostenraming	39
5.5	Prijs- en contractvorming	40
5.5.1	Wet- en regelgeving	40
5.5.2	Contractvormen	40
5.5.3	Één of meerdere contracten	41
5.5.4	Marktbenadering	41
5.5.5	Onderhandelingen en opdrachtverlening	42
5.6	Uitvoering en oplevering	42
6	Beheer en onderhoud	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Beheerplan	43
6.3	Verzekeringen	43
6.4	Belastingen en heffingen	44
6.4.1	Wet waardering onroerende zaken	44
6.4.2	Onroerende zaakbelastingen	45
6.4.3	Waterschapsheffingen	45
6.4.4	Rioolrecht	45
6.4.5	Reinigingsrecht	46
6.4.6	Baatbelasting	46
6.5	Abonnementen	46
6.6	Onderhoud	46
6.7	Legionella	47
7	Financiën	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Kostenposten	49
7.3	Inkomstenposten	50
7.4	Hypothecaire lening	51
7.5	Fiscale aspecten	52
7.5.1	Omzetbelasting en kantine	52
7.5.2	Omzetbelasting bij aanleg en exploitatie van een kunstgrasveld	52
7.6	Businessplan	54
7.6.1	Doel	54
7.6.2	Inhoud	54
7.6.3	Meerjarenbegroting	54
7.6.4	Kasstroomanalyse	54
7.6.5	Gevoeligheidsanalyse	55
8	Erfpacht en Recht van opstal	56
8.1	Overdracht bestaande accommodatie	56
8.2	Nieuwe accommodatie	56
9	Projectbeheersing	58
10	Referenties	59
Bijlage		
1.	Verzamelstaat behoeftebepaling speelvelden	60
2.	Stroomschema realisatie clubaccommodatie	61
3.	Relatiematrix ruimten clubgebouw	62
4.	Voorbeeld-indeling van een club- en kleedaccommodatie	63

I. Inleiding

I.1 Status handleiding en hoe te gebruiken

In deze handleiding wordt een praktijksituatie uitgewerkt waarbij een vereniging moest worden verplaatst naar een nieuwe locatie als gevolg van door de gemeente noodzakelijk geachte woningbouw op het bestaande sportpark. Hierbij komen aan de orde de voorbereiding en realisatie van het sportpark en de bijbehorende opstallen. Door de elementaire opzet van de handleiding kunnen voor andere situaties, bijvoorbeeld alleen (ver)nieuwbouw van een clubgebouw of kleedaccommodatie, losse onderdelen worden gebruikt.

Opgemerkt wordt dat de opgedane ervaringen zijn gebaseerd op de situatie dat de vereniging de enige bespeler is van het te verlaten sportpark. Ook op de nieuwe locatie is de vereniging de enige bespeler. (Consequenties van) vormen van samenwerkingsverbanden met andere (sport)verenigingen worden wel genoemd maar niet verder uitgewerkt. In geval van een meervoudig gebruik van het sportpark, en in het bijzonder van een clubgebouw, kan een dergelijke samenwerking mogelijk belangrijke voordelen opleveren.

In de uitgewerkte case is het sportpark zowel in de oude als de nieuwe situatie eigendom van en in beheer bij de gemeente. De vereniging voert het beheer van het clubgebouw, dat op basis van een door de gemeente verleend recht van opstal is gevestigd.

Hoewel de handleiding nuttige informatie bevat voor verenigingen die geconfronteerd worden met een toekomstig noodzakelijke verhuizing, wordt aanbevolen om aanvullende informatie in te winnen bij de KNVB en bij verenigingen die een dergelijk proces eerder hebben doorlopen.

I.2 Positie van de vereniging

In alle gevallen zal initiatief, dan wel medewerking van de gemeente aan de orde zijn. Het is van essentieel belang om als vereniging ten opzichte van de gemeentelijke overheid geen afwachtende, maar een initiatief nemende (proactieve) houding in te nemen. Niet altijd heeft een gemeente (ruime) ervaring met dit soort zaken en is daarom, bij een initiatiefrijke en deskundige inzet van de zijde van betrokken vereniging(en), veelal bereid om in het belang van de vereniging mee te denken.

De vereniging moet zich hierbij bewust zijn dat zij veel meer kan inbrengen dan veelal wordt gedacht. Politieke organen kunnen niet beslissen wat een vereniging wel of niet moet accepteren. Aan de vereniging als belanghebbende wordt in het besluitvormingsproces van de gemeente veel ruimte gelaten om te sturen of om in elk geval in een vroeg stadium aan te geven waar en waarom beleidsvoornemens van de gemeente kunnen wringen. Vroegtijdig reageren, kan voorkomen dat een voor de vereniging ongewenst besluit wordt genomen.

Voor een vlot verloop van het nieuwbouwproces is het van belang dat de opdrachtgevende instantie(s) (vereniging, gemeente) goed op de hoogte is (zijn) van alle consequenties die hiermee zijn gemoeid, in het bijzonder met betrekking tot de te doorlopen procedures. Als binnen de vereniging onvoldoende kennis in huis en beschikbaar is, is het verstandig om deskundigen in te schakelen.

I.3 Samenhang diverse publicaties

In deze handleiding wordt regelmatig gerefereerd aan bestaande publicaties. De belangrijkste zijn:

- Kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie: regels, richtlijnen en aanbevelingen (uitgave KNVB)
- Handboek Sportaccommodaties NOC*NSF (uitgave Arko Sports)
- Voordat u gaat bouwen (uitgave KNVB)
- Bewaarnummer Officiële Mededelingen (uitgave KNVB)
- Spelregels veldvoetbal (uitgave KNVB)
- Reglement wedstrijden amateurvoetbal (uitgave KNVB)

In de laatste drie KNVB-publicaties kan de reglementaire en bestuurlijke verankering worden gevonden van de onderwerpen die in de brochure Kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie in detail zijn uitgewerkt. De tekst van hoofdstuk E2.64 in het Handboek Sportaccommodaties NOC*NSF is in beginsel dezelfde als die van de KNVB-brochure. De KNVB uitgaven zijn te downloaden via www.knvb.nl/accommodatiezaken of www.knvb.nl/reglementen. Verenigingen kunnen het Handboek Sportaccommodaties inzien als men zich aanmeldt aan via www.sportaccom.nl.

Hoewel getracht wordt de inhoud van de verschillende publicaties op elkaar af te stemmen, is het niet uitgesloten dat bepaalde aanpassingen nog niet in alle publicaties zijn verwerkt. Het verdient daarom aanbeveling steeds naar de laatste versie te vragen. Verder is het standpunt van de KNVB bij eventuele verschillen leidend.

In deze handleiding zal waar mogelijk worden verwezen naar genoemde publicaties om daarmee de actualiteit van de handleiding te behouden. Omdat op accommodatiegebied de laatste jaren nogal wat ontwikkelingen zijn geweest, denk maar aan de kunstgrasontwikkeling, is het niet uitgesloten dat in de case die ten grondslag ligt

aan deze handleiding een andere visie of afwijkende regelgeving van toepassing was. Alle aangehaalde publicaties zijn opgenomen in hoofdstuk 10 Referenties.

1.4 Projectfasering

Het realiseren van en verhuizen naar een nieuwe locatie is een complexe zaak, waarbij een structurele aanpak is aan te bevelen. De 'wetten' van een projectmatige aanpak bieden hierbij een goed houvast. Daarbij kunnen de volgende fasen worden onderscheiden:

1. Initiatief

Ideevorming, keuze tussen uitbreiding of volledige nieuwbouw, opstellen globale schetsen, haalbaarheid, wijze van aanpak, stappenplan, in kaart brengen omgeving, verkennen samenwerkingsverbanden (gemeente, andere verenigingen, instanties).

2. Definitie

Starten overleg met gemeente en andere belanghebbenden, in beeld brengen benodigde vergunningen, in beeld brengen besluitvorming, formuleren ambities vereniging, keuze en inschakelen (professionele) adviseurs (architect, adviseur installaties, ed.), nadenken over de te volgen marktbenaderingstrategie (contractvorm en voorstel wijze van aanbesteden), planning en fasering.

3. Ontwerp

Schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bouwvoorbereiding (aanvragen bouwvergunning, goedkeuring welstand, aanbestedingsdossier, inschakelen nutsbedrijven).

4. Prijs- en contractvorming

Selectie uitvoerende partij(en), aanbesteding, gunning.

5. Uitvoering en oplevering

Contractbeheersing, omgevingsmanagement.

6. Beheer- en onderhoud.

Het is niet persé noodzakelijk de hiervoor vermelde fasering strikt te hanteren, mits men zich maar bewust is van de noodzakelijke volgorde van de benodigde activiteiten en dat de verschillende fasen adequaat worden afgesloten, dat wil zeggen met goede vastlegging en besluitvorming. Daarbij moet in acht worden genomen dat voor besluitvorming met financiële consequenties goedkeuring van de daartoe bevoegde organen, veelal de ledenvergadering, noodzakelijk is. Afhankelijk van de financiële bevoegdheden van het verenigingsbestuur geldt dit meestal ook al voor het inschakelen van adviseurs.

In deze handleiding zijn de verschillende procesfasen in de gegeven volgorde beschreven. In de praktijk overlappen de fasen elkaar deels en fasen moeten soms meerdere malen doorlopen worden (interactief ontwerpproces). In bijlage 2 zijn in de vorm van een stroomschema de verschillende processtappen weergegeven.

1.5 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 (initiatiefase) en 3 (definitiefase) wordt ingegaan op de voorbereidende werkzaamheden van zowel de inrichting van het sportpark als de opstallen. In dit proces wordt veelal samen met de gemeente opgetrokken.

De aanleg en inrichting van velden en infrastructuur is in nagenoeg alle gevallen een taak van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt informatie gegeven die de vereniging kan gebruiken om in dit proces een eigen inbreng te leveren.

De realisatie van de kleed- en clubaccommodatie wordt meestal uitgevoerd in eigen beheer door de vereniging. In hoofdstuk 5 wordt daarom uitgebreid ingegaan op de projectfasen 3 (ontwerp) t/m 5 (uitvoering en oplevering). Aansluitend op de realisatie van de nieuwe accommodatie volgt de fase van beheer en onderhoud. In hoofdstuk 6 wordt hieraan aandacht besteed. Het is van belang om bij het ontwerp van de nieuwe accommodatie hierop te anticiperen.

In het gehele proces speelt de financiering een belangrijke rol. Daarom wordt hier een apart hoofdstuk (7) aan gewijd.

Bij het verlaten van een bestaande accommodatie en de oprichting van een nieuwe accommodatie heeft men veelal te maken met zaken als erfpacht en recht van opstal. Omdat dit een ingewikkelde materie is die de nodige valkuilen kent is het van groot belang hieraan de nodige aandacht te besteden. De beschrijving in hoofdstuk 8 kan hierbij helpen.

Gedurende het gehele proces van de realisatie van een nieuwe accommodatie wordt veel informatie uitgewisseld en worden de nodige aanpassingen doorgevoerd. Het is daarbij van groot belang dat dit proces goed wordt beheerst. In hoofdstuk 9 worden hiertoe enige aanbevelingen gedaan.

In hoofdstuk 10 is een overzicht opgenomen van onderliggende literatuur.

2. Initiatieffase

In de initiatieffase worden de eerste ideeën geboren. Het initiatief voor het realiseren van uitbreiding van een bestaande accommodatie of volledige nieuwbouw kan zowel liggen bij een vereniging als bij de gemeente. Het is aan te bevelen om al in een vroeg stadium binnen de vereniging een commissie in te stellen die de problematiek ter hand neemt en in deze commissie deskundigheid op te nemen op het gebied van proceduremanagement, financiën, juridische zaken en bouwkundige zaken. In de initiatieffase kan een aantal activiteiten worden onderkend:

Ideevorming

- afweging uitbreiding van de bestaande accommodatie of nieuwbouw
- afweging uitbreiding op bestaande locatie of verhuizing naar een nieuwe locatie'
- mogelijke locatie(s) nieuw sportpark
- maken van globale schetsen

Globale uitwerking

- nagaan mogelijke samenwerking met andere (voetbal)verenigingen en instanties (kinderopvang, naschoolse opvang)
- in kaart brengen van de omgeving: welke partijen spelen een rol (o.a. gemeente, andere verenigingen, instantie voor kinderopvang, scholen)
- hoe omgaan met gemeente
- informatie inwinnen bij verenigingen die een soortgelijk proces hebben doorlopen
- uitwerken globale ideeën
- globale verkenning financiële mogelijkheden
- keuze beheervorm; naast de gebruikelijke verenigingsvorm kan worden gedacht aan een samenwerkingsovereenkomst, stichting, federatie en omnivereniging (zie ook § 3.6).

Opstellen plan van aanpak

Om zicht te krijgen op de nodige acties in de verschillende te doorlopen processtappen is het aan te bevelen deze al in een vroeg stadium te beschrijven in een plan van aanpak. Dit plan van aanpak zal in eerste instantie globaal van opzet zijn en moet in de loop van het proces regelmatig worden aangevuld en bijgesteld.

Mogelijke onderwerpen zijn:

- organisatie
 - intern vereniging: vastleggen taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van in te stellen commissies
 - samenwerking met gemeente: projectgroep, onderlinge verdeling taken en verantwoordelijkheden (wie ontwerpt en besteedt aan)
 - overlegvormen
 - mogelijkheden privatisering
- overzicht van de partijen die een rol spelen bij het proces: gemeente, andere (sport)verenigingen, omwonenden, nutsbedrijven, sponsors, commerciële en semi-commerciële partners, etc.
- planning (aandachtspunten hierbij zijn o.a. besluitvorming extern en intern vereniging, relatie ontwerp en financiën, samenhang aanleg velden en bouw opstellen, vroegtijdig aanvragen aansluiting nutsvoorzieningen)
- financiën; inventariseren:
 - inkomstenposten en globale inschatting beschikbaar budget: schadeloosstelling gemeente, subsidies, sponsoring, terugvordering BTW, eigen middelen, etc.
 - kostenposten: bouw- en bijkomende kosten, inrichting clubgebouw en sportpark, financiering, overdracht grond



3. Definitiefase

Na de eerste schermutselingen binnen de vereniging wordt het tijd om in overleg te treden met externe partijen en de globale ideeën nader uit te werken.

3.1 Totstandkoming Programma van Eisen

Doel

In een Programma van Eisen (PvE) worden alle randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden (regels, wetgeving etc.), wensen die leven binnen de vereniging en wensen van derden (bijvoorbeeld de gemeente), vastgelegd. De wensen vanuit de vereniging vormen deels een vertaling van ambities en beleid en zijn deels wensen die leven binnen de verschillende gebruikers, commissies en bij de individuele leden. De mate waarin uiteindelijk kan worden voldaan aan alle eisen en wensen is uiteraard sterk afhankelijk van de financiële mogelijkheden en zal pas in de loop van het proces zichtbaar worden.

Ondanks dat een deel van de werkzaamheden door of onder verantwoordelijkheid van de gemeente wordt uitgevoerd is het van belang om als vereniging de eigen wensen op papier te zetten. Ook hier geldt dat een proactieve houding zeer is aan te bevelen.

Het PvE kan verschillende doelen hebben en daarmee een verschillende status en mate van uitwerking:

- het vastleggen van wensen die leven binnen de vereniging
- als basis voor aanbiedingen om te komen tot een bouwteam
- als basis voor een ontwerprijvraag voor de keuze van een architect
- als basis voor het door de architect op te stellen (voorlopig)ontwerp

Invulling

Het PvE moet worden gezien als een levend document dat gedurende het proces regelmatig wordt aangepast naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen en moet worden afgestemd op het beschikbare budget. Naarmate het realisatieproces vordert kan aan verschillende onderdelen een meer gedetailleerde invulling worden gegeven. Het is aan te bevelen om al in een vroeg stadium te beginnen met het verzamelen van de nodige gegevens en met de invulling van het PvE. In het kader van de definitiefase zal ten minste invulling op globaal niveau moeten plaatsvinden. Een verdere uitwerking vormt onderdeel van de ontwerpfase. In de praktijk is echter geen harde scheiding aan te geven.

Hierna wordt nader ingegaan op de onderdelen van het PvE die voorafgaand aan het ontwerpproces moeten worden opgepakt. In de hoofdstukken 4 (Velden en infrastructuur) en 5 (Kleed- en clubaccommodatie) wordt een verdere uitwerking gegeven voor de betreffende onderdelen.

Inhoud

In het PvE kan onderscheid worden gemaakt in enerzijds de lay-out en inrichting van het sportpark en anderzijds de opstallen zoals het clubgebouw, de kleedaccommodatie, tribune(s) etc. Omdat de verschillende onderdelen in de meeste gevallen gescheiden worden uitgevoerd is het aan te bevelen deze apart te behandelen.

Onderdelen die in het PvE aan bod kunnen komen zijn o.a.:

- a. Algemeen
 - ambities en beleid van de vereniging
 - randvoorwaarden volgend uit wet- en regelgeving
 - eisen en wensen van de gemeente
 - samenwerking met andere verenigingen en combinatie van functies, o.a. commerciële en semi-commerciële functies
 - wensen ten aanzien van privatisering
- b. Velden en infrastructuur
 - aantal en types velden
 - bepalingen KNVB
 - ruimtelijke indeling (o.a. situering opstallen, velden en infrastructuur)
- c. Kleed- en clubaccommodatie
 - regels van derden (wettelijke bepalingen, kaders, richtlijnen, benodigde vergunningen, bepalingen KNVB, welstandseisen)
 - ontwerpprojectpunten (aparte gebouwen of geïntegreerd, één of meerdere bouwlagen, te vervullen functies, gewenste ruimtes, afmetingen en gebruik ruimtes etc.)
 - aantal en afmetingen kleedlokalen
 - routing binnen het gebouw
 - installatievoorzieningen
 - situering verschillende ruimtes

3.2 Ambities en beleid van de vereniging

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

Omdat met nieuwbouwplannen veel geld gemoeid is en omdat vaak een lening wordt afgesloten waarvan de rentelast en de aflossing gedurende vele jaren drukken op de verenigingsbegroting, is het zeer belangrijk dat de vereniging haar ambities voor de (naaste) toekomst goed in beeld brengt en hierop een beleid voor de toekomst formuleert. Aandachtspunten daarbij zijn o.a.:

- toekomstige ontwikkelingen: woningbouw, invloed van andere verenigingen;
- ontwikkeling ledental; in geval van nieuwbouw gaat het meestal om een groeiende of ten minste stabiele vereniging. Aan de groei kan invulling worden gegeven door inschatting van de groei in de tijd (o.a. op basis van extrapolatie bestaande gegevens en demografisch onderzoek door de gemeente);
- mogelijkheden meervoudig ruimtegebruik, medegebruik door derden, nastreven multifunctionaliteit;
- prestatiesport versus breedtesport;
- identiteit vereniging: hoe wenst de vereniging om te gaan met de verschillende categorieën leden: zaterdag/zondag/jeugd, prestatie/recreatief, veldvoetbal/zaalvoetbal, jeugd/senioren/veteranen, familie/achterban, medewerkers;
- inbreng van / rekening houden met sponsors;
- gebruik van de accommodatie door andere verenigingen en scholen (schoolvoetbal, bedrijfstoernooien);
- toename van het aantal oudere leden: vutters; soosfunctie van kantine (o.a. biljarten, kaarten);
- mogelijkheden eventueel gefaseerde uitvoering van de uitbreiding/nieuwbouw.

Inventariseren wensen en ideeën binnen de vereniging

Een goede manier om de ideeën die leven onder de leden te verzamelen, is het houden van een brainstormsessie. Na een toelichting van de plannen kunnen groepen worden geformeerd die ieder een eigen onderdeel uitwerken, bijvoorbeeld: de indeling en inrichting van het sportpark, invulling van het horecagedeelte (kantine, bar, keuken etc.), het voetballedeelte (bespreekruimte, kleedlokalen, materiaalopslag etc.) en mogelijkheden voor fondswerving. Een dergelijke aanpak stimuleert dat de nieuwbouwplannen onder de leden gaan leven en levert vaak vrijwilligers op voor de verdere uitwerking van de plannen.

3.3 Overleg met gemeente

Voor het uitwerken van nieuwbouwplannen is overleg met de gemeente onontbeerlijk. Het is aan te bevelen hiertoe een overleggroep in te stellen waarin de belangrijkste partijen deelnemen. Dit geeft de vereniging de mogelijkheid om op pro-actieve wijze ideeën en wensen in te brengen. Naast de gemeente en de betreffende vereniging(en) kan worden gedacht aan deelname van een gemeentelijke sportstichting of belangenvereniging voor sportclubs. Binnen het overleg kunnen onderlinge afspraken worden gemaakt en afstemming kan worden gepleegd ten aanzien van:

- **Aanpak ontwerpproces**
Fasering en planning, afbakening belangen en taken (opdrachtgeverschap uitbestedingen, toekomstig beheer en onderhoud), financiële zaken.
- **Eisen en wensen gemeente**
Daarbij kunnen aan de orde komen: streven naar multifunctioneel en meervoudig gebruik van het sportpark, combinatie van functies (schoolsport of andere verenigingen), efficiënt ruimtebeslag en gebruik van accommodatie; zie verder § 3.5.
- **Mogelijkheden privatisering**
Het is vaak de wens van het gemeentebestuur particulier initiatief zo veel mogelijk te stimuleren. Daarbij kan worden gedacht aan de overdracht van taken naar de vereniging, bijvoorbeeld (eigendom en) beheer kleedaccommodatie en veldverlichting, onderhoud velden, onderhoud infrastructuur; in § 3.6 wordt nader ingegaan op dit onderwerp.
- **Technische invulling**
Vaststellen aantal en type wedstrijd- en trainingsvelden, aankleding sportpark, infrastructuur, aantal kleedlokalen etc., zie uitwerking in de paragrafen 3.8 en 3.9.
- **Schadeloosstelling**
Als de vereniging de bestaande locatie dient te verlaten, zullen daarbij in de meeste gevallen wel één of meerdere opstallen (club- en/of kleedkamergebouw, tribune) worden achtergelaten. Afhankelijk van de ouderdom hebben deze opstallen voor de vereniging een aanzienlijke economische en meestal ook emotionele waarde. Er zal daarom met de gemeente onderhandeld moeten worden over de schadeloosstelling voor de achter te laten opstallen. Als de eigendomsverhoudingen in het verleden goed zijn vastgelegd, biedt de overeenkomst waarin het recht van opstal is geregeld aanknopingspunten hoe te

handelen bij tussentijdse beëindiging. De ervaring leert dat als er al sprake is van een vergoedingsregeling, de hoogte van de vergoeding meestal volstrekt ontoereikend is om nieuwbouw te kunnen plegen. In § 7.3 wordt nader ingegaan op het onderhandelingsproces met de gemeente.

- **Toekomstig eigendom, beheer en onderhoud**

Voor de nieuwe situatie moeten afspraken worden gemaakt over de eigendomsverhoudingen. Het in eigendom hebben bepaalt vaak de onderhoudsverhoudingen. Eigen grond, erfpacht en/of recht van opstal zijn de juridische mogelijkheden. In § 8.2 wordt ingegaan op de meest voorkomende constructie: eigendom grond bij gemeente en zakelijk recht van opstal voor de opstallen.

Let er op dat bij het budgetteren voldoende rekening mee wordt gehouden dat diverse gemeenten soms hoge vergoedingen vragen voor het opstalrecht. Vooral bij commerciële en semi-commerciële voorzieningen kan dat bij eenmalige afkoop oplopen tot tienduizenden euro's. Diverse gemeenten zien kinderdagopvang en buitenschoolse opvang als een commerciële activiteit in plaats van een sociaal maatschappelijke activiteit.

Het is essentieel dat afspraken over genoemde onderwerpen worden vastgelegd in door beide partijen te ondertekenen overeenkomst(en), bijvoorbeeld voor de realisatie en voor het gebruik. Eigendom, erfpacht en recht van opstal dienen daarna nog eens in een notariële akte te worden vastgelegd.

3.4 Gemeentelijke inspraak en besluitvorming

De besluitvorming en de mogelijkheden tot inspraak daarbij zijn uitvoerig beschreven in de brochure "Vereniging en overheid: de regels en het spel" [KNVB, 2005b]

Inspraak

Formeel geregelde inspraak is aan de orde bij ruimtelijke ordeningsprocessen. Als een nieuw sportpark mogelijk wordt door een nieuw bestemmingsplan, dan wel een artikel 19 procedure, bestaan er momenten van formele inspraak. Goed overleg met de gemeentelijke diensten moet echter de basis vormen voor een voor de vereniging bevredigend resultaat. Mocht het ambtelijk overleg niet het gewenste resultaat opleveren dan is er nog het politieke overleg. Het varieert per gemeente of de verantwoordelijke wethouder(s) wel of niet betrokken zijn bij het ambtelijk overleg.

Mocht alle overleg niet tot het gewenste resultaat leiden, dan kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot inspraak. Dat kan op een aantal momenten, zoals bij het behandelen van het Programma van Eisen (niet altijd het geval), het Voorontwerp Bestemmingsplan en het Ontwerp Bestemmingsplan. De inspraak moet in alle gevallen schriftelijk gebeuren bij de gemeenteraad. Daarnaast wordt veelal de gelegenheid geboden een mondelinge toelichting te geven in de vergadering van de betreffende raadscommissie. Het tijdstip van de inspraak wordt door de gemeente bekend gemaakt, veelal door een publicatie in een of meer (dag)bladen en op de gemeentelijke internetsite. Het is dus van het grootste belang dit goed te volgen!

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld en niet tegemoet is gekomen aan de bezwaren van de vereniging, kan nog bezwaar worden gemaakt bij Gedeputeerde Staten. Als dat ook geen bevredigend resultaat oplevert, kan bij de Raad van State in beroep worden gegaan. Indien de vereniging tot beide laatste stappen overgaat, moet er wel sprake zijn van fundamentele bezwaren!

Indien het tot formele inspraak komt, is het verstandig de gemeenteraadsleden, die dit onderwerp behandelen, te benaderen en hen de visie van de vereniging te laten weten. Maak daarbij geen onderscheid naar politieke partijen! Let op dat de gemeenteraad apart moet worden benaderd en aan de gemeente gerichte brieven niet automatisch bij de gemeenteraad terecht komen!

Besluitvorming

Zoals uit het voorgaande blijkt is het besluitvormingsproces bij ruimtelijke ordeningszaken nauwkeurig beschreven. Informatie hierover is te vinden op de site van het ministerie van VROM (www.vrom.nl) en op de gemeentelijke site.

Indien de besluitvorming niet gekoppeld is aan een bestemmingsplanprocedure, omdat de realisatie van een nieuw sportpark binnen een al vigerend bestemmingsplan mogelijk is, is het zaak dat men zich bij de gemeente op de hoogte stelt van de dan geldende besluitvorming. Of en in welke mate inspraak en/of beïnvloeding mogelijk is, valt in dit kader niet te beschrijven.

3.5 Samenwerking en combinatie van functies

Een sportaccommodatie wordt in de meeste gevallen alleen in het weekeinde en op namiddag- en avonden gebruikt. Dit houdt in dat de accommodatie moet worden ontworpen voor piekmomenten. Om de investering rendabel(er) te maken kan het aantrekkelijk zijn verschillende functies te combineren en daarbij te streven naar een win-win-situatie. Daarbij kan worden gedacht aan:

- combinatie met schoolsport
- voorzieningen treffen voor naschoolse kinderopvang
- het combineren van parkeervoorzieningen met (bedrijfs)activiteiten in de buurt van het sportpark
- combineren met andere takken van sport
- bedrijfsactiviteiten en bijeenkomsten van sponsors; voor zover passend in gemeentelijk (horeca-)beleid
- soosfunctie/wijkfunctie
- samenwerking met 'Brede School'

3.6 Mogelijke samenwerkingsvormen meerdere verenigingen

De veranderingen die de laatste decennia in de Nederlandse sportwereld zichtbaar zijn geworden zijn heel divers, zowel binnen de sportverenigingen (het aanbod, de opzet van verenigingen, de diversiteit van leden) als extern (de 'maatschappelijke' rol die verenigingen wordt toebedeeld, de eisen waaraan verenigingen moeten voldoen). Deze veranderingen leiden er mede toe dat diverse verenigingen de mogelijkheden bekijken om samen te werken met andere verenigingen of organisaties.



Samenwerking heeft, naast een aantal kanttekeningen (zoals het moeilijker vinden van vrijwilligers door de toenemende vraag naar deskundigheid), veel voordelen. Een geheel staat bijvoorbeeld sterker tegen een gemeente of overheid, er kan gezamenlijk een complex beheerd worden, er kan gezamenlijke contributie-inning plaatsvinden, werk kan gebundeld en daardoor mankracht bespaard worden, professionele mensen kunnen betaald worden en er kan bijvoorbeeld een gezamenlijk clubblad of gezamenlijk sportaanbod opgezet worden.

Hieronder volgt een kort overzicht van mogelijke samenwerkingsvormen met daarbij de belangrijkste voor- en nadelen. Bron: [Meerten, 2007].

Samenwerkingsovereenkomst

Een samenwerkingsovereenkomst kan op de meest uiteenlopende manieren worden opgezet. Mogelijke voordelen zijn dat niets ongeregeld hoeft te blijven en dat alles op maat geregeld kan worden. Nadelen kunnen zijn dat de samenwerkingsvorm geen eigen rechtsbevoegdheid heeft (er kan daardoor niet als eenheid naar buiten worden getreden) en dat de samenwerkingsvorm geen medewerkers in dienst kan hebben.

Stichting

Een stichting is een samenwerkingsvorm die geen leden kent, maar vertegenwoordigers van verenigingen in een stichtingsbestuur.

Voordelen van een stichting kunnen onder andere zijn dat deelnemers hun zelfstandigheid behouden, maar dat het financiële risico en de zorgen voor onderhoud en beheer worden teruggebracht, dat een stichting (net als een federatie of omnivereniging) bevoegd is tot het sluiten van overeenkomsten, dat een stichting bij een onverhoopt faillissement niet de aangesloten verenigingen kan meeslepen in haar betalingsverplichtingen, dat hoofdelijke aansprakelijkheid voor bestuurlijke besluiten van

bestuursleden in principe is uitgesloten en dat snelle besluitvorming naar aanleiding van het gegeven mandaat van de aangesloten verenigingen mogelijk is.

Mogelijke nadelen van een stichting zijn dat er extra zorg besteed moet worden aan de manier waarop de zeggenschap geregeld is, stichtingen een eigen leven kunnen gaan leiden en dat bij levering van diensten door de stichting rekening moet worden gehouden met het hoge BTW-tarief.

Federatie

Een federatie is een vereniging van rechtspersonen, vaak bedoeld voor belangenbehartiging en het maken van beleid. Bij een sportvereniging kan een federatie ingezet worden als samenwerkingsvorm bij verenigingen.

Qua voor- en nadelen lijkt een federatie veel op een stichting. De belangrijkste voordelen van een federatie zijn dat de verantwoordelijkheden bij de afzonderlijke besturen liggen en de federatie de overkoepelende zaken regelt. De verenigingen hebben een eigen begroting en eigen contributie en er is een gezonde concurrentie tussen de verenigingen. De clubs moeten scherp zijn, met hun aanbod inspelen op de sportconsumenten en worden zelf afgerekend als er iets niet goed gaat.

Mogelijke nadelen van een federatie kunnen zijn: de vertegenwoordiging naar de algemene ledenvergadering is niet altijd voor iedereen duidelijk, de besluitvorming vergt extra aandacht.

Omnivereniging

Een vereniging die meerdere takken van sport aanbiedt wordt een omnivereniging genoemd.

Mogelijke voordelen van een omnivereniging zijn het meeliften van de mindere takken met de grotere/betere, samenvallende werkzaamheden (voordeel bij kaderprobleem), gezamenlijke contributie-inning via automatisch incasso, het relatief gemakkelijk opstarten van een nieuwe sporttak en het feit dat alle benodigde verzekeringen op één polis geregeld kunnen worden.

Mogelijke nadelen van een omnivereniging zijn het verlies aan identiteit van de afdelingen, één begroting (geen druk voor verenigingen om aan de begroting te houden), verschillende niveaus van sporten (ambitieverschil), door de grootte gaat alles op algemeen niveau richting betaalde sfeer, coördinatieproblemen ten aanzien van verdeling van de gelden over de afdelingen en door de structuur is het moeilijk snel een besluit te nemen (alle belangrijke besluiten gaan via de ALV).

Fusie

Een fusie is een rechtshandeling van twee of meer verenigingen, waarbij een van deze het vermogen van de ander(en) verkrijgt (en leden en eventueel personeel overgaan) of waarbij een nieuwe vereniging door hen samen wordt opgericht.

Voor- en nadelen van een fusie lijken erg op die van een omnivereniging, waarbij de grootste voordelen van een fusie zijn dat de toekomstige belangen van beide verenigingen worden veiliggesteld door grotere financiële mogelijkheden, dat er een vergroting is van het ledental en verbreding van het aanbod. Nadeel is het verlies van de identiteiten van de verenigingen en de in verhouding grote hoeveelheid zaken die geregeld moeten worden.

Tot slot

Voor welke vorm van samenwerking men kiest, hangt veel af van de motieven voor samenwerking van de betrokken verenigingen, van de binding die tussen hen tot stand moet worden gebracht en van de vraag of ze hun zelfstandigheid wensen te behouden. Van geval tot geval moet worden bekeken wat de mogelijkheden tot samenwerking zijn en wat de voor- of nadelen zijn voor de betrokken verenigingen en stichtingen. Zo komt men tot een geschikte oplossing die past bij die bepaalde situatie, bij die bepaalde clubcultuur.

3.7 Privatisering

Veel gemeenten streven in toenemende mate na om taken en verantwoordelijkheden gedeeltelijk of geheel over te dragen aan een ondernemer of een vereniging, ofwel 'privatiseren'. Dit houdt in dat er in de rolverdeling tussen de gemeente en de sportvereniging het een en ander verandert. Ingeval van voetbalverenigingen kan worden gedacht aan het overdragen van onderhoud en beheer van:

- kleedaccommodatie
- velden, groenvoorziening en infrastructuur op het sportpark
- veldverlichting

In bepaalde gevallen kan de privatisering verder gaan en tevens de overdracht van eigendom inhouden. In het bijzonder de kleedaccommodatie en de veldverlichting komen hiervoor in aanmerking.

Gaat het om de privatisering van onderhoud en beheer van terreinen, dan krijgen verenigingen voornamelijk te maken met uitbesteding. De gemeente verstrekt jaarlijks een financiële bijdrage en blijft (op afstand) toezien op de taakuitvoering. De gemeente blijft eigenaar van de grond en behoudt daarmee de juridische zeggenschap. Binnen de hoofdvorm 'uitbesteden' worden talloze varianten onderscheiden. In de meest voorkomende vorm wordt het cultuurtechnische onderhoud uitbesteed aan een aannemer, terwijl het verzorgende en ondersteunende onderhoud wordt ondergebracht bij de sportvereniging. De gemeente beperkt zich daarna tot de beheertaak: toezicht en advies.

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

Voor een uitvoerige uiteenzetting over de mogelijkheden van privatisering wordt verwezen naar [KNVB, 2005c].

3.8 Behoeftebepaling velden

3.8.1 Inleiding

Het aantal velden wordt door de gemeente bepaald. De gemeente zal er naar streven om het aantal velden zo goed mogelijk af te stemmen op de benodigde speel- en/of trainingscapaciteit. In de praktijk worden toekomstig nodig geachte voorzieningen, bijvoorbeeld als gevolg van verwachte ledengroei, verder vaak 'conservatief' in geschat. Een nieuw sportpark aanleggen 'op de groei' van de vereniging is er tegenwoordig niet bij. De investeringen zijn daarvoor vaak te hoog.

Toch is het van groot belang dat de vereniging op dit punt haar eigen wensen kenbaar maakt. Maar wel onderbouwd door een behoeftebepaling en een goede toekomstvisie. Daarbij spelen de ambities van de vereniging en de verwachte ontwikkeling van het aantal leden een belangrijke rol.

Voor een onderbouwing van het aantal en de kwaliteit van de velden kan de vereniging eventueel beroep doen op de KNVB afdeling Ondersteuning Clubbesturen. Met behulp van een rekenmodel kan de huidige veldenbehoefte inzichtelijk worden gemaakt. Van de vereniging wordt verwacht dat zij daarvoor (historische) gegevens van de leden- en elftalontwikkeling en het huidige gebruik van de velden kan overleggen.

In bijlage 1 is een voorbeeld opgenomen van een behoeftebepaling door de KNVB uitgevoerd. In de volgende paragrafen wordt een korte uitleg gegeven.

3.8.2 Speelvelden

Planningsnorm NOC*NSF

De KNVB hanteert een rekenmodel dat is gebaseerd op de NOC*NSF Planningsnorm. Met behulp van belastingscoëfficiënten en bespelingnormen wordt het theoretisch benodigde aantal speelvelden berekend. De belastingscoëfficiënten zijn een soort wegingsfactoren waarmee de verschillen in veldbelasting en speeltijd tussen de verschillende teams - senioren/junioren/pupillen en mannen/vrouwen - worden verdisconteerd. De eenheid waarmee wordt gerekend is een normteam of senioren wedstrijd equivalent (swe). Bespelingnormen zijn een maat voor het gebruik van een speelveld. Daarbij spelen twee aspecten een rol:

- de organisatorische mogelijkheden of hoeveel wedstrijden zijn op één dag mogelijk
- de cultuurtechnische belasting of wat is een verantwoorde bespeling van een grasveld

In het verleden was de cultuurtechnische belasting bepalend voor het benodigde aantal speelvelden. Dat is tegenwoordig alleen het geval als er ook op zondag intensief van een grasveld gebruik wordt gemaakt. Bij de meeste verenigingen, zowel zaterdag- als zondagverenigingen, is het aantal wedstrijden dat op zaterdag moet worden gespeeld bepalend voor het aantal benodigde speelvelden. Het zijn organisatorische en facilitaire aspecten die bepalen hoeveel wedstrijden er op één dag op een veld ingepland kunnen worden. De belangrijkste factoren zijn: aanvangstijdstip, netto speeltijd, rust- en wisseltijd, lengte daglichtperiode, wedstrijdverlichting en de beschikbaarheid aan kleedgelegenheid.

Aan de NOC*NSF Planningsnorm, en dus ook aan het rekenmodel, ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag (randvoorwaarden). De belangrijkste zijn: goede kwaliteit velden, goed onderhoud, voldoende kleedgelegenheid, evenwichtige spreiding uit- en thuiswedstrijden, geen onderscheid in gebruik van hoofd- en bijvelden, in beginsel geen training op speelvelden, etc.

Doordat het rekenmodel steeds vaker voor bestaande situaties wordt gebruikt, is het een voorwaarde de

uitkomsten te toetsen aan de werkelijke situatie. Vaak blijken de lokale omstandigheden niet overeen te komen de gehanteerde uitgangspunten. Verder wordt in het rekenmodel geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. De veldenbehoefte is gebaseerd uit het aanwezige aantal teams. Bij de vertaling van de uitkomsten naar de praktijk zal in veel situaties voldoende ruimte (restcapaciteit) moeten worden aangehouden om veranderingen in de nabije toekomst op te vangen.

Speeltijdenmethode

Als aanvulling op de behoeftebepaling volgens de Planningsnorm kan ook een berekening worden gemaakt op basis van netto en bruto speeltijden. Aan deze methode ligt ook een aantal 'arbitraire' uitgangspunten ten grondslag. Zo zal vaak geen evenwichtige verdeling van uit- en thuiswedstrijden (50%-50%) mogelijk zijn. Niet altijd worden er gelijktijdig twee pupillenwedstrijden per veld gespeeld.

In dit rekenmodel resulteert de gemiddelde wisseltijd in ca. 30 minuten per wedstrijd. In de praktijk zal deze tussen twee pupillenwedstrijden korter zijn en zal voor de wedstrijden van selectieteams vaak een langere wisseltijd worden uitgetrokken. De (bruto) gebruikstijd van een speelveld wordt op 7,5 uur gesteld, uitgaande van een gebruik vanaf 9.00 uur tot ca. 16.30 uur. Bij voldoende daglicht of kunstverlichting kan er echter worden doorgespeeld tot uiterlijk 18.00 uur.

Met deze berekening kan snel een indicatie van de organisatorische invulling en het wedstrijdgebruik (aantal speeluren per jaar) worden verkregen. Maar ook bij deze methode is voorzichtigheid geboden met betrekking tot de interpretatie van het getal dat uit de berekening rolt. Het programma gaat ervan uit dat de gebruikstijd tot de laatste minuut wordt benut en het wedstrijschema op de minuut nauwkeurig verloopt. In de werkelijkheid zal het lastig zijn de wedstrijden zo te plannen dat er geen resttijd overschiet. Verder moet er rekening worden gehouden met het uitlopen van wedstrijden.

Behoeft in relatie tot (groeiend) ledental

Bij een behoeftebepaling moet nadrukkelijk worden stil gestaan bij de toekomstige situatie van de vereniging. Over het algemeen heeft woningbouw in de directe omgeving aanloop van nieuwe leden tot gevolg. Bij grootschalige nieuwbouwprojecten zoals Vinex-locaties, kiest de gemeente er meestal voor om een bestaande vereniging(en) uit het oude gedeelte van de stad naar de nieuwbouwwijk te verplaatsen. Dit soort verenigingen kan de eerste jaren explosief groeien.

Er is geen eenduidige handelwijze hoe de toekomstontwikkeling bij nieuwbouw geschat moet worden. Over het algemeen zal de gemeente een demografisch onderzoek laten uitvoeren. Daarin wordt de verwachte bevolkingssamenstelling en de leeftijdsopbouw van de nieuwbouwwijk weergegeven. Met behulp van het deelnamepercentage van de verschillende sporten in de stad of gemeente wordt het aantal sporters bepaald. Een vereniging kan op basis van extrapolatie van het aantal (actieve) leden en teams over de afgelopen jaren de eigen (autonome) groei berekenen. Verder hangt het af van het van veel variabele factoren, zoals niveau van de vereniging, de kwaliteit van de accommodatie, de technische begeleiding, trainingsmogelijkheden, etc. waarom de ene vereniging (sterk) groeit en een andere vereniging nauwelijks aanwas vertoont.

3.8.3 Trainingsgelegenheid

De KNVB stelt zich op het standpunt dat iedere voetbalvereniging moet kunnen beschikken over ten minste één volwaardig oefenveld. Een volwaardig oefenveld wordt gedefinieerd als een terrein:

- met de afmetingen van een speelveld (ongeveer 100 x 64 m)
- met een kwaliteit die is afgestemd op het beoogde (intensieve) gebruik
- waarvan de speeieigenschappen blijven behouden onder minder gunstige omstandigheden
- en dat is voorzien van een goede training- of wedstrijdverlichting (minimaal klasse III).

Als aanvullende trainingsvoorzieningen kunnen oefenhoeken, halve velden of medegebruik van speelvelden worden ingezet (wetragebruik). Bij de laatste gebruiksvorm zal terdege rekening moeten worden gehouden met de kwaliteit van het veld en het gebruik onder minder gunstige omstandigheden. Bij het gebruik als wedstrijdveld dient de wedstrijdwaardigheid voorop te staan. Overbelasting leidt al snel tot aantasting van de constructie en slechte speelcondities.

De KNVB verkiest een specifieke trainingsgelegenheid als hoofdvoorziening boven het spreiden van het trainingsgebruik over meerdere speelvelden. Een kunstgrasveld kan als een volwaardig wedstrijd- en trainingsveld worden gezien en heeft dus de voorkeur bij meervoudig gebruik.

Voor het bepalen van de benodigde trainingscapaciteit is aansluiting gezocht bij de NOC*NSF Planningsnorm. Empirisch is een factor (norm) bepaald waarmee indicatief het aantal volwaardige trainingsvelden en de bijbehorende capaciteit berekend kan worden. De organisatorische capaciteit van een volwaardig trainingsveld wordt daarbij op maximaal 800 uur per jaar gesteld (40 weken x 20 uur per week) uitgaande van 5 gebruiksdagen per week. Verder wordt aangenomen dat per veld minimaal 25 personen per training aanwezig zijn (twee elftallen of 4 zeventallen), alle teams minimaal één keer per week trainen en de selectieteams in alle leeftijdscategorieën twee keer per week.

In de praktijk loopt de trainingssituatie per vereniging nogal uiteen. De uitkomsten van de berekening wijken daardoor nogal eens af van de werkelijke situatie. De belangrijkste afwijkingen zijn:

- meerdere teams trainen 2 x per week en selectieteams trainen soms 3 keer per week
- duur van de trainingen wijkt af (1½ uur in plaats van 1¼ uur)
- de vrijdagavond wordt niet (zaterdagverenigingen) of maar ten dele benut
- sporters, leiders en trainers zijn niet vroeg genoeg beschikbaar
- aanwezigheid van recreatieve trainingsgroepen (geen wedstrijdteams)

Bij een afwijkende trainingssituatie zal aan de hand van het actuele trainingsschema en de hierboven genoemde uitgangspuntende een eigen berekening moeten worden gemaakt (maatwerk).

In § 4.4.11 wordt nader ingegaan op de verschillende typen trainingsvelden en de inrichting.

3.9 Behoeftebepaling kleedruimte

Van oudsher is het aantal kleedlokalen gekoppeld aan het aantal speelvelden. Bij een wedstrijd zijn twee teams betrokken waarvoor twee kleedlokalen nodig zijn. Deze situatie heeft in de jaren 60 geleid tot de minimumnorm van twee kleedkamers per speelveld. Inmiddels moet deze vuistregel als gevolg van de sterk gewijzigde gebruikssituatie van de velden als achterhaald worden gezien. Bij de meeste verenigingen wordt twee kleedkamers per speelveld als een niet-toereikende situatie ervaren.

De volgende omstandigheden worden in dit verband genoemd als belangrijkste oorzaken:

- optimalisatie gebruik velden (wedstrijden korter op elkaar, krappe wisseltijd)
- toepassing van wetraconstructies en kunstgras (intensief gebruik mogelijk; geen afgelastingen)
- wachttijden bij wisseling kleedkamers door verschillende sekse of groot leeftijdsverschil
- meisjes in gemengde teams (mogelijk t/m A-junioren)
- gelijktijdig twee pupillenwedstrijden per 'normaal' veld (vier teams per veld)
- standaard kleedkamer niet afgestemd op dubbelgebruik
- kleedkamers niet afsluitbaar bij meervoudig gebruik (diefstal)

Huidige richtlijn KNVB

Als gevolg van de veranderde omstandigheden hanteren KNVB en NOC*NSF sinds 2000 een aangepaste richtlijn (minimumnorm). Aan de basisvoorziening van twee kleedkamers per veld worden per drie speelvelden twee aanvullende kleedkamers toegevoegd. Hierdoor ontstaat iets meer ruimte en flexibiliteit voor het opvangen van knelpunten. In onderstaande tabel staat de aangepaste richtlijn weergegeven.

Aantal speelvelden	Aantal kleedruimten	
	Basis	Aanvullend
1 t/m 3	2 per veld	2
4 t/m 6	2 per veld	4
7 en hoger	2 per veld	6

Een vereniging die nieuwbouw of verbouw pleegt dient zich ervan bewust te zijn dat het hier nog steeds om een minimumnorm gaat en dus een minimum aantal kleedkamers. Als alle hiervoor genoemde omstandigheden van toepassing zijn, zal de nieuwe situatie waarschijnlijk als niet toereikend en niet werkbaar worden ervaren. Als het financieel niet haalbaar is extra kleedkamers te bouwen wordt aanbevolen de gebruiksmogelijkheden van de kleedgelegenheid op te waarderen.

In dit kader moet nog worden opgemerkt dat niet alle gemeenten de aangepaste richtlijn van KNVB en NOC*NSF hanteren. Men verwijst daarbij naar het standpunt van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Hoewel er over dit onderwerp regelmatig contacten zijn tussen KNVB en gemeentelijke organisaties, heeft dit nog niet geleid tot een ander standpunt. Overigens wijst VNG erop dat gemeenten in deze autonoom zijn en het advies van VNG niet hoeven over te nemen.

Opwaarderingmogelijkheden kleedgelegenheden

Als het financieel niet haalbaar is extra kleedkamers te bouwen, kunnen de volgende mogelijkheden worden overwogen om de gebruiksmogelijkheden op te waardenen:

- Vloeroppervlak kleedgedeelte vergroten naar 20 tot 25 m². Een standaardkleedkamer is afgestemd op ca. 15 personen (een elftal) en heeft een vloeroppervlak van ca. 15 m². Met een ruimer vloeroppervlak kan gemakkelijker dubbelgebruik worden opgevangen. De wasruimte kan dezelfde blijven.
- Toepassing teamlockers of tassenkluizen. Het grootste deel van de tijd zijn de kleedkamers afgesloten om de kleding en dergelijke veilig te stellen. Door de kleding buiten de kleedruimte veilig op te kunnen bergen, komt de kleedkamer vrij voor gebruik door een ander team. Per kleedkamer zijn tenminste twee teamlockers nodig en deze dienen in de directe nabijheid van de kleedkamers te worden geplaatst (op de gang of in het voorportaal).
- Geïndividualiseerde kleedruimte. Om de meisjes in jongensteam een eigen kleedruimte te kunnen bieden, kan een kleedkamer worden voorzien van enkele individuele kledinglockers. Zonodig wordt de doucheruimte ook aangepast opdat individueel douchen mogelijk is.

Verdere informatie over de kleedruimte en teamlockers is te vinden in [KNVB, 2008].

Scheidsrechterkleedruimte

De kleed/wasruimte en toiletvoorziening voor de scheidsrechters moet gescheiden zijn van die van de sporters. Het verdient aanbeveling om de ruimte door meerdere personen te kunnen gebruiken, doch wel meerdere ruimtes te maken. Hierdoor is het mogelijk de KNVB-scheidsrechter voor het eerste elftal of een vrouwelijke scheidsrechter een aparte ruimte te geven. Het totale oppervlak dient te worden afgestemd op twee personen per veld. In de kleedruimte moeten douche en toilet afzonderlijk bruikbaar te zijn en afsluitbaar in verband met eventuele geurhinder. In [KNVB, 2008]. worden richtlijnen gegeven voor inrichting, afmeting en uitvoering van de scheidsrechterskleedruimte.



3.10 Keuze opdrachtgeverschap

Los van de geldstromen, doch veelal daarmee samenhangend, moet worden gekozen wie de verdere uitwerking (opdrachtgeverschap) van de verschillende onderdelen (velden, infrastructuur, opstallen) voor haar rekening neemt. Van belang is daarbij welke beheervorm na de realisatie gehanteerd zal worden.

Mogelijke scenario's:

- a. volledig opdrachtgeverschap bij gemeente. Dit betreft de realisatie van zowel velden en infrastructuur als de verenigingsaccommodatie, met eventueel een financiële inbreng van de vereniging voor voorzieningen die buiten de verplichtingen van de gemeente vallen.
- b. de gemeente is opdrachtgever voor de realisatie van velden, infrastructuur en kleedaccommodatie. De vereniging is opdrachtgever voor de realisatie van het clubgebouw.
- c. de gemeente is opdrachtgever voor de realisatie van velden en infrastructuur. De vereniging is opdrachtgever voor de realisatie van clubgebouw en kleedaccommodatie.
- d. volledig opdrachtgeverschap bij vereniging. Realisatie van zowel velden en infrastructuur als van de verenigingsaccommodatie, met eventueel een financiële inbreng van de gemeente.

Bij de keuze voor een bepaald scenario speelt een aantal afwegingsaspecten een rol:

- beschikbare kennis en capaciteit bij de vereniging; in hoeverre is de vereniging in staat deskundige mensen in te zetten
- mogelijkheden van kostenbesparing door uitvoering in eigen beheer door de vereniging
- mogelijkheden van combineren van functies, bijvoorbeeld kleed- en clubaccommodatie onderbrengen in één gebouw
- mogelijke vermindering van de veldhuur bij overdracht kleedaccommodatie naar de vereniging
- relatie van de vereniging met bedrijven (architect, aannemer, sponsors)
- financiën
- mogelijkheden van terugvordering BTW; ingeval de vereniging BTW-plichtig is, zijn investeringen in het kader van de horeca 'belast' en kan een deel van de BTW worden teruggevorderd (zie hiervoor verder § 7.5.1).

De meest gebruikelijk scenario's zijn b en c. De uitwerking in deze Handleiding is gebaseerd op het veel voorkomende scenario c waarbij de gemeente zorgt voor de realisatie van velden en infrastructuur en de vereniging voor de realisatie van de kleed- en clubaccommodatie.

3.11 Inschakelen adviseurs

Bij het voorbereiding- en ontwerpproces is de inbreng van diverse adviseurs onontbeerlijk; het gaat daarbij om:

- juridisch adviseur
- fiscalist
- architect
- kostendeskundige
- bouwkundig constructeur
- adviseur werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties
- bouwfysisch adviseur / adviseur duurzaam bouwen (DuBo)
- Arbo adviseur

Naast het inschakelen van adviseurs is het zeker aan te bevelen een terzake kundige projectleider aan te stellen. Voor zover deskundigheid niet binnen de vereniging aanwezig is moet een beroep worden gedaan op externe deskundigheid.

Juridisch adviseur

Hieraan is voornamelijk behoefte in het voorbereidingstraject, onder meer als sprake is van een inspraakprocedure waarin de vereniging belanghebbende is, bij het overleg met de gemeente over een afkoopregeling en bij het opstellen en ontbinden van opstalcontracten.

Fiscalist

Deze kan onder andere een rol spelen bij fiscale aspecten die een rol spelen bij de afweging om te kiezen voor de stichtingsvorm (en eventueel uitwerking daarvan) en bij terugvordering van omzetbelasting over zogenaamde 'belaste' investeringen.

Architect

Een architect houdt zich bezig met het opstellen van een (voor)ontwerp, bestek en tekeningen, bouwbeoordeling en het begeleiden van de aanbesteding en toezicht op de bouw. De architect verzorgt tevens het overleg met de Welstandscommissie. In [BNA 1997] is een uitgebreide beschrijving opgenomen van deze werkzaamheden en

tevens over de contractvoorwaarden en het vaststellen van de advieskosten.

Het inschakelen van een architect kan op verschillende momenten plaatsvinden. Zo is het denkbaar dat een architect bij het proces wordt betrokken vanaf de eerste planvorming. Een keuze op basis van concurrerende (lumpsum) aanbiedingen is in dit geval, zeker als nog geen budget en dus bouwsom bekend is, niet mogelijk. Een andere mogelijkheid is dat een architect in een later stadium wordt aangetrokken via een aanbesteding of prijsvraag op basis van een vooraf opgesteld Programma van Eisen en een beschikbaar budget.

De navolgende deskundigen worden in het algemeen door of namens de architect ingeschakeld, hoewel het de opdrachtgever vrij staat dit zelf te doen. Uiteraard is goede samenwerking met de architect een vereiste.

Kostendeskundige

In verschillende stadia van het ontwerp is het wenselijk dat een inschatting wordt gemaakt van de bouwkosten. Dergelijke kostenramingen kunnen worden gemaakt door een terzake deskundige, in veel gevallen de architect.

Bouwkundig constructeur

De constructeur zorgt voor advies en berekenen van alle bouwkundige constructies. Deze adviseur wordt vanaf de start van het ontwerptraject bij het proces betrokken. Voor het verkrijgen van de bouwvergunning zijn constructieve berekeningen een vereiste.

Adviseur W en E

Deze verzorgt het opstellen van een Programma van Eisen en/of het ontwerp van de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties (o.a. verwarming, klimaatbeheersing, sanitaire installaties). Een aparte onafhankelijke adviseur is niet altijd noodzakelijk. De installateurs van de hoofdaannemer kunnen deze werkzaamheden eveneens verrichten op basis van een in het bestek opgenomen PvE. Indien in bouwteamverband wordt gewerkt zitten de installateurs in de ontwerpfase al aan tafel.

Ad Bouwkundig constructeur en adviseur W en E

Het inschakelen van een bouwkundig constructeur en een adviseur installaties vindt meestal pas plaats nadat een door de architect op te stellen voorontwerp gereed is en de beslissing is genomen om over te gaan tot het uitwerken van het detailontwerp. Het is echter niet onverstandig deze adviseurs al in de voorontwerpfase in te schakelen.

Bouwfysisch adviseur, tevens adviseur duurzaam bouwen

Deze adviseur zorgt voor het berekenen van de Energie Prestatie Norm (EPN), de ventilatiebalans en de daglichttoetreding. Deze gegevens dienen bij de aanvraag om bouwvergunning te worden ingediend. De adviseur kan tevens een rol spelen bij de afweging in hoeverre het wenselijk is om duurzame technieken zoals zonneboilers en/of UV zonnecellen in het gebouw te integreren.

Arbo adviseur

Adviseren in het kader van de Arbo wet. Het aanstellen van een aparte adviseur hiervoor is geen wettelijke verplichting.

3.12 Aansluitingen nutsvoorzieningen

Veelal zal een sportpark zodanig gesitueerd zijn dat een clubgebouw niet op korte afstand komt te liggen van een straat, waarlangs uitleidingen (gas, elektra, water, riool) liggen. In dat geval moet rekening worden gehouden met aanzienlijk hogere kosten dan de standaardtarieven die de nutsbedrijven voor een aansluiting in rekening brengen. Dit kan oplopen tot enkele tienduizenden euro's! Het is dan ook van groot belang in een zo vroeg mogelijk stadium zicht te krijgen in deze extra kosten, door al dan niet via tussenkomst van de gemeente, kostenramingen bij de nutsbedrijven op te vragen.

Voorts dient nadrukkelijk te worden nagegaan of de aansluitingen (in het bijzonder elektriciteit en water) bij de aanvang van de bouw aanwezig kunnen zijn, zodat de aannemer hiervan gebruik kan maken. Indien dit niet het geval is, dit nadrukkelijk in het bestek vermelden om hoge extra kosten te vermijden. In dat geval kan mogelijk ook in het bestek worden opgenomen dat de aannemer verantwoordelijk is voor de aansluitingen.

Voor het aanvragen van de aansluitingen moet de nodige tijd worden gereserveerd. Wellicht moet zelfs een inspraakprocedure plaatsvinden over het leidingtracé naar en zelfs op het sportpark.

Voor wat betreft de telefoonaansluiting hoeft geen rekening worden gehouden met hoge extra kosten, aangezien KPN hiervoor een standaardbedrag in rekening brengt. Afhankelijk van de ligging van de accommodatie ten opzichte van het kabelnetwerk kunnen de kosten voor een kabelaansluiting behoorlijk oplopen. In dat geval kan wellicht beter worden gekozen voor andere mogelijkheden (bijvoorbeeld schotelantenne, via de ether, via de telefoonlijn).

3.13 Planning en fasering

Zodra de eerste globale ideeën wat meer vorm beginnen te krijgen ontstaat de behoefte om het in de initiatieffase opgestelde plan van aanpak op diverse punten nader uit te werken. Dit geldt vooral voor:

- a. het in kaart brengen van de verschillende processtappen
- b. het besluitvormingsproces
- c. instemming van de welstandscommissie
- d. het inschakelen van nutsbedrijven
- e. de financiering: SWS, banken, gemeente

Ad a Stroomschema activiteiten

In het stroomschema in bijlage 2 zijn de verschillende te nemen stappen in het realisatieproces, zoals ze in deze handleiding worden behandeld, schematisch en in volgorde weergegeven. Benadrukt moet worden dat diverse stappen soms meerdere malen moeten worden doorlopen. Zo zal het toetsen van de haalbaarheid van de plannen wellicht op meerdere momenten plaatsvinden.

Tevens zullen activiteiten die in het schema achter elkaar zijn gezet soms parallel kunnen verlopen. Dit geldt in het bijzonder voor het opstellen van het programma van eisen, dit zal gedurende het proces regelmatig worden aangevuld en bijgesteld.

Ad b Besluitvorming

Op diverse momenten in het ontwerpproces moet een raadpleging van de leden plaatsvinden dan wel is het aan te bevelen inbreng van de leden te vragen. In het stroomschema zijn hiervoor twee momenten genoemd:

- inbreng vragen bij het opstellen van een programma van eisen;
- goedkeuring van het ontwerp en de bijbehorende financiering door de ledenvergadering.

Daarnaast zullen op diverse momenten in het proces beslissingen gevraagd worden van het bestuur. Het is denkbaar dat op meerdere momenten een ledenraadpleging moet plaatsvinden, bijvoorbeeld als uitgaven moeten worden gedaan die het mandaat van het bestuur overschrijden. Dit kan het geval zijn bij het inschakelen van een architect of overige adviseurs.

Ad c Instemming welstandscommissie

Omdat het verkrijgen van instemming van de welstandscommissie voor het uit te voeren ontwerp niet altijd vlot verloopt en om onnodige ontwerpinspanning en daarmee gepaard gaande kosten te voorkomen, is het aan te bevelen deze commissie al in een vroeg stadium, op basis van bijvoorbeeld een schetsontwerp, in te schakelen.

Ad d Inschakelen nutsbedrijven

Voor het aanvragen van de aansluitingen moet de nodige tijd worden gereserveerd. Ingeval een inspraakprocedure moet plaatsvinden over het leidingtracé naar en op het sportpark is het aan te bevelen dit proces te starten zodra de hiervoor benodigde gegevens bekend zijn.

Ad e Financiering: SWS, banken, gemeente

Als externe financiering noodzakelijk is en daarmee een borgstelling door de gemeente en de Stichting Waarborgfonds Sport moet hiervoor ruimschoots tijd worden ingepland. De toelichting in § 7.4 maakt dit duidelijk.



4 Ontwerp velden en infrastructuur

4.1 Inleiding

In deze handleiding is als uitgangspunt genomen dat het ontwerp en de inrichting, evenals de aanleg en het onderhoud van velden en infrastructuur ter hand wordt genomen door de gemeente. Het is voor de vereniging van belang om bij dit proces betrokken te zijn. In het bijzonder is het zinvol om mee te denken over en inbreng te hebben in het formuleren van randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp van het sportpark. Daarbij geldt dat een pro-actieve aanpak de voorkeur geniet. Zorg dat de vereniging vooraf de wensen op papier heeft, bijvoorbeeld in de vorm van een Programma van Eisen en breng deze in bij de gemeente. Om er zeker van te zijn dat de afspraken juist worden verwerkt is het nuttig het bestek voor de aanleg van het sportpark hierop vooraf te beoordelen.

Verder is in de uitvoeringsfase regelmatig overleg met de gemeente nodig om tot afstemming te komen tussen de verschillende aannemers die werken in opdracht van de gemeente respectievelijk de vereniging. Daarbij spelen aspecten als toezicht op de uitvoering en een goede afbakening van verantwoordelijkheden.

Bij het opstellen van het Programma van Eisen kan gebruik worden gemaakt van de informatie die in dit hoofdstuk is opgenomen. Verder is informatie over de inrichting van een voetbalaccommodatie terug te vinden in [KNVB, 2005a] en [Arko]. De gemeente zal wellicht ook terugrijpen op richtlijnen en adviezen van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) en Vereniging Sport en Gemeente (VSG).

4.2 Lay-out en inrichting sportpark

4.2.1 Mogelijke objecten

In het kader van een pro-actieve aanpak is het aan te bevelen dat de vereniging vooraf een visie neerlegt over het gewenste aantal speel- en trainingsvelden en tevens met welke andere onderdelen en aspecten bij de ruimtelijke invulling van het sportpark rekening gehouden moet worden. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan (checklist):

- wedstrijd- en trainingsvelden (gras, kunstgras)
- keeperhoek
- uitloopstroken
- pupillenveld, pannakooi, veldje met boarding
- inrichting velden: ballenvangers, speelveldafzetting(en), doelen, dug-outs
- lichtinstallatie(s): veld-, complex- en openbare verlichting
- kantine/clubgebouw, terras
- was- en kleedaccommodatie
- opslagruimtes (o.a. materialen)
- tribune, reclameborden, scorebord, etc.
- afvalbakken
- entree, kassagebouw
- looppaden
- parkeervoorzieningen: auto's, bussen, invalide parkeerplaatsen, fietsenstalling
- tracé kabels en leidingen (let op, de ruimte boven kabels en leidingen mag niet worden bebouwd!)
- mantelbuizen voor (toekomstige) bekabeling
- beplantingen
- hekwerken
- (automatische) sproei- en beregeningsinstallatie
- drainage

Aandachtspunten:

- sportpark 'open' of 'gesloten'
- mogelijkheid afsluitbaar maken hoofdveld i.v.m toegangscontrole
- beveiliging
- beschikbaarheid bluswater (pompput en/of open water)
- ligging van sloten ten opzichte van speelvelden
- kwaliteit van de toegepaste materialen

4.2.2 Situering velden en kleed-/clubaccommodatie

Aanbevelingen

- bij voorkeur de kleed- en clubaccommodatie centraal op het sportpark situeren, met daaromheen de velden; dit bevordert de (sociale) controle, vergroot de gezelligheid, draagt bij aan de overzichtelijkheid en beperkt de loopafstanden;
- het is aantrekkelijk om de kantine (met eventueel een terras) zodanig te situeren dat uitzicht bestaat op het hoofdveld; mogelijk kan een combinatie met een tribune worden gevonden;
- op praktische gronden streven naar een zo kort mogelijke afstand van de kleedgelegenheden tot de speelvelden. Aanbeveling: hoofdveld tot maximaal 50 meter, overige speelvelden tot maximaal 150 meter. In de hoogste klassen van het amateurvoetbal wordt uit oogpunt van veiligheid een directe ligging van de kleedkamers aan het hoofdveld aanbevolen. Dit biedt de mogelijkheid om het spelerspad te kunnen afzetten;
- in verband met de lage middagstand van de zon in de wintermaanden is voor een hoofdveld de meest gunstige situering die waarbij de lengteas globaal NNW-ZZO ligt;
- bij de situering van het hoofdveld speelt tevens de plaats van een tribune een rol. In Nederland is de overheersende wind- en buienrichting west/zuidwest. Een (hoofd)tribune wordt daarom bij voorkeur aan de west/zuidwestzijde van het veld geplaatst;
- trainingsvelden: in verband met het dagelijks gebruik is een zo kort mogelijke afstand tussen kleedkamers en trainingsveld(en) gewenst. Dit heeft mede als voordeel dat de veldverlichting in de avonduren (een gedeelte van) de loopweg verlicht;
- in verband met het zoekraken van ballen rekening houden met de ligging van de velden ten opzichten van watergangen en bossages;
- in verband met de veiligheid op omgevende wegen, straten, spoorlijnen en particuliere tuinen kan het noodzakelijk zijn om op andere plaatsen dan achter de doelen ballenvangers te plaatsen. In dat soort situaties kunnen velden beter parallel aan dan haaks op deze aanpalende omgeving worden geprojecteerd;
- het is aantrekkelijk om tussen de velden een afscheiding aan te brengen door middel van begroeiing en/of een lage aarden wal, ten minste langs de lange zijde van de velden. Dit zorgt voor een beschutte ligging, goede oriëntatie, goede begrenzing van de velden voor spelers en beperkte onderlinge verstoring van wedstrijden.

4.2.3 Sociale veiligheid

Belangrijke aspecten die in dit kader een rol spelen zijn:

- meervoudig gebruik van het sportpark;
- verkeersveiligheid: fietsroute naar sportpark, veilige oversteekplaatsen;
- zichtbaarheid: goede bewegwijzering naar en op het sportcomplex, voldoende verlichting langs toegangswegen en paden op het sportpark en rondom de gebouwen;
- mogelijkheden tot afsluiting van het sportpark; hiermee kan vandalisme en diefstal worden beperkt. Afsluiten is soms in tegenspraak met de wens van de gemeente om het sportpark open te stellen voor gebruik buiten de wedstrijd- en trainingsuren;
- plaats fietsenstalling: in verband met toezicht bestaat een voorkeur voor situering binnen de complexafdeling en dicht bij het clubgebouw (visuele en sociale controle);
- omgeving: in een aantrekkelijke omgeving voelen mensen zich eerder veilig. Een aantrekkelijke omgeving is in dit kader: goed onderhouden, schoon en zonder sporen van vandalisme. Daarnaast spelen kleur- en materiaalgebruik en aankleding een belangrijke rol bij de beleving van een sportaccommodatie.

4.2.4 Toegankelijkheid mindervaliden

Het complex dient op zodanige wijze te zijn ontworpen dat het bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar is voor gehandicapte gebruikers (sporters, leiders en bezoekers), zowel voor actief als passief gebruik. Dit betekent onder meer dat:

- op het parkeerterrein in elk geval rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen voor minder validen. Hierbij dient te worden uitgegaan van 2 procent van het totale aantal parkeerplaatsen met een minimum van één. De parkeerplaatsen liggen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de toegang van het complex of als de parkeerplaats binnen de complexafdeling is gelegen, zo dicht mogelijk bij de club- en kleedaccommodatie.
- de accommodatie dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat in de route mogen geen hoogteverschillen en obstakels voorkomen;
- elk toch voorkomend hoogteverschil groter dan 20 mm wordt overbrugd door hellingbanen of gelijkwaardige oplossingen.

Zie voor meer informatie [Gehand, 2003] en www.cg-raad.nl

4.2.5 Parkeergelegenheid

Aanbevelingen

- rekening houden met parkeerfaciliteiten voor auto's, fietsen, bromfietsen, scooters, minder validen, touringcars, brandweerwagen en ambulance

Aandachtspunten

- afweging parkeerterrein binnen of buiten het sportpark

De gewenste grootte van het parkeerterrein hangt nauw samen met de omvang en de activiteiten van de vereniging en de mogelijke combinatie met andere sportaccommodaties. Verder speelt een rol in hoeverre gebruik kan worden gemaakt van parkeergelegenheid in de nabije omgeving van het sportpark, bijvoorbeeld parkeerplaatsen bij bedrijven of winkels. Een praktische aanpak om te komen tot het benodigde aantal parkeerplaatsen is om op de bestaande locatie tellingen te houden op de drukste bezoekdag en deze gegevens te extrapoleren naar de nieuwe situatie. In [KNVB, 2005a, hoofdstuk 26] wordt nog een aantal aspecten genoemd waarmee met het bepalen van het aantal parkeerplaatsen rekening kan worden gehouden.

Of de gemeente bereid is het benodigde aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk aan te leggen hangt af van het plaatselijke beleid. Doorgaans wordt een "conservatieve" schatting van de parkeerbehoefte aangehouden en meestal niet afgestemd zijn op de situatie bij sportverenigingen met een relatief grote jeugdafdeling. Op zaterdag is het een komen en gaan van ouders!

Voor de technische eisen die aan parkeervakken, aan- en afvoerwegen en opritten worden gesteld, wordt verwezen naar de door de stichting CROW opgestelde aanbevelingen [CROW, 2004] (www.crow.nl/asvv).

4.2.6 Aandachtspunten

- aansluitingen op het openbaar vervoer (bushalte)
- bereikbaarheid van het sportpark vanaf de openbare weg
- extra uitgang sportpark die kan worden gebruikt als vluchtweg bij calamiteiten (brandweerwagen, ziekenauto)
- rekening houden met aan- en afvoer publiek en ligging ten opzichte van de hoofdontsluiting
- bereikbaarheid velden voor een ambulance
- bewegwijzering/aanduidingen op het sportcomplex: richtingborden kantine, kleedlokalen en velden; overzichtsbord met ligging velden; overzichten speelprogramma, gebruik kleedlokalen en velden
- zichtbaarheid scorebord vanaf tribune en kantine/terras
- (verharde) looppaden (o.a. rond hoofdveld en kunstgrasvelden)
- plaats banken en afvalbakken
- rekening houden met de mogelijkheid van het aanbrengen van reclameborden
- overwegen om (voldoende grote) mantelbuizen aan te leggen voor toekomstig gebruik (bijvoorbeeld bekabeling voor veldverlichting en geluidsvoorzieningen)
- (rekening houden met de mogelijkheid tot) afschermen hoofdveld in verband met betalende bezoekers
- het is aan te bevelen om bij kunstgrasvelden voor de hoekvlaggen buisjes met een binnenkoker toe te passen; de rubberinfill is dan eenvoudiger te verwijderen.

4.3 Wettelijke bepalingen, kaders, richtlijnen, procedures

Bij de aanleg en inrichting van sportaccommodaties moet o.a. worden voldaan aan:

- bestemmingsplan
- Bouwbesluit
- Bouwstoffenbesluit
- Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer
- Wet Milieubeheer (voorheen Hinderwet)
- voorschriften brandweer: toegang sportpark, aanwezigheid bluswater
- eisen en wensen van nutsbedrijven
- eisen die volgen uit vergunningen

4.4 Bepalingen KNVB

4.4.1 Inleiding

In de publicatie Kwaliteitsnormen voetbalaccommodaties [KNVB, 2005a] zijn door de KNVB regels, richtlijnen en aanbevelingen geformuleerd voor de uitvoering en inrichting van een amateur wedstrijd- en trainingsaccommodatie. Het gaat om een combinatie van reglementaire eisen (regels), algemeen aanvaarde richtlijnen en praktische aanbevelingen. Deze regels en richtlijnen kunnen ook worden aangetroffen in het Handboek Sportaccommodaties [NOC*NSF].

Status

Regels moeten worden gezien als formele bepalingen met een verplichtend karakter afkomstig uit de spelregels, algemene- en wedstrijdreglementen en bestuursbesluiten van de KNVB. Regels *moeten* worden toegepast en kunnen worden afgedwongen.

Onder richtlijnen en aanbevelingen worden uitvoering- en inrichtingaspecten beschreven, gebaseerd op algemeen gehanteerde uitgangspunten en praktische inzichten. Met richtlijnen en aanbevelingen geeft de KNVB aan op welke wijze een accommodatie het beste kan worden ingericht of uitgevoerd. Er bestaat over deze aspecten meestal 'common sense' met het bedrijfsleven en gemeenten. Men is echter vrij aanbevelingen wel, in het geheel niet of ten dele op te volgen. Aanbevelingen kunnen ook afkomstig zijn van andere organisaties (leveranciers, gemeenten etc.). Deze aanbevelingen voor voetbalaccommodaties worden dan door de KNVB onderschreven.

Regels en aanbevelingen vormen samen de Minimumeisen. Deze zijn van toepassing op alle accommodaties van amateurvoetbalverenigingen conform het Reglement Wedstrijd Amateurvoetbal.

In deze paragraaf zijn de meest relevante bepalingen, *voor zover deze gelden voor het amateurvoetbal* en ze van belang zijn voor de inrichting van het sportpark, kort samengevat.

4.4.2 Afmetingen speelveld

Regels

Amateurvoetbal (11-tallen):	maximaal 105 x 69 meter, minimaal 100 x 64 meter
Pupillenvoetbal (7-tallen):	maximaal 70 x 55 meter, minimaal 60 x 45 meter
Minipupillenvoetbal (4-tallen):	maximaal 40 x 30 meter, minimaal 30 x 20 meter

Aanbevelingen

Ten minste één speelveld inrichten als hoofdveld met afmetingen 105 x 69 meter, overige velden 100 x 64 meter. Tussenliggende lengte- en breedtematen zijn toegestaan mits de lengte en breedte (globaal) in verhouding worden aangepast.

In de praktijk worden de pupillenvelden dwars op grote velden uitgezet. Bij aanleg van zelfstandige pupillenvelden uit gaan van bovengenoemde maten. Aanbevolen wordt een lengte/breedte verhouding van 1,3 : 1 te hanteren. Velden voor minipupillenvoetbal worden uitgezet op een normaal speelveld. De KNVB acht de aanleg van zelfstandige veldjes voor deze categorie niet noodzakelijk.

4.4.3 Uitloopruimte

Regels

- binnen 4,00 meter buiten de belijning mogen geen obstakels (speelveldafzetting, tribune, lichtmasten, ballenvangers, gebouwen, vlaggenmasten etc.) worden geplaatst anders dan de tot het spel behorende voorzieningen;
- de uitloopruimte bestaat in beginsel uit hetzelfde materiaal als het speelveld;
- dug-outs mogen binnen de uitloopruimte worden geplaatst met de voorzijde op minimaal 3,00 meter uit de zijlijn;
- bij zelfstandige pupillenveldjes minimaal 2,00 meter uitloop aanhouden.

Aanbevelingen

- afstand tussen twee naast elkaar liggende velden is minimaal $2 \times 4 = 8$ meter; mits geen obstakels aanwezig zijn, of in een later stadium worden geplaatst, kan de afstand tot minimaal 6 meter worden teruggebracht;
- het is toegestaan om aan de binnenzijde van de veldafrostering een verhardingsstrook van max. 0,50 meter aan te brengen mits dezelfde hoogte wordt aangehouden.

4.4.4 Speelveldafzetting

Regels

- tenminste één speelveld moet voorzien zijn van een speelveldafzetting;
- een speelveldafzetting is verplicht voor wedstrijden van senioren mannen in de standaardklassen, senioren vrouwen in de landelijke klassen en competitie A-, B- en C-junioren in (landelijke) divisies bij de jeugd (RWAV artikel 15 lid 6);
- de speelveldafzetting dient op minimaal 4,00 meter uit de grenslijn te zijn aangebracht en rondom gesloten te zijn;
- afgeronde hoeken zijn toegestaan mits de eis van 4,00 meter tot de hoekvlag in acht wordt genomen;
- de hoogte bedraagt 0,90 tot 1,10 meter boven het maaiveld;
- de constructie van de speelveldafzetting dient voldoende stevig te zijn.

Aanbevelingen

- in sommige gevallen is het praktisch een tweede veld te voorzien van een speelveldafzetting;
- met de constructie rekening houden met het ophangen van reclameborden (hoogte, afstand, mogelijkheid voor het bevestigen, ruimte onder reclameborden en een verharding aanbrengen in verband met maaierwerk);
- aanbevolen wordt om de leunbuis ter plaatse van de ballenvangers achter de doelen door te laten lopen in verband met het plaatsen van reclameborden.

4.4.5 Dug-outs

Regels

bij een hoofdveld dienen twee gescheiden dug-outs aanwezig te zijn;
 de dug-outs moeten op minimaal 3,00 meter uit de zijlijn aan dezelfde lange zijde van het veld worden geplaatst;
 de onderlinge afstand bedraagt minimaal 10,00 meter en maximaal 40,00 meter;
 het aantal zitplaatsen is gebonden aan de betreffende competitierregels; voor het amateurvoetbal betreft dit maximaal 11 personen.

Aanbevelingen

- bij plaatsing van dug-outs rekening houden met uitzicht voor toeschouwers, bijvoorbeeld direct naast de tribune of verdiept aanbrengen en/of toepassing van doorzichtige materialen;
- dug-outs worden bij voorkeur aan de west- of zuidwestzijde geplaatst in verband met inwaaien en inregenen;
- voor afmetingen wordt verwezen naar [KNVB, 2005a, hoofdstuk 11].

4.4.6 Spelerspad

Zowel de ontvangende als de bezoekende vereniging is er voor verantwoordelijk dat voor, tijdens of na een wedstrijd de persoonlijke veiligheid van spelers en scheidsrechters wordt gewaarborgd (Besluit Ordemaatregelen). Hiertoe wordt aanbevolen publieksstromen en spelers te scheiden (spelerspad).

Regels

- tussen de ingang van het hoofdveld en de uitgang van de kleedgelegheid dient een voldoende breed spelerspad aanwezig te zijn dat zonodig kan worden afgezet;
- het spelerspad dient de korts mogelijke route te zijn van het speelveld naar de kleedgelegheid.

Aanbevelingen

- bij aanwezigheid van een tribune de kleedlokalen bij voorkeur achter of onder de tribune aanbrengen of de ligging van het toegangspad vanuit de kleedlokalen naar het speelveld zodanig situeren dat een afscheiding van het publiek mogelijk is.

4.4.7 Ballenvangers

Regels

- ballenvangers dienen op ten minste 4,00 meter uit de grenslijnen te worden geplaatst.

Aanbevelingen

- ballenvangers zijn reglementair niet verplicht; aanbevolen wordt ballenvangers achter de doelen als standaarduitrusting van een speelveld te beschouwen vanwege:
 - verkeersveiligheid voor omgevende wegen
 - bescherming particuliere eigendommen; vooral in stedelijke omgeving is dit een belangrijk aandachtspunt
 - aanwezigheid van watergangen
 - bescherming parkeerterreinen
 - veiligheid medegebruikers en toeschouwers
 - regels voor aansprakelijkheid
- het kan soms praktisch zijn ook aan de lange zijden ballenvangers te plaatsen, vooral op velden waar in de breedterichting wordt gespeeld of getraind;
- voor afmetingen en constructie wordt verwezen naar [KNVB, 2005a, hoofdstuk 15].

4.4.8 Reclameborden

Regels

- reclameborden dienen op ten minste 4,00 meter uit de grenslijnen te worden geplaatst.

Aanbevelingen

- om onderhoudstechnische redenen de reclameborden niet tot op de grond laten doorlopen;
- de strook grond onder de reclameborden verharderen;
- stevige en vochtbestendige materialen gebruiken (b.v. Trespa);
- onder de reclameborden niet meer dan 20 cm ruimte laten zodat ballen er niet onderdoor kunnen; dit is in het bijzonder van belang bij toepassing van (hoge) leunhekken.

4.4.9 Veldverlichting

Regels

- voor het spelen van officiële wedstrijden bij kunstlicht in het amateurvoetbal dient de gemiddelde horizontale verlichtingssterkte minimaal 150 lux (gebruikswaarde) te zijn;
- de gelijkmatigheid ($E_{h-min} : E_{h-max} \geq 0,60$) en de kleurweergave ($R_a \geq 60$);
- de lichtmasten dienen minimaal 4,00 meter uit de grenslijnen te worden geplaatst.

Aanbevelingen

- bij een wedstrijdverlichting op het hoofdveld uitgaan van een NEN-EN klasse II verlichting (min. 200 lux bedrijfswaarde);
- voor het spelen van vriendschappelijke wedstrijden is een gebruikswaarde van 120 lux voldoende (verlichtingsklasse NEN-EN III cat. b);
- voor trainingsvelden wordt geadviseerd een verlichtingssterkte van ten minste 75 lux (gebruikswaarde) aan te houden (NEN-EN klasse III, categorie a);
- aanbevolen wordt hoge druk kwikjodidelampen met halogeniden van 2000 Watt of verbeterde versies te gebruiken;
- bij het plaatsen van lichtmasten rekening houden met het zichtcomfort van het publiek (achter het publiek of de tribune);
- rekening houden met de normen voor lichthinder voor de omgeving (zie Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichting en milieubeheer). In veel gevallen zal vooraf een lichtberekening noodzakelijk zijn.

Lichttechnische tips

De gelijkmatigheid kan worden geoptimaliseerd door de lichtbronnen langs het veld te spreiden. Uitgaande van hetzelfde aantal lampen wordt met 4 masten per zijde een betere gelijkmatigheid gerealiseerd dan met 3 of 2 masten per zijde. Hoekmasten zijn alleen zinvol bij grote aantallen lampen of hoge tribunes langs het veld. Een juiste lichtpunthoogte is van invloed op de eventuele lichthinder voor de omgeving. In dat verband kan in kritische situatie beter van een hogere lichtpunthoogte worden uitgegaan. Uiteraard zal ook de keuze voor de armatuur op de situatie moeten worden afgestemd.

Bij het ontwerp van lichtinstallaties dient rekening te worden gehouden met de zogenaamde nieuwwaarde-index. Om steeds aan de normwaarde (gebruikswaarde) te voldoen wordt geadviseerd bij het ontwerp een nieuwwaarde-index van 1,25 te hanteren.

Voor meer informatie wordt verwezen naar [KNVB, 2005a, hoofdstuk 20] en [NSVV, 2000].

4.4.I0 Wedstrijdelden

Regels

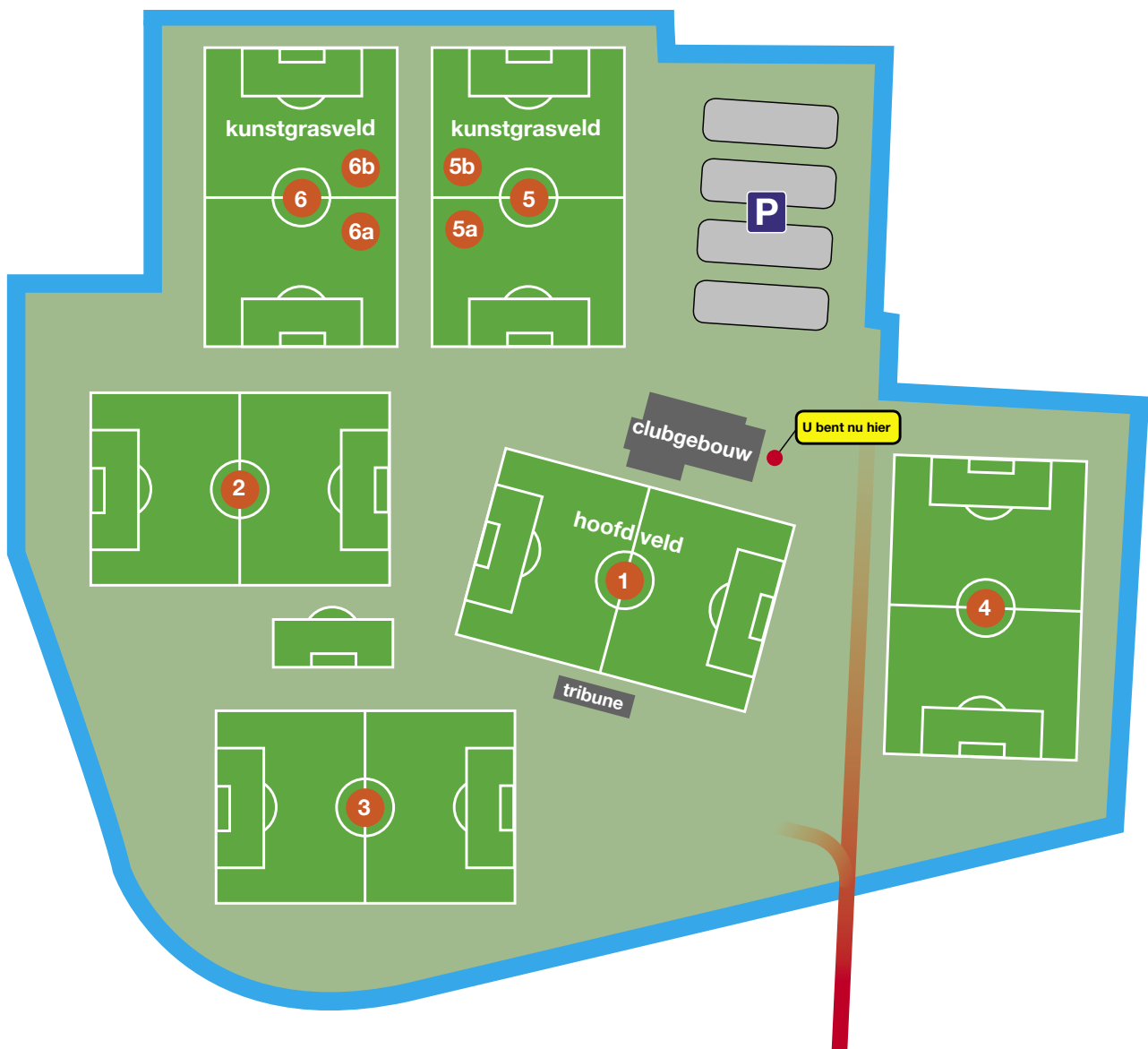
- het speeloppervlak dient te bestaan uit natuurgras of kunstgras;
- de uitloopstroken behoren tot het speelveld en dienen aan dezelfde eisen te voldoen;
- een kunstgrasveld dient bij ingebruikname voor officiële wedstrijden zijn voorzien van een keuringscertificaat van een door de KNVB erkend keuringsinstituut;
- in het speeloppervlak mogen zich geen spelvreemde elementen te bevinden respectievelijk te worden aangebracht die gevaar kunnen opleveren voor de gebruikers;
- in het speeloppervlak inclusief uitloopstroken mogen geen vaste reclame-uitingen, namen emblemen of logo's te worden aangebracht.

Voor een meer uitgebreide beschouwing wordt verwezen naar [KNVB, 2005a, hoofdstuk 22].

4.4.II Trainingsvelden

Aanbevelingen

- een trainingsveld heeft bij voorkeur de afmetingen van een wedstrijdveld (ca. 100 x 64 m);
- de speeleigenschappen dienen zoveel mogelijk overeen te komen met die van een wedstrijdveld. Dit houdt o.a. in: een droog, vlak, stevig en stroef oppervlak;
- (intensief) gebruik moet mogelijk zijn, ook onder minder gunstige bodem- en weersomstandigheden;
- speeleigenschappen behouden bij intensief gebruik en het wegvallen van de grasmat;
- gemakkelijk te onderhouden.



Ten aanzien van de kwaliteit wordt ervan uitgegaan dat gebruik onder minder gunstige weer- en terreinomstandigheden tot de normale gebruiksomstandigheden behoort. De speeieigenschappen dienen daarbij gehandhaafd te worden. Gezien het aanmerkelijk zwaardere gebruik van trainingsvelden zijn de eisen die aan opbouw en het onderhoud van een trainingsveld worden gesteld, aanmerkelijk zwaarder dan bij een wedstrijdveld. In het bijzonder geldt dit voor de waterdoorlatendheid, ontwatering en stabiliteit van de top laag. Afhankelijk van de natuurlijke bodemgesteldheid, schiet de 'normale' grasveldconstructie op genoemde punten veelal tekort.

Bij de keuze van de constructie van het trainingsveld moet rekening worden gehouden met de gebruiksvorm. Bij trainingsvelden kunnen globaal twee categorieën worden onderscheiden.

Er zijn trainingsvelden die uitsluitend voor training worden gebruikt. De constructie kan in een dergelijke situatie op het specifieke gebruik worden afgestemd. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met ander gebruik. Een belangrijk nadeel is echter het grotere ruimtebeslag.

De tweede categorie trainingsvelden zijn de velden die meervoudig worden gebruikt. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan wedstrijden, maar ook aan school- en buurtgebruik. In dat soort gebruikssituaties zal de geschiktheid voor het spelen van wedstrijden (wedstrijdwaardigheid) gedurende het gehele seizoen altijd leidend moeten zijn.

In veel situaties wordt er getraind op 'gewone' natuurgrasvelden die niet specifiek voor training zijn aangelegd. De gebruiksmogelijkheden zijn daardoor beperkt, zeker onder ongunstige bodemkundige omstandigheden (klei, veen, natte gronden, etc). In dat soort situaties wordt vaak gekozen voor een verbeterde grasveldconstructie (wetraconstructie) of een specifieke trainingsveldconstructie. In beide gevallen vormt zand de belangrijkste basis. Afhankelijk van de constructie en het gebruik kan worden uitgegaan van minimaal 400 uur tot maximaal 800 uur gebruik op jaarbasis.

De belangrijkste vertegenwoordiger van de tweede categorie trainingsvelden is kunstgras. Dit type veld kan intensief en onder vrijwel alle weersomstandigheden voor wedstrijden en training worden gebruikt. Afhankelijk van de organisatorische invulling kan een trainingsgebruik tot circa 900 uur worden aangehouden.

Tot deze categorie behoren ook de zogenaamde wetravelden. Dit zijn verbeterde grasveldconstructies met een minimale belasting van 400 uur per jaar en behoud van speeieigenschappen. Aangezien 'wedstrijdwaardigheid' een belangrijke voorwaarde is, zal het trainingsgebruik aan deze situatie moeten worden aangepast.

Overbespeling of gebruik onder ongunstige omstandigheden kan tot verlies van eigenschappen en aantasting van de constructie leiden.

Meer actuele en technische informatie over de beschikbare constructies kan worden verkregen via de link Sportvloerenlijst op www.isa-sport.nl. Zie verder [KNVB, 2005a, hoofdstuk 23].

5 Ontwerp t/m bouw kleed- en clubaccommodatie

5.1 Inleiding

In paragraaf 1.4 worden de verschillende te doorlopen fasen bij een nieuwbouwproject genoemd. De initiatiefase en de definitiefase zijn grotendeels behandeld in de hoofdstukken 2 en 3. Wat betreft de definitiefase wordt in dit hoofdstuk nog een nader uitwerking gegeven aan de invulling van het Programma van Eisen ten aanzien van 'regels van derden' en 'ontwerputgangspunten'. Verder wordt voor de realisatie van de kleed- en clubaccommodatie uitwerking gegeven aan de fasen 3 t/m 6, respectievelijk 'ontwerp', 'prijs- en contractvorming', 'uitvoering en oplevering' en 'beheer en onderhoud'.

5.2 Regels van derden

5.2.1 Wettelijke bepalingen, kaders, richtlijnen

Bij de realisatie van een clubaccommodatie is de volgende wet- en regelgeving van belang, waarbij is aangegeven in hoeverre deze van belang is voor nieuwbouw van een sportaccommodatie:

Woningwet

- bepaalt de termijnen van de procedure bouwvergunning
- geeft voorschriften voor de bouwaanvraag
- regelt welstandstoezicht via welstandsnota gemeente

Bouwbesluit

- stelt eisen aan de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieubelasting. Hierin wordt bijvoorbeeld de breedte van de deuren bepaald, het vloeroppervlak van toiletten, de geluidswering van buitenwanden en toepassing van brandwerende-/vertragende wanden;
- voor sportaccommodaties komen hier nog specifieke sporttechnische eisen bij vanuit de sportbond (in dit geval de KNVB) en NOC*NSF.

N.B. Aangevend moet worden dat de eisen van KNVB/NOC*NSF soms zwaarder zijn dan het Bouwbesluit. In dit verband worden de ventilatie-eisen van de natte ruimten genoemd.

Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro)

- hierin staan alle regelingen uit het bestemmingsplan
- overzicht artikel 19 procedure (vrijstelling van het bestemmingsplan), hierop is bezwaar van derden mogelijk

Bestemmingsplan

- stelt regels op voor gebruik van grond en gebouwen, geeft onder meer bebouwingsgrenzen, hoogten en dakvormen aan

Arbowetgeving en Wet Ketenaansprakelijkheid

- veiligheid op de bouw is ook de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever
- dit geldt ook voor zaken als afdracht van sociale premies in de bouw

Normen, keurmerken en certificaten

- normen van nutsbedrijven, NEN-normen, KOMO-keur, KEMA-keur, KIWA-keur en alle sporttechnische keurmerken en certificaten

Milieuwetgeving

- sommige eisen zitten al in het Bouwbesluit of er zijn aparte regelingen zoals het Bouwstoffenbesluit

Nadere informatie is onder meer terug te vinden op: www.vrom.nl

5.2.2 Benodigde vergunningen

Op basis van de in § 5.2.1 opgesomde wet- en regelgeving moeten bij de gemeente onder meer de volgende vergunningen worden aangevraagd:

- bouwvergunning
- sloopvergunning, indien van toepassing
- gebruiksvergunning
- kapvergunning, indien van toepassing
- inrit- of uitritvergunning
- steigervergunning (regels zijn vastgelegd in de APV, Algemene Plaatselijke Verordening)
- horecavergunning

Bij het gebruik van het gebouw moet rekening worden gehouden met:

- Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer
- Besluit inrichting Drank- en Horeca
- Keuringsdienst van Waren
- richtlijnen KNVB [KNVB, 2008]
- bepalingen in het kader van de Wet Milieubeheer (voorheen Hinderwet)

Als het gebouw wordt ingericht voor functies zoals kinderopvang moet rekening worden gehouden met aanvullende eisen, ondermeer van GG&GD en brandweer.

Bij alle vergunningen geldt dat deze bij de daartoe bevoegde instanties dienen te worden aangevraagd. Dat is niet bij alle gemeenten gelijk. Veelal is de nodige informatie te vinden op een website van de gemeente of te verkrijgen bij het gemeentehuis. Houdt er rekening mee dat met het vergunningstraject de nodige tijd en kosten zijn gemoeid. Belangrijk is ook in dit traject, in samenwerking met de architect, tijdig de commissie welstand te benaderen.

Ad Bouwvergunning

Een bouwvergunning is nodig voor alle vaste opstallen: clubgebouw, tribune, kassahokje, lichtmasten, vlaggenmasten (indien hoger dan 5 meter) e.d. Belangrijke informatie, inclusief een te downloaden aanvraagformulier, is te vinden op www.vrom.nl/bouwvergunningen_online. Veelal kan via de website van de gemeente naar deze site worden doorgelinkt.

Aanvraag van de bouwvergunning voor het gebouw wordt over het algemeen geregeld door de architect of soms door de bouwer. De opdrachtgevende vereniging blijft echter eindverantwoordelijk. Architecten en bouwers gaan er meestal van uit dat zij op dit punt slechts een inspanningsverplichting hebben.

Het plan wordt naar de gemeente verstuurd die voor een reguliere vergunning binnen 12 weken een beslissing moet nemen over de aanvraag. In bijzondere omstandigheden kan deze termijn worden verlengd. Hiervoor is een standaardformulier opgesteld met een opsomming van de benodigde bijlagen. Als er iets ontbreekt, moet de gemeente dit binnen 4 weken laten weten.

Er mag niet eerder met de bouw worden begonnen dan nadat de bouwvergunning is verleend.

Het advies is om voorafgaand aan het indienen van een aanvraag eens langs te gaan bij de betreffende instantie voor een vooroverleg. Bedenk, dat aan het aanvragen van een bouwvergunning in veel gevallen behoorlijke financiële consequenties (leges) zijn verbonden.

Ad Gebruiksvergunning

In de gebruiksvergunning worden eisen gesteld met betrekking tot de veiligheid van de personen die zich in het pand bevinden. Meestal staat in de gemeentelijke Bouwverordening omschreven in welke gevallen een gebruiksvergunning nodig is. Dit betreft veelal gebouwen waarin meer dan vijftig personen tegelijk aanwezig zullen zijn. Bij sportcomplexen is dit vrijwel altijd het geval.

De vergunning houdt doorgaans in de verplichting tot het installeren van brandveiligheidsinstallaties en deze te onderhouden en te controleren. Ook zijn in de vergunning voorschriften opgenomen met betrekking tot vluchtwegen.

De vergunning moet bij de gemeente (veelal via de brandweer) worden aangevraagd en heeft een belangrijke relatie met de brandveiligheidseisen die in de bouwvergunning worden geregeld. Van groot belang is te beseffen dat niet eerder activiteiten in het clubgebouw mogen plaatsvinden dan nadat de vergunning verleend is.

Het is van belang tijdig met de brandweer te overleggen aan welke eisen in het kader van de gebruiksvergunning moet worden voldaan, omdat dit ook het voldoen aan bouwkundige eisen kan inhouden, die niet in het kader van de bouwvergunning worden geëist.

De brandweer kan onder andere eisen dat voor een gebouw een vluchtplan of ontruimingsplan wordt gemaakt.

Een dergelijk plan houdt veelal in dat op duidelijk zichtbare plekken moet worden aangegeven wat men moet doen in geval van alarm, brand, ernstig ongeval of een ontruiming. Op strategische plaatsen komen verder overzichtsboarden van het gebouw te hangen met daarop de vluchtroutes, brandinstallaties, verbandtrommel, ed.

In de meest uitvoerige versie moet er ook organisatorisch ontruimingsplan worden gemaakt waarin de taken en verantwoordelijkheden van bepaalde functionarissen worden beschreven. .

Via www.knvb.nl/ondersteuning_clubbesturen kan een model ontruimingsplan worden gedownload. Dit model omvat naast de nodige informatie model voor een draaiboek en de verschillende plattegronden.

Ad Horecavergunning

De horecavergunning spreekt voor zich. Deze moet op naam staan van diegene(n) die verantwoordelijk is voor de exploitatie van de kantine.

Ad wet Milieubeheer

Voor clubgebouwen geldt in de meeste gevallen dat een melding in het kader van de Wet Milieubeheer moet worden gedaan. Het betreft het geven van informatie over lozingen, verkeersgevolgen, etc. Het daartoe geldende meldingsformulier is bij de gemeente te verkrijgen.

5.2.3 Toegankelijkheid mindervaliden

Om toegankelijk en bruikbaar te zijn voor minder validen dient een kleed- en clubaccommodatie aan de volgende eisen te voldoen:

- hoogteverschillen groter dan 20 mm moeten zoveel mogelijk worden vermeden
- elk toch voorkomend hoogteverschil dient te worden overbrugd door hellingbanen of gelijkwaardige oplossingen
- indien publiekstoegankelijke ruimten op een verdieping zijn gelegen, dan moeten deze middels een (trap)lift bereikbaar zijn
- de gangen moeten minimaal 1,5 meter breed zijn
- dorpels dienen maximaal 20 mm hoog te zijn en bij voorkeur afgerond
- de doorgangen en deuren moeten een netto doorgangsbreedte hebben van minstens 0,9 meter
- er dient voor de bezoekers minimaal één aangepast toilet te worden opgenomen, uitgevoerd volgens de daarvoor geldende regels. Het is mogelijk om het dames- en mindervalidetoilet te combineren.

Zie voor meer informatie [Gehand, 2003] en www.cg-raad.nl.



5.2.4 Bepalingen KNVB

In [KNVB, 2008] is veel nuttige informatie opgenomen voor het ontwerp van een kleed- en clubaccommodatie. Hierna is een deel van deze informatie samengevat.

Toegankelijkheid ruimten

Bij verenigingsaccommodaties wordt onderscheid gemaakt tussen publiektoegankelijke ruimten (kantine, centrale toiletten, tribune), sportertoegankelijke ruimten (kleedruimten, scheidsrechtterruimte, fysio-/massage-/EHBO ruimte) en dienst- of overige ruimten (magazijn, werkplaats, technische ruimten). Deze ruimten moeten bij voorkeur onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren en dienen daarom onafhankelijk van elkaar toegankelijk te zijn.

Publiektoegankelijke ruimten

De publiektoegankelijke ruimten zijn bij voorkeur benaderbaar vanuit een centrale toegangshal. Bij voorkeur zijn de entrees tot de bestuurskamer- en commissiekamer(s) en het wedstrijdsecretariaat ook vanuit hier bereikbaar.

Sportertoegankelijke ruimten

De sportertoegankelijke ruimten dienen altijd van buitenaf bereikbaar te zijn. Dit kan zowel rechtstreeks als via een centrale gang, waar de kleedkamers op uitkomen. Als de kleedruimten aan een centrale gang zijn gelegen, verdient het aanbeveling deze omwille van de interne bereikbaarheid, op de centrale toegangshal aan te sluiten. Middels een afsluitbare deur tussen beide ruimten blijft de mogelijkheid behouden de sporters- en publiekstoegankelijke ruimten onafhankelijk van elkaar te laten functioneren. Bij het ontwerp moet er rekening mee worden dat bij het afsluiten van de publiektoegankelijke ruimten en die voor de sporters, er voldoende gescheiden vluchtroutes overblijven. De brandweer zal het bouwplan op dit punt controleren. De fysio-/massage-/EHBO ruimte moet onafhankelijk van de publiektoegankelijke ruimten kunnen functioneren. Deze ruimte kan van buitenaf of via een centrale gang toegankelijk zijn. In verband met afvoer van geblesseerde sporters dient de ruimte goed bereikbaar te zijn voor ambulance en/of personenauto. De ruimte moet voor EHBO-diensten ook voor het publiek bereikbaar zijn.

Dienstruimten

Deze ruimten zijn in beginsel niet toegankelijk voor publiek en sporters, maar voor de betreffende medewerkers van de vereniging. Deze ruimten dienen goed afsluitbaar te zijn en kunnen zowel van binnen als van buitenaf toegankelijk zijn. Zo moet bijvoorbeeld het bij de horecaruimte behorende magazijn op eenvoudige wijze en bij voorkeur direct van buitenaf (dus niet via de publiektoegankelijke ruimte) kunnen worden bevoorraad. Hetzelfde geldt voor de werkruimte voor de vrijwilligers.

Publiekstoiletten

- het clubgebouw dient over aparte publiekstoegankelijke toiletgroepen voor dames en heren te beschikken die zich in de directe nabijheid (centrale hal) van de kantineruimte bevinden;
- de combinatie van spelers- en publiekstoiletten is niet toegestaan;
- aanbrengen mindervalidentoilet (MIVA) en dit te combineren met een voorziening voor babyverzorging (normen, indeling en afmetingen zie [KNVB, 2008])
- de KNVB te hanteert voor de verhouding mannelijke en vrouwelijke bezoekers 4:1;
- voor het bepalen van het aantal toiletten gaat de KNVB uit van 1 toilet en 2 urinoirs per 200 mannen en 1 damestoilet per 60 vrouwen (normen, indeling en afmetingen zie [KNVB, 2008]).

Sporterstoiletten

- de scheidsrechters moeten kunnen beschikken over een eigen toiletvoorziening die niet met de sporters of het publiek gedeeld hoeft te worden;
- vanwege hygiëne, het schoonhouden van de kleedruimten en uit kostentechnische overwegingen is het aan te bevelen de toiletten te groeperen in een aparte ruimte buiten de kleedruimten; in dat geval kan een aantal toiletten worden vervangen door urinoirs en kan bij grotere aantallen kleedkamers het totaal van toiletten en urinoirs minder zijn dan het aantal kleedlokalen [KNVB, 2008].

Kleedaccommodatie

Regels

- per speelveld moeten tenminste twee en bij voorkeur vier afzonderlijke kleed/wasruimten beschikbaar zijn; voor de scheidsrechters dient voldoende afzonderlijke kleed/wasruimte beschikbaar te zijn; in § 3.9 is ingegaan op het bepalen van het aantal kleedlokalen;
- de kleedgelegenheid dient qua inrichting, afmeting en uitvoering te voldoen aan de 'Richtlijnen voor kleedaccommodaties van de NOC*NSF/KNVB'
- de kleedruimten en wasruimten hebben een directe relatie met elkaar middels een open verbinding; elke kleedruimte heeft bij voorkeur een eigen was (douche)ruimte
- Indien de kleed-/wasruimten rechtstreeks van buitenaf toegankelijk zijn, moet rekening worden gehouden met de mogelijke inkijk in deze ruimten en het optreden van tocht (portaal).

Aanbevelingen

- uit oogpunt van inbraakpreventie, sociale controle en onderhoud kleedkamers situeren aan een centrale gang, met één centrale uitgang naar de velden
- een dergelijke opzet biedt de mogelijkheid toiletvoorzieningen centraal, buiten de kleedkamers te situeren; dit geldt overigens niet voor de scheidsrechtersruimten
- het is gewenst om voor scheidsrechters en spelers te voorzien in goed afsluitbare kasten of safety-boxen; dit kan zowel binnen de kleedkamers als in een centrale ruimte
- rekening houden met mogelijk inkijk, in het bijzonder belangrijk bij dameskleedkamers
- bij onvoldoende kleedkamer moeten kledingkasten of teamlockers worden overwogen; per kleedkamer twee stuks en in de directe nabijheid (op de gang)

5.3 Ontwerpuitgangspunten

5.3.1 Afwegingen bij het ontwerp

- clubgebouw en kleedaccommodatie gescheiden of combineren in één gebouw, één of meerdere bouwlagen, combineren met tribune etc.
- in hoeverre rekening houden met samenwerking met andere verenigingen en combinatie van functies (bijvoorbeeld kinderopvang)
- flexibiliteit indeling ruimtes (bijvoorbeeld kantine opdeelbaar maken);
- in hoeverre rekening houden met uitbreidingsmogelijkheden (fundering volledig, bepaalde ruimtes alleen in casco)
- vertaling ambities en beleid van de vereniging (zie § 3.2) naar ontwerp.

Op basis van de bovenstaande afwegingen kan een aantal uitgangspunten voor de verdere invulling van het ontwerp worden geformuleerd. In onderstaand kader wordt hiervan een voorbeeld gegeven.

Voorbeeldtekst ontwerpuitgangspunten

- *De nieuwe accommodatie moet minimaal dezelfde kwaliteit hebben als de huidige.*
- *De clubaccommodatie en de was- en kleedaccommodatie onderbrengen in één gebouw. De voordelen daarvan zijn: comfortabel, een goede bereikbaarheid vanuit de kantine, meervoudig ruimtegebruik, ruimtebesparing en kostenbesparend t.a.v. bouw en beheer.*
- *Bij het invullen van de benodigde ruimtes wordt de functionaliteit als eerste prioriteit gezien; dit geldt vooral voor het aantal en afmetingen van kleedlokalen, douches, toiletten, EHBO-ruimte, materiaalberging e.d.*
- *Het wordt van groot belang geacht om, ondanks de groei van de vereniging en de daarmee gepaard gaande opschaling van de (kantine)ruimte, de gezelligheid te bewaren. Dit kan onder meer worden bereikt door de kantineruimte zodanig in te delen dat naar behoefte een kleiner deel separaat kan worden gebruikt, bijvoorbeeld op trainingsavonden en speeldagen met een beperkt programma.*
- *In het kader van efficiency moet er naar worden gestreefd de verschillende ruimten zodanig in te delen en op elkaar af te stemmen dat flexibel kan worden ingespeeld op een wisselende behoefte.*
- *Rekening houden met gehandicapten/rolstoelgebruikers.*
- *Uitgaan van aparte toiletgroepen per bouwlaag; op de begane grond een groep die behoort bij de kleedkamers en specifiek bestemd is voor de voetballers; op verdiepningsniveau een toiletgroep die bestemd is voor bezoekers en gebruikers van het horeca gedeelte. Hierbij rekening houden met rolstoelgebruikers.*
- *Streven naar gebruik van onderhoudsarme materialen en rekening houden met energiebesparing.*
- *Rekening houden met inbraakbescherming.*
- *Situering gebouw zodanig dat tribuneaanbouw mogelijk is; hierbij rekening houden met voldoende afstand uit de zijlijn en de mogelijkheid van doorgang publiek.*
- *Rekening houden met toekomstige verlichting hoofdveld, plaats lichtmasten.*
- *Op de begane grond, i.v.m. energiebesparing en beperking schoon maken, rekening houden met een afsluitbaar deel voor gebruik op trainingsavonden.*
- *De kantine en het terras moeten goed bereikbaar zijn, ook voor kinderwagens, rolstoelen, bevoorrading ed.*
- *Streven naar ramen in meer dan één zijde van de kantine, zodat ook zicht is op andere velden mogelijk is. Het zicht op de velden mag niet ten koste gaan van de sfeer in de kantine.*
- *Er bestaat een voorkeur voor een centrale entree op de begane grond die toegang geeft tot de kleedaccommodatie en tevens via een inpandige opgang tot de eerste verdieping (kantine, vergaderruimten).*
- *De mogelijkheid bezien van een directe spelerstoegang vanuit de kleedaccommodatie naar het hoofdveld.*
- *Bij de toepassing van materialen rekening houden met de wens dat het gebouw een 'warme, gezellige' uitstraling heeft. Toepassing van een dakhelling vanwege esthetiek en het 'teruglopen' van ballen.*

5.3.2 Inventariseren gewenste functies

Clubgebouw

Bij het ontwerp van het clubgebouw moet rekening worden gehouden met een aantal vooraf te definiëren ruimtes en functies (checklist):

- horeca en catering
- gelegenheid tot vergaderen
- ontvangst sponsors en gasten bezoekende clubs
- kantoorfunctie
- toiletgroepen bezoekers
- garderobe
- opslag horeca
- opslag sporttassen
- opslag terrasmeubilair



Kleedaccommodatie

In een kleedaccommodatie kunnen de volgende functies en ruimtes worden onderscheiden:

- was- en kleedgelegenheid spelers en scheidsrechters
- toiletgroepen spelers
- gelegenheid voor wassen en drogen kleding
- fysio-/massage-/EHBO ruimte
- uitgifte van thee, sleutels en ballen
- opslag spelmaterialen
- team lockers (kledingkasten)

Dienstruimten

Daarnaast kunnen nog diverse functies en ruimten worden onderscheiden die in één van beide ruimten kunnen worden ondergebracht:

- (ruimte voor) technische installaties
- opslag van onderhoudsmachines, kalkwagen, reservematerialen
- werkplaats voor vrijwilligers
- opslag (reserve)tenues

Vertaling functies naar ruimtes

Om invulling te geven aan de gewenste functies kunnen verschillende ruimtes worden gedefinieerd. Daarbij is het zinvol om na te gaan in hoeverre meerdere functies in dezelfde ruimte kunnen worden ondergebracht. Vervolgens kan per ruimte worden aangegeven:

- de gewenste vorm en afmeting
- de situering binnen het gebouw
- gewenste verbinding met andere ruimtes
- het voorziene gebruik van de ruimte
- wensen ten aanzien van de inrichting.

In onderstaand kader is als voorbeeld een dergelijke invulling gegeven voor de kantoorfunctie. Voor een meer uitgebreide invulling kan het Programma van Eisen dat is opgesteld door de voetbalvereniging De Meern [VVdM, 2003] als voorbeeld dienen (op aanvraag verkrijgbaar).

Voorbeeld indeling kantoor

Afmeting en situering

- oppervlak circa 20 m²
- directe verbinding met hal
- in de buurt van vergaderruimtes

Gebruik

- administratie (secretariaat)
- vergaderruimte voor kleine groepen (o.a. commissies)
- 'omroepkamer' (situeren met zicht op de velden, m.n. het hoofdveld)
- archiefruimte
- printen en samenstellen clubblad

Inrichting

- computer (met internetaansluiting), printer
- ADSL of ISDN aansluiting
- telefoon, fax
- antwoordapparaat afgelasting
- evt. kopieermachine; faciliteiten voor samenstellen (en drukken) clubblad
- bureau + benodigdheden
- kleine bespreektafel met stoelen

Voorzieningen kinderdagopvang

In veel gevallen worden in sportcomplexen bepaalde ruimtes multifunctioneel gebruikt. In dat kader is buitenschoolse opvang op sportcomplexen een zich uitbreidend fenomeen. Ook commerciële organisaties hebben interesse om kinderdagopvang van 0 tot 4 jaar op sportcomplexen te realiseren.

Aanbevelingen

- Zorg in die gevallen vroegtijdig contact op te nemen met de verantwoordelijke gemeentelijke instanties zoals de GG & GD, omdat hier de eisen bijzonder hoog liggen en de kosten bij een slechte voorbereiding snel uit de hand kunnen lopen.
- Zorg dat, gezien de snelle wijzigingen die in deze branche aan de orde zijn, harde afspraken met alle partijen worden gemaakt over welke normen worden gehanteerd in de bouwfase en vastleggen dat eventueel optredende wijzigingen na de gesloten overeenkomst voor rekening komen van de commerciële partij.

5.3.3 Relatie tussen ruimtes

Bij het ontwerpen van een gebouw is het belangrijk om tot een logische indeling te komen. De ontwerper moet weten welke ruimten bij elkaar moeten komen te liggen, ruimten die persé niet bij elkaar moeten liggen en ruimte die een buiteningang moeten hebben. Met een relatieschema of een relatiematrix kan de gewenste en niet gewenste relatie tussen de verschillende ruimten worden weergegeven.

In bijlage 3 is een voorbeeld gegeven van een relatiematrix van een kleedclubgebouw. Het gaat om een gebouw waarbij de kleedkamers aan een centrale gang zijn gelegen.

In bijlage 4 is voor een concreet geval - een gebouw met meerdere bouwlagen - invulling gegeven aan de verdeling van de ruimten over de verschillende bouwlagen, de gewenste afmetingen en de relatie tussen de ruimten.

Bij het uitwerken van het ontwerp zal blijken dat niet altijd aan alle wensen tegemoet kan worden gekomen. In dat geval moet een consensus worden bereikt tussen wenselijkheid en haalbaarheid.

Als wordt uitgegaan van twee bouwlagen zou de verdeling van ruimtes er als volgt uit kunnen zien (checklist):

<p>Buitenzijde gebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslag materialen - vuilcontainer - papiercontainer - aanbouwtribune - publicatieborden <p>Inrichting begane grond</p> <ul style="list-style-type: none"> - entree - centrale hal spelersruimte - was- en kleedruimten spelers en scheidsrechters - toiletvoorzieningen - fysioruimte - EHBO / massageruimte - keukenberging en fustruimte - wasruimte en opslag kleding - uitgiftepunt thee sleutels ed. - berging spelmaterialen - installatieruimte - werkplaats - werkkast 	<p>Indeling verdieping</p> <ul style="list-style-type: none"> - hal - lift - kantine - jeugdthonk - terras - sponsoruimte - keuken - toiletvoorzieningen - instructie / vergaderruimte - bestuurskamer - wedstrijdsecretariaat - omroepkamer - ruimte wedstrijdbesprekingen - kantoor - opslagruimte
---	--

5.3.4 Overige aandachtspunten

Checklist:

- inrichting legionella veiligheid, in het kader van de zorgplicht (op dit onderwerp wordt nader ingegaan in § 5.4.3 en § 6.7)
- vluchtwegen (zie ook § 5.2.2)
- beveiliging tegen inbraak
- plaatsing camera's i.v.m toezicht
- brandbeveiliging
- architectuur
- huisstijl gehele sportcomplex
- geluid- en omroepinstallatie; bereikbaarheid gehele complex?
- TV ontvangst: kabelaansluiting, schotel of ether
- onderhoudsarme inrichting
- sleutelplan, toegang gebouw en ruimtes, elektronische pasjes

5.4 Ontwerp

5.4.1 Inleiding

Het maken van het ontwerp voor een clubgebouw is een proces dat 'van grof naar fijn' verloopt en waarbij (delen van) de ontwerpcyclus soms diverse malen moet worden doorlopen. Er kunnen verschillende stappen worden onderscheiden:

- schetsontwerp
- voorlopig ontwerp (ook wel voorontwerp genoemd)
- definitief ontwerp
- bouwvoorbereiding: aanvragen bouwvergunning, goedkeuring welstand, aanbestedingsdossier (bestek + tekeningen, inschrijfbiljet, bouwbegroting)
- prijs- en contractvorming: selectie uitvoerende partij(en), aanbesteding en opdrachtverlening
- uitvoering en oplevering (contractbeheersing, omgevingsmanagement)

Om het proces te sturen is het aan te bevelen vooraf een projectleider aan te stellen die het nodige mandaat heeft.

Van essentieel belang voor de start van het ontwerpproces is een goed Programma van Eisen (PvE) en een vastgesteld beschikbaar budget. Het PvE dient alle wensen van de vereniging te bevatten die van belang zijn voor de indeling en functies van het gebouw, zoals aantallen en afmetingen kleedkamers, materiaalberging, kantine + keuken, vergaderruimtes, eventueel terras en tribune, enz.

Dikwijls zal pas in de loop van het proces volledige duidelijkheid ontstaan over het beschikbare budget. Het is daarom van belang om na elke ontwerpfasen een kostenraming te maken en deze te vergelijken met de nieuwste inzichten ten aanzien van het beschikbare budget. Aan de hand daarvan kan worden besloten of de volgende fase kan worden ingegaan ofwel dat aanpassingen in het ontwerp nodig of wenselijk zijn.

Het is aan te bevelen om vanaf de start van het ontwerpproces alle relevante adviseurs zoals architect, installatieadviseur, constructeur en zonodig adviseurs bouwfysica en duurzaam bouwen erbij te betrekken. Het is namelijk belangrijk dat het ontwerpproces met gelijktijdige inbreng van alle disciplines verloopt om kostbare noodzakelijke aanpassingen in een later stadium te voorkomen.

Indien gekozen is voor een bouwteam, zal ook de aannemer, samen met de installateur(s) van het begin af bij dit proces betrokken zijn.

Aandachtspunten

- Het is belangrijk om tijdig contact te onderhouden met de commissie welstand. De praktijk leert dat de commissie soms heel anders naar een ontwerp kijkt dan de toekomstige gebruikers van een sportgebouw. Goede functie-indelingen in het gebruik (multifunctioneel) kunnen daarin heel vaak een punt van discussie zijn. In de planning kan dat tot vertraging leiden omdat de welstandcommissie veelal haar vaste cyclus heeft in het beoordelen van nieuwe bouwplannen.
- Bij het ontwerp als uitgangspunt meenemen dat het gebruik van het gebouw door grote groepen (jeugdige) sporters een risico inhoudt voor beschadigingen en/of moedwillige vernielingen. Daarom zoveel als mogelijk 'vandalbestendig' ontwerpen. Tevens veel aandacht besteden aan materiaalgebruik dat hygiënisch verantwoord en relatief gemakkelijk schoon te houden is.

5.4.2 Schetsontwerp en voorlopig ontwerp

In de fase van 'schetsontwerp' wordt in een 'vlekkenplan' de ligging van de verschillende ruimtes ten opzichte van elkaar aangegeven. Aan de hand daarvan kan worden bepaald of de indeling voldoet aan de gedachten zoals die in het Programma van Eisen zijn verwoord. Op het moment dat alle ruimtes een plek hebben gekregen en de relatie tussen de ruimtes voldoet wordt het 'vlekkenplan' omgezet in een plattegrond. Het is verstandig om de plattegrond te toetsen aan de eisen van NOC*NSF en het Bouwbesluit. Ook globale ruimtelijke schetsen (uiterlijk aanzicht) vormen onderdeel van het 'schetsontwerp'.

Na vaststelling van het schetsontwerp wordt dit verder uitgewerkt tot 'voorlopig ontwerp' (VO). In het VO worden ook de materialen vastgesteld.

Op basis van het VO, dat wellicht een aantal keren moet worden aangepast, zal in de meeste gevallen de architect overleg plegen met (het secretariaat van) de gemeentelijke Welstandscommissie om na te gaan of het ruimtelijke ontwerp past in hun visie met betrekking tot de randvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee kunnen problemen bij de definitieve bouwvergunningaanvraag worden voorkomen.

Vóórdat met het definitieve ontwerp wordt gestart en dus verdere kosten worden gemaakt is het van belang om een globale kostenraming op te stellen en na te gaan of een en ander past binnen het beschikbare budget. Het betreft een kostenraming voor zowel het bouwkundige deel als de 'vaste' installaties (sanitair, elektra, verwarming en evt. luchtbehandeling). Ook aanschaffingen zoals keukenapparatuur, barinstallaties, audio- en videoapparatuur, etc. moeten in de kostenraming worden betrokken.

5.4.3 Definitief ontwerp

Aan de hand van het goedgekeurde VO wordt door de architect en de overige adviseurs een definitief ontwerp (DO) uitgewerkt. Nadat dit gereed is, wordt de definitieve kostenraming gemaakt en uiteraard wederom getoetst aan het beschikbare budget.

Bij de uitwerking van het DO houdt de architect rekening met vigerende bouwvoorschriften, met inbegrip van de daarin opgenomen brandveiligheidseisen. In het kader van de verplichting bij de gemeente aan te vragen gebruiksvergunning, worden veelal aanvullende eisen gesteld, zoals aanduiding vluchtroutes, vaste blusmiddelen (o.a. brandslangen), alarminstallatie, etc. Het verdient daarom aanbeveling bij de totstandkoming van het DO, in het bijzonder voor wat betreft de installaties, overleg te hebben met de (regionale) brandweer. Dit overleg kan door of samen met de architect en de installatieadviseur worden gevoerd.

Als de marge tussen het beschikbare budget en de kostenraming gering is verdient het aanbeveling een aantal bezuinigingsopties (bijvoorbeeld goedkopere materialen) te definiëren, om bij een eventueel tegenvallend aanbestedingsresultaat te kunnen anticiperen, dan wel om de marge te vergroten.

Programma van Eisen voor overige apparatuur

Ook voor de niet tot de 'bouwkundige installaties' (sanitair, elektra, verwarming) behorende apparatuur verdient het aanbeveling om een PvE op te stellen. Dit betreft o.a. keukenapparatuur, barinstallaties, audio- en videoapparatuur, telefoon en computer(s), airconditioning, etc.

Deze afzonderlijke PvE's kunnen dienen om offertes te vragen, deze onderling goed te kunnen vergelijken en eventueel goedkopere oplossingen te zoeken door gerichte aanpassingen van de eisen.

Duurzaam bouwen en energiebesparende maatregelen

In overleg met deskundigen, zoals een bouwfysische adviseur, kan nagegaan worden of het zinvol is om, naast de in diverse (bouw-)voorschriften vastgelegde bepalingen betreffende energiebesparing en milieu, extra investeringen in deze te doen. Van belang hierbij is de terugverdientijd, rekening houdend met een stijgende energieprijzen in de (naaste) toekomst. Daarbij is het zinvol om na te gaan of er actuele subsidiemogelijkheden zijn (www.senternovem.nl)

Besparingen kunnen liggen in energieopwekking en/of warmwatervoorziening door middel van zonnecellen, toepassing van een warmtepomp / aardwarmte systeem (opslag van warmte in de bodem in de zomerperiode en gebruik van grondwater voor verwarming in de winterperiode), e.d.

Wat dit onderwerp betreft wordt ook verwezen naar [KNVB, 2008].

Legionella preventie

Een niet onbelangrijk en lastig onderdeel waarmee bij het ontwerp en het beheer van het gebouw rekening moet worden gehouden is de legionella preventie. Maatregelen kunnen worden ingebouwd bij het ontwerp en onderdeel vormen van het beheer. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn dat de 'heet water' en 'koud water' stromen door het gebouw zolang mogelijk gescheiden blijven, goed geïsoleerd worden en continue stroming in beide systemen mogelijk is. Voorkomen moet worden dat het hete water afkoelt, het koude water opwarmt en alle water stil kan gaan staan. In dit kader is het zinvol om kennis te nemen van de inhoud van § 6.7.

5.4.4 Bouwvoorbereiding

Bestek en tekeningen

Nadat het Definitief Ontwerp (DO) gereed is, dan wel (gedeeltelijk) in de tijd overlappend, wordt door de architect en de verschillende adviseurs het bestek opgesteld. Het bestek bestaat uit een technische beschrijving (o.a. materiaalgebruik en technische randvoorwaarden) en een deel met algemene contractuele bepalingen, zoals de bouwtijd, voorzieningen die door de opdrachtgever respectievelijk door de aannemer(s) worden gerealiseerd en de overige verplichtingen van de aannemer(s). Het is aan te bevelen in het bestek tevens bepalingen op te nemen betreffende gunningcriteria en hoe het aanbestedingsproces in elkaar zit. De mate van uitwerking van het bestek wordt bepaald door de te kiezen contractvorm en marktbenadering; zie hiervoor verder § 5.5.

Aansluitingen nutsbedrijven

Het aanvragen en coördineren van de nutsaansluitingen kan het beste door de gecontracteerde installateur(s) worden gedaan, gezien de benodigde deskundigheid voor het overleg daarover. Ook kunnen de werkzaamheden daardoor het beste worden afgestemd. Indien vóór de aanvang van de bouw deze voorzieningen aanwezig dienen te zijn dit zonodig vooruitlopend, in overleg met de installatieadviseur, regelen (zie § 3.12).

Voor het beheer van het sportpark zijn meestal ook nutsaansluitingen nodig. Afstemming met de beheerder (gemeente) en afspreken wie één en ander coördineert dient tijdig plaats te vinden.

Het is aan te bevelen om bij de keuze van kabel- en leidingtracés op het sportpark rekening te houden met toekomstige uitbreidingen. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat op diverse plaatsen mantelbuizen worden aangelegd.

Elektriciteit

Voor het realiseren van een aansluiting kan een aantal aandachtspunten worden genoemd:

- streef naar een zo laag mogelijk doch voldoende hoog gecontracteerd vermogen. Het gecontracteerde vermogen wordt geschat door de installateur. Indien de gekozen waarde te laag blijkt te zijn wordt deze automatisch door het energiebedrijf verhoogd. Als de waarde te hoog is gekozen dan moet de gebruiker zelf een lagere waarde bij het energiebedrijf aanvragen. Het is daarom aan te bevelen, bijvoorbeeld na drie maanden volledig gebruik van het clubgebouw, dit na te gaan en zonodig een verzoek voor een lagere waarde in te dienen. Het gecontracteerde vermogen en het daadwerkelijke maandelijkse maximaal vermogen staan vermeld op de factuur van het energiebedrijf;
- er zijn diverse elektriciteitsmeters in de handel; door een goede keuze kan een besparing worden bereikt;
- er zijn meerdere leveranciers voor meetdiensten op de markt, met verschillende voorwaarden;
- keuze voor 'hoog' en 'laag' tarief.

Water

Voor de afname van water geldt naast de prijs per m³ een zogenaamd capaciteitsstarief dat hoger is naarmate de wateraansluiting een hogere maximale capaciteit heeft, de zogenaamde Qv (hoeveelheid water per uur die over een aansluiting met meetinrichting kan worden afgenomen). Bij het afsluiten van een contract voor de afname van water moet een keuze worden gemaakt voor de Qv. Als de Qv later gewijzigd wordt zijn hiermee administratieve kosten gemoeid en de kosten van het vervangen van de watermeter. Het is dus zinvol om hier kritisch naar te kijken.

De Qv moet op basis van inschattingen bepaald worden. Het waterleidingbedrijf heeft hiervoor een hulpprogramma dat de Qv van alle tappunten in het gebouw optelt. De Qv moet groot genoeg zijn voor piekmomenten in het gebruik. In het bijzonder de brandslangen zijn een punt van aandacht.

5.4.5 Kostenraming

In belangrijke mate bepalend voor de kosten zijn het bouwoppervlak, het esthetische niveau van het ontwerp, de technische installaties, de keuze van materialen en de inrichting. Bij dit alles speelt het te kiezen kwaliteitsniveau een grote rol, dit kan variëren van sober tot luxe.

De kosten kunnen beter worden bepaald naarmate het ontwerp verder is uitgewerkt. Toch is het belangrijk om in de diverse ontwerpstadia inzicht te hebben in de te verwachten kosten. Deze vormen namelijk de basis voor de keuze om over te stappen op een volgende fase.

Als blijkt dat de kostenraming het beschikbare budget te boven gaat kan worden gekozen voor het terugdringen van het aantal m², toepassing van andere (goedkopere) materialen of verminderen van de esthetische kwaliteit.

Bedenk hierbij dat de ontwerpinspanning en daarmee de ontwerpkosten toenemen en dat het steeds lastiger wordt om een stap terug te doen.

Het is aan te bevelen om gedurende het gehele proces een reservering te houden voor 'diversen' en voor onvoorziene uitgaven en deze post niet te snel aanspreken. Ook tijdens en direct na de bouw kunnen zich nog onverwachte uitgaven voordoen. Bij de verschillende ontwerpfasen hoort een specifieke ramingmethodiek:

Voorontwerp

De kostenraming kan door de architect of door middel van een in te schakelen deskundig calculatiebureau, worden gemaakt. In dit stadium betreft het een kostenraming op basis van een gemiddelde prijs per m² of op basis van kengetallen per ruimtesoort per m². Gegevens voor een dergelijke berekening zijn dikwijls te verkrijgen via de architect of kostendeskundige, maar ook bij andere verenigingen die pas een nieuwbouw achter de rug hebben.

Definitief ontwerp

In het definitief ontwerp zijn de afmetingen van ruimtes en de materiaalkeuzen bekend. Voor de kostenraming, door een kostendeskundige (architect of calculatiebureau), kan gebruik worden gemaakt van de zogenaamde elementenmethode en/of van prijzen per m³ bouwvolume.

5.5 Prijs- en contractvorming

5.5.1 Wet- en regelgeving

Voor het opstellen van contracten en voor de aanbesteding is de volgende regelgeving van belang:

- UAR 2001: het Uniform Aanbestedingsreglement 2001 regelt de manier waarop een aannemer wordt geselecteerd en voorkomt juridische touwtrekkerij;
- UAV: de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de Uitvoering van Werken regelen praktische voorschriften over de uitvoering van de bouw;
- SR '97: de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect regelen de relatie tussen opdrachtgever en architect;
- DNR: De Nieuwe Regeling kan in plaats van de SR '97 worden gebruikt.

Binnenkort treedt de Aanbestedingswet in werking. Deze wet is 20 september 2006 aangenomen in de Tweede kamer en is nu in (schriftelijke) behandeling bij de Eerste Kamer. De wet is vooral bedoeld voor overheidsopdrachten. Mogelijk heeft dit invloed op de UAR. Nadere informatie is te verkrijgen op de site van het ministerie van EZ (www.minez.nl).

5.5.2 Contractvormen

Bij de bouw van een clubaccommodatie is de meest gebruikelijke contractvorm die waarbij het ontwerp vooraf wordt opgesteld en de aannemer enkel de uitvoering voor zijn rekening neemt. Indien de architect het bestek maakt, zal dat veelal op basis van een door hem/haar gehanteerde standaard contractvorm worden gedaan.

Daarnaast wordt ook wel het zogenaamde bouwteamcontract toegepast. Hierbij wordt de aannemer betrokken bij het ontwerpproces en in een vroeg stadium van het proces aangetrokken. Het gaat dan om een contract tussen (meestal) drie partijen, de opdrachtgever, ontwerper (architect en installatieadviseur) en aannemer(s). Het voordeel van deze werkwijze is dat lopende het ontwerpproces zicht blijft op de bouwkosten. Nadeel is dat de prijsvorming niet tot stand komt via competitie (concurrentie). Deze vorm wordt vaak gekozen ingeval de vereniging nauwe contacten heeft met een aannemer.

Minder gebruikelijke contractvormen zijn:

- DB (Design and Built): de aanbesteding vindt plaats op basis van een Programma van Eisen, waarbij de aannemer zelf het ontwerp maakt;
- DBM (Design, Built, Maintenance): hierbij wordt ook het onderhoud over een bepaalde periode bij de aannemer gelegd.

Van deze contractvormen zal slechts in bijzondere gevallen gebruik worden gemaakt.

Omdat een vereniging over het algemeen is gebonden aan een budget is het van belang om in het bestek een formulering op te nemen dat een aannemer ingeval de aanbestedingssom het beschikbare budget overschrijdt bereid moet zijn om te onderhandelen over bezuinigingsmaatregelen.

5.5.3 Één of meerdere contracten

Op hoofdlijnen kan onderscheid worden gemaakt in het bouwkundig deel van het project en de (sanitaire- , werktuigkundige- en elektrotechnische-) installaties. Beide onderdelen kunnen worden ondergebracht in één bestek of in aparte bestekken.

Ingeval van aparte bestekken worden de onderdelen apart aanbesteed en gegund. De coördinatie van de werkzaamheden van de installateur(s) wordt dan over het algemeen bij de bouwkundige aannemer gelegd. Het voordeel van deze aanpak is dat de vereniging het eventuele concurrentievoordeel zelf kan verzilveren. Het is wel belangrijk dat voorzieningen worden getroffen om de coördinatie tijdens de uitvoering goed te regelen, wat in de bestekken verwoord dient te worden. Een nadeel is dat de bouwkundige aannemer niet zelf de installateur(s) kan kiezen.

Voor- en nadelen van beide methoden moeten in overleg met de adviseurs goed worden afgewogen.

Mate van uitwerking contract installaties

Er kan voor worden gekozen om een aantal leveranciers en installateurs een aanbieding te laten doen op basis van uitgewerkte tekeningen en beschrijvingen. In dat geval worden de installaties uitgewerkt door de adviseur installaties en op onderdelen (deels) door de installateur. Een andere mogelijkheid is om een aanbieding te laten doen op basis van een programma van eisen. In dat geval wordt het ontwerp door de installateur gemaakt. Het voordeel van de eerste werkwijze is dat in het ontwerpstadium betere afstemming tussen bouwkundige- en installatierandvoorwaarden tot stand komt. Het nadeel kan zijn dat de installateur minder vrijheid heeft alternatieve (en eventuele goedkopere) aanbieding te doen.

5.5.4 Marktbenadering

In beginsel zijn er twee mogelijkheden om een aannemer te contracteren, te weten (i) een openbare aanbesteding en (ii) een onderhandse aanbesteding

Een openbare aanbesteding houdt in dat, naar aanleiding van een advertentie in vakbladen, aannemers worden opgeroepen een aanbieding te doen. Voor een clubgebouw van een vereniging is dit geen gebruikelijke aanpak.

Bij een onderhandse aanbesteding kan worden gekozen voor:

- (i) een aanbesteding op uitnodiging (van een aantal tevoren geselecteerde aannemers, die zich ook daartoe bereid hebben verklaard) en
- (ii) het vragen van een aanbieding van één, tevoren geselecteerde, aannemer op basis van een open begroting met een afstandsverklaring. Dit laatste houdt in dat op basis van deze open begroting onderhandeld kan worden over de prijs en dat, indien de onderhandelingen niet leiden tot een voor de vereniging aanvaardbare bouwsom, met een ander bouwbedrijf in zee gegaan kan worden.

De genoemde methoden hebben voor- en nadelen:

Aanbesteding met meerdere aannemers

Voordelen:

- minder nauwkeurige raming nodig
- scherpe prijs bij grote markthonger

Nadelen:

- weinig onderhandelingsvrijheid bij een te hoge aanbieding; in beperkte mate kan hiervan worden afgeweken door hiervoor in het bestek aanvullende bepalingen op te nemen (zie § 5.5.5)

Onderhandelen op basis van open begroting

Voordelen:

- vrijheid om te onderhandelen over prijs en (alternatief) materiaalgebruik met bijbehorend prijsniveau
- mogelijkheid om prijzen bij concurrerende leveranciers op te (laten) vragen
- onderhandelingsprocedure kan (deels) plaatsvinden parallel aan het ontwerpproces, wat tijdswinst oplevert
- inpassing zelfwerkzaamheid beter te regelen
- mogelijkheid met andere aannemer in zee te gaan indien onderhandelingen niet tot gewenste bouwsom leiden (afstandsverklaring!)

Nadelen:

- geen concurrerende aanbieding hoofdaannemer
- nauwkeurige raming nodig

Selectiemethode

Onderhandeling met een open begroting geeft de mogelijkheid om tot een verantwoorde afweging te komen. Ook bij een aanbesteding met meerdere aannemers kan worden gevraagd naar een open begroting met de mogelijkheid achteraf te onderhandelen over de prijs. Dit kan van belang zijn als de aanbieding boven de begroting ligt. Voorwaarde is wel een goede kostenraming en een goed onderhandelingssteam. Een en ander zal vooraf in een nadere procedure en protocol dienen te worden vastgelegd.

Keuze

De keuze voor één van de geschetste methoden is afhankelijk van de marktsituatie op het moment van aanbesteding en van eventuele contacten van de verenging met een bepaalde aannemer.

5.5.5 Onderhandelingen en opdrachtverlening

Als bij de aanbesteding blijkt dat de aangeboden bouwsom hoger is dan het beschikbare budget zullen bezuinigingen moeten worden doorgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld door de inschrijvers met de 2 à 3 laagste aanbiedingen in een aanvullende ronde prijzen voor de gedefinieerde bezuinigingsopties en eigen voorstellen voor bezuinigingen te laten aanbieden. Het voordeel van een aanvullende ronde met twee of drie deelnemers is dat er dan ook nog sprake is van concurrentie, wat tot een gunstiger prijsniveau kan leiden. Van belang is 'het spel' op een transparante en integere wijze te spelen en niet op slinkse wijze partijen tegen elkaar uit te spelen. Dit houdt namelijk het risico van arbitrage en in het uiterste geval een gang naar de rechter in, indien een partij zich onjuist behandeld vindt. Als wordt gekozen voor een dergelijke aanpak is het belangrijk het te volgen protocol in het bestek op te nemen.

Indien de laagste inschrijfsom(men) binnen het beschikbare budget val(t)(len), kan onmiddellijk worden overgegaan tot opdrachtverlening. Deze dient schriftelijk gegeven te worden en ingeval van voorafgaande onderhandeling, vergezeld van een document, waarin nauwkeurig is vastgelegd welke prijsaanpassingen zijn overeengekomen.

5.6 Uitvoering en oplevering

Bouwbegeleiding

De aannemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het werk en wijst een uitvoerder aan die de bouw ter plekke regelt. Het is gebruikelijk dat de architect de directievoering doet. Hij geeft aanwijzingen en controleert de voortgang en de kwaliteit. Tevens zal de architect een rol spelen in de kostenbewaking.

In bouwvergaderingen wordt de voortgang van het werk en het doorvoeren van ontwerpwijzigingen en meer- en minderwerk besproken. De architect maakt verslagen van de bouwvergaderingen en houdt de financiën in het oog. Het is aan te bevelen een daartoe gemandateerde vertegenwoordiger van de vereniging, in de rol van opdrachtgever, de bouwvergaderingen te laten bijwonen. Bij voorkeur iemand met kennis van bouwen en het bouwproces.

Een belangrijk punt is de besluitvorming binnen de vereniging. Tijdens de bouw zijn er nog diverse keuzes te maken, bijvoorbeeld bepaalde materiaalkeuzes en wijzigingen in het ontwerp. Voorkomen moet worden dat de besluitvorming hierover leidt tot vertraging van de bouw. Het verdient aanbeveling het bestuur, in samenspraak met de bouwcommissie, hiervoor te mandateren, zonedig tot een maximum bedrag.

Inrichting bouwplaats

Als sprake is van verbouw of nieuwbouw op een bestaand sportcomplex moet speciale aandacht worden besteed aan de veiligheid op het sportpark en de bouwplaats. Onder andere moet worden voorkomen dat het bouwwerk toegankelijk is en dat losliggende (bouw)materialen bereikbaar zijn. Daartoe moet het bouwterrein goed worden afgesloten en is de nodige controle vereist. In het bijzonder in het weekend, als de aannemer niet aanwezig is, ligt hier ook een taak voor de vereniging. Verder is afstemming met de aannemer nodig voor de tijdstippen dat bouwactiviteiten en verenigingsactiviteiten samenvallen, bijvoorbeeld op woensdagmiddag.

Zelfwerkzaamheid

Als de vereniging een deel van de werkzaamheden zelf uitvoert moeten hierover zeer goede afspraken worden gemaakt met de aannemer. De mogelijkheden hiertoe worden medebepaald door de gekozen aanbestedingsvorm. Voorkomen moet worden dat de eigen inbreng leidt tot vertraging, uitsluiten van garanties en claims van de aannemer. Het is daarom aan te bevelen de eigen inbreng pas te starten als de aannemer zijn deel van het werk heeft opgeleverd.

Oplevering

Zodra het werk gereed is inspecteert de architect of het werk is uitgevoerd volgens bestek en tekeningen en afgesproken wijzigingen. Geconstateerde onvolkomenheden worden vastgelegd in een opleveringsrapport. Deze onvolkomenheden dienen, voorzover deze onder de besteksverplichting vallen, door de aannemer te worden hersteld. De architect stelt de eindafrekening op en ziet toe op het nakomen van de afspraken, onderhoudstermijn en garanties. Afhankelijk van de beschikbaarheid van deskundigen binnen de vereniging kan een deel van de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd.

6 Beheer en onderhoud

6.1 Inleiding

Als de nieuwe accommodatie is gerealiseerd en in gebruik is genomen is het werk nog lang niet gedaan. Ook het beheer en onderhoud vragen de nodige aandacht. Bedenk dat nadenken over beheer en onderhoud al in de ontwerpfase moet starten. Veel problemen kunnen worden voorkomen of beperkt door hierop te anticiperen in het ontwerp. Verder moeten nog vele zaken (vroegtijdig) worden geregeld zoals het afsluiten van verzekeringen en onderhoudscontracten.

Op het beheer en onderhoud van velden en infrastructuur wordt hier niet ingegaan; aangenomen wordt dat dit door de gemeente wordt verzorgd.

Wat betreft de opstallen zijn verschillende scenario's mogelijk:

- (i) De gemeente heeft de realisatie voor haar rekening genomen en blijft tevens eigenaar van de accommodatie en verzorgt het onderhoud.
- (ii) De gemeente is eigenaar doch het beheer en onderhoud ligt bij de vereniging. In dat geval is het belangrijk om afspraken hierover schriftelijk goed vast te leggen.
- (iii) De vereniging is eigenaar en neemt het beheer en onderhoud voor haar rekening.

De beschrijving in dit hoofdstuk is gebaseerd op het scenario dat de vereniging eigenaar is en zelf verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud.

6.2 Beheerplan

Om een duidelijke structuur aan te brengen in het beheer en onderhoud van de accommodatie is het van belang om alle zaken die hierbij een rol spelen vast te leggen in een beheerplan. Dit biedt tevens het voordeel dat de materie toegankelijk is voor anderen en continuïteit waarborgt.

In het beheerplan kunnen de volgende zaken worden opgenomen:

- organisatiestructuur: beheercommissie, contactpersonen, taakverdeling
- archiveren documenten nieuwbouw: contractdocumenten + tekeningen, onderzoeksrapporten, archief commissie nieuwbouw
- archiveren en toegankelijk houden van gemaakte afspraken met gemeente betreffende:
 - de realisatie van (de uitbreiding van) het nieuwe sportpark
 - het beheer en verhuur van het sportpark
 - eigendomsverhoudingen
 - notariële akte tot vestiging van het zakelijke recht van opstal
- gedragsregels gebruik accommodatie
- inventarislijsten gebouw en sportpark
- sleutelplan sportpark en kleed- en clubaccommodatie
- registratie garantieverklaringen en handleidingen
- gebruikersinstructies: audio-/video, telefooninstallatie, intercom, antwoordapparaat, alarminstallatie, camerabeveiliging etc.
- overzicht verleende vergunningen
- afgesloten abonnementen
- informatie energievoorziening en water
- afgesloten verzekeringen
- overzicht belastingen en heffingen
- afgesloten onderhoudscontracten
- meerjarenonderhoudsplan
- beheerplan voor legionellabesmetting
- calamiteitenplan (o.a. instructies bij brand, telefoonnummers hulpdiensten)

6.3 Verzekeringen

Mogelijke af te sluiten verzekeringen clubaccommodatie:

- Opstal
- Glas
- Inboedel
- Bedrijfsschade

Daarnaast kent een vereniging over het algemeen nog een aantal verzekeringen, o.a.:

- Rechtsbijstand
- Aansprakelijkheid (bestuur, vrijwilligers)

Het is belangrijk om goed af te wegen welke verzekeringen al dan niet worden afgesloten en tevens voor welke onderdelen; dat wil zeggen weeg het risico af tegen het bedrag van de premie. Het is ten minste noodzakelijk om een opstal- en inboedelverzekering en een bedrijfsschadeverzekering (inkomstenderving bij bijvoorbeeld brand) af te sluiten. Overwogen kan worden om een aantal onderdelen buiten de verzekering te houden zoals tribune, dug-outs, scorebord, reclameborden, lichtinstallatie etc.

Bij het afsluiten van een verzekering moet aandacht worden besteed aan en overleg worden gevoerd over de polisvoorwaarden. Het is aan te bevelen om de belangrijkste bepalingen uit de verzekeringspolissen op te nemen in het beheerplan.

Opstalverzekering

Ter indicatie volgt hierna een opsomming van bepalingen die onderdeel kunnen zijn van een opstalverzekering: toepassen metalen afvalbakken met metalen (vlamdovende) deksels;

- rookverbod in delen van het gebouw, bijvoorbeeld de kleedkamers;
- bij toegangen naar ruimten met een rookverbod metalen, met zand gevulde asbakken plaatsen;
- bij een in gebruik zijnde clubgebouw moet iemand aanwezig zijn die via oefening en instructie vertrouwd is met de werking van de aanwezige blusmiddelen;
- brandgevaarlijke werkzaamheden dienen onder toezicht van iemand van de vereniging plaats te vinden; een medewerker moet aanwezig zijn met brandslang of brandblusser;
- eisen die worden gesteld aan de aard (blusapparaat, brandslanghaspel), het aantal en de plaats van blusmiddelen;
- eisen ten aanzien van inspectie van de elektrische installatie en onderhoud van de gasinstallatie en gastoestellen;
- eisen die worden gesteld aan de frituurinrichting;
- eisen die worden gesteld aan de beveiligingsinstallatie.

Inboedelverzekering

Er moet expliciet worden vastgelegd welke onderdelen vallen onder de inboedelverzekering. Dit om discussie bij het claimen van schade te voorkomen. Veelal zal de verzekeraar de waarde vast laten stellen door een onafhankelijke taxateur.

Bedrijfsschade

Als de exploitatie van de kantine is ondergebracht bij een pachter kan deze verzekering, afhankelijk van de voorwaarden in het pachtcontract, mogelijk achterwege worden gelaten.

6.4 Belastingen en heffingen

6.4.1 Wet waardering onroerende zaken

Wetgeving

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) regelt de waardering van onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing. Het gaat hierbij om de waarde van velden (grond en toplaag) en opstallen (clubgebouw, tribune, etc.). Dankzij deze wet gaan gemeenten, waterschappen en de Rijksbelastingdienst bij het heffen van hun belastingen uit van dezelfde waarde en dezelfde gegevens. Sportverenigingen die eigenaar zijn van een opstal kunnen met deze instanties te maken krijgen.

WOZ-beschikkingen

De waarde van de onroerende zaken wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. Via een zogenaamde WOZ-beschikking wordt de vereniging geïnformeerd. Op basis van het bedrag, dat jaarlijks wordt bijgesteld, worden diverse belastingen berekend: de onroerende zaakbelastingen (OZB) en de omslagheffing van het waterschap of hoogheemraadschap. De WOZ gaat voor het gehele land uit van een uniforme waardepeildatum, één januari. De WOZ-beschikking is formeel geen aanslag maar wordt tegenwoordig wel samen met de aanslag verzonden.

Tegen de hoogte van de waarde op de beschikking kan de vereniging bezwaar aantekenen, zolang de beschikking nog niet onherroepelijk is geworden. Het bezwaarschrift moet binnen 6 weken bij de gemeente worden ingediend. Wanneer de vereniging als belanghebbende het niet eens is met de uitspraak op het bezwaarschrift, kan daartegen beroep worden ingesteld bij de belastingkamer van het Gerechtshof.

WOZ-objecten

Voor de taxatie moeten de grenzen van het te taxeren object bekend zijn. In de Wet WOZ staan regels voor de afbakening van de te taxeren onroerende zaak: 'het WOZ-object'. Voor het bepalen van de grenzen van het object wordt onderscheid gemaakt in de eigenaar en de gebruiker. Veelal geldt dat de vereniging eigenaar is van het gebouw en de gemeente eigenaar van de grond.

Bij sportaccommodaties is het gebruikelijk dat een vereniging de velden huurt van de gemeente (eigenaar van de grond) en grond ter beschikking gesteld krijgt om op eigen kosten een verenigingsgebouw te realiseren. Ingeval een recht van opstal wordt gevestigd – gewenste situatie - is de vereniging eigenaar van het gebouw. Als er geen opstalrecht wordt gevestigd, wordt de eigenaar van de grond juridisch als eigenaar van de zich daarop bevindende opstallen beschouwd, ook als deze door een sportvereniging zijn gerealiseerd. De juridische eigenaar van de grond ontvangt in die situatie de WOZ-beschikking, maar zal de aanslag waarschijnlijk verhalen op de vereniging.

Waardebepaling in het kader van de Wet WOZ

Aan een onroerende zaak wordt de waarde in het economische verkeer toegekend of de gecorrigeerde vervangingswaarde, indien dit leidt tot een hogere waarde.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Niet voor alle soorten onroerende zaken vinden transacties op de markt plaats. Niet-commerciële sportaccommodaties worden in het algemeen niet verkocht. Het bepalen van een waarde in het economische verkeer is voor dat soort objecten daarom moeilijk of onmogelijk. In de Wet WOZ is bepaald dat voor niet-woningen de waarde dan wordt vastgesteld op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft dan zo goed mogelijk de waarde van een onroerende zaak weer. Dit zal bij sportaccommodaties in het algemeen het geval zijn. De vastgestelde waarde geldt zowel voor de eigenaar als de gebruiker. Bij de waardebepaling op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde tellen mee: de oppervlakte van het object, het aantal bouwlagen, de stichtingskosten, de afschrijving/restwaarde.

De bepaalde totale waarde geldt zowel voor de eigenaar als voor de gebruiker. Bij de waardebepaling is het niet relevant wie de onroerende zaken (investeringen) heeft aangebracht. Alleen als er opstalrechten juridisch aanwezig zijn, kan de waarde eventueel gesplitst worden.

Vrijstellingen

Vrijstellingen van sportaccommodaties zijn niet in de Wet WOZ en de Gemeentewet geregeld. Sportaccommodaties (sportverenigingen en gemeentes) dienen dus gewoon onroerende zaak belastingen en andere belastingen te betalen.

6.4.2 Onroerende zaakbelastingen

De gemeente hanteert de WOZ-waarde voor de heffing van de onroerende zaakbelastingen (OZB). De regels in de Wet WOZ voor de bepaling van de waarde zijn voor een belangrijk deel overgenomen van de bepalingen in de Gemeentewet.

Er zijn twee onroerende zaakbelastingen, namelijk één voor de eigenaar en één voor de gebruiker. Een eigenaar die tevens gebruiker is, krijgt voor één onroerende zaak twee aanslagen. De tarieven voor de onroerende zaakbelastingen worden elk jaar door de gemeenteraad vastgesteld.

6.4.3 Waterschapsheffingen

De kosten die de waterschappen, soms ook hoogheemraadschappen, maken voor het uitvoeren van taken als het beheer en onderhoud van dijken, en het bewaken van het waterpeil en de kwaliteit van het oppervlaktewater, worden doorberekend aan de gebruikers. Voor deze doorberekening bestaan twee soorten belastingen: verontreinigingsheffing en omslagheffing.

De verontreinigingsheffing is een belasting voor het zuiveren van afvalwater. Het tarief wordt bepaald door het verbruik van het water te vermenigvuldigen met een bepaalde factor, waarmee het aantal vervuilingseenheden (VE) wordt vastgesteld. Het aantal VE's wordt vermenigvuldigd met een jaarlijks vast te stellen tarief, wat als verontreinigingsheffing in rekening wordt gebracht.

Voor de omslagheffing 'gebouwd' geldt de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf. Daarnaast heffen de waterschappen een omslag 'ongebouwd'. Deze zal bij sportparken alleen aan de vereniging in rekening worden gebracht als er een zakelijk recht van opstal op gevestigd is voor de vereniging.

6.4.4 Rioolrecht

Het rioolrecht (eigenaren) wordt geheven per object, aansluiting of aansluitingsmogelijkheden. Wie op één januari van een jaar eigenaar is van een object, betaalt het rioolrecht. Voor het rioolrecht geldt in vele gemeenten dat het tarief (voor grootverbruikers) bepaald wordt aan de hand van het waterverbruik boven een bepaald minimum niveau.

6.4.5 Reinigingsrecht

In bepaalde gevallen, als het afval wordt opgehaald door een gemeentelijke dienst, is hiervoor een heffing verschuldigd, het zogenaamde reinigingsrecht. Dit is een kostendeekkende heffing voor het inzamelen en verwerken van bedrijfsafval.

6.4.6 Baatbelasting

Onder de naam baatbelasting kan door de gemeente een belasting worden geheven van de eigenaar of gebruiker van een onroerend goed, indien ten behoeve van dat onroerend goed met medewerking van de gemeente voorzieningen zijn aangebracht. In dat geval worden de daaraan verbonden lasten geheel of gedeeltelijk omgeslagen over de eigenaar (eigenaren) of bezitter(s) van de onroerende zaak. Hierbij moet worden gedacht aan een speciale toegangsweg, extra riolering, etc.

6.5 Abonnementen

Hierbij kan worden gedacht aan:

- telefoon
- internetverbinding
- kabelaansluiting TV
- muziek
- beveiliging

Afhankelijk van de veranderingen ten opzichte van de oude situatie, moeten deze zaken veelal worden herzien.

6.6 Onderhoud

Meerjarenonderhoudsplan

Om te voorkomen dat achterstallig onderhoud optreedt en de vereniging ongepland wordt geconfronteerd met hoge uitgaven, is het van belang bij het uitvoeren van onderhoud gestructureerd te werk te gaan. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan. Met een dergelijk plan wordt het onderhoud van gebouwen, op korte en lange termijn, inzichtelijk gemaakt en worden te verwachten kosten over een periode van 10 jaar of langer berekend.

Gebleken is dat verenigingen een dergelijk plan graag zelf opstellen, maar hiervoor niet altijd beschikken over de nodige kennis en hulpmiddelen. De KNVB heeft dit signaal opgepakt en hiervoor een modern en gebruiksvriendelijk hulpmiddel vervaardigd. Het meerjarenonderhoudsplan is te vinden op www.KNVB-opstalbeheer.nl. Toegang tot de afgesloten website kan worden verkregen door zich te melden bij de afdeling Ondersteuning clubbesturen van het districtskantoor waaronder men valt.

Onderhoudscontracten

Voor de instandhouding van diverse installaties en apparaten is het nodig (meer)jaarlijks onderhoud te (laten) plegen. Soms is dit onderhoud een wettelijke verplichting of wordt onderhoud opgelegd in verleende vergunningen en verzekeringsvoorwaarden. In hoeverre de vereniging met genoemd onderhoud te maken heeft is uiteraard afhankelijk van de aanwezigheid van betreffende installaties. Voorzover geen verplichting tot het sluiten van een onderhoudscontract bestaat kan, onder meer op basis van een financiële afweging worden besloten het onderhoud in eigen beheer uit te voeren.

Hieronder volgt een opsomming van onderdelen waarvoor mogelijk een onderhoudscontract moet worden gesloten:

- blusmiddelen
- ontruimingsinstallatie
- alarminstallatie
- liftinstallatie
- verwarmingsinstallatie
- boilers
- ventilatie- en luchtbehandeling
- elektrische installatie
- noodverlichting
- afvoer frituurvet
- ledigen vetput
- leegmaken vuilcontainers
- veldverlichting

6.7 Legionella

Een niet onbelangrijk en lastig onderdeel waarmee bij het ontwerp en het beheer van het gebouw rekening moet worden gehouden is de legionella preventie.

Legionella bacterie

De legionella bacterie bevindt zich in de grond en in het (leiding)water, echter in zulke kleine aantallen dat dit geen gevaar vormt. De legionella bacterie vormt pas een probleem als deze zich heeft kunnen vermenigvuldigen. Dit kan vooral gebeuren in water met een temperatuur tussen 25 en 50 graden. Boven de 50 graden vindt afsterving van de bacterie plaats. Als het water niet door het hele watersysteem kan stromen, is het mogelijk dat het water blijft stilstaan in dode hoeken. Omdat op deze plaatsen geen hoge temperatuur wordt bereikt, kan verdere groei plaatsvinden. De meeste risico's zijn echter verbonden aan koud waterleidingen die direct of indirect worden opgewarmd door de omgeving.



Infectie

Besmetting met de legionella bacterie vindt plaats via de longen. Aangenomen wordt dat de infectie overgebracht wordt door het inademen van de bacterie in zeer kleine druppeltjes water, verspreid in de lucht (nevel). De ziekte kan niet van de ene mens op de andere worden overgedragen en is dus niet besmettelijk. Het drinken van water vormt geen risico.

Wetgeving leidingwaterinstallaties

Omdat legionella uiteenlopende besmettingsbronnen kent gelden er voor de bestrijding van deze bacterie diverse wetten en zijn verschillende instanties erbij betrokken. Voor leidingwaterinstallaties zijn de volgende twee wetten van belang:

- Waterleidingbesluit hoofdstuk IIIC (legionella preventie)
- Waterleidingbesluit artikel 4 lid 1 (algemene zorgplicht)

Waterleidingbesluit, Hoofdstuk IIIC

Het Waterleidingbesluit Hoofdstuk IIIC is van toepassing op 7 met name genoemde categorieën bedrijven en instellingen. Deze bedrijven en instellingen zijn verplicht een risicoanalyse voor legionella besmetting uitvoeren. Bij verneveling moeten ze een beheersplan opstellen en uitvoeren, een logboek bijhouden en periodiek het water analyseren op legionella bacteriën. Algemene sportaccommodaties, zoals verenigingsaccommodaties en sporthallen, worden in hoofdstuk IIIC niet genoemd.

Algemene zorgplicht

Voor verenigingsaccommodaties en sporthallen geldt de algemene zorgplicht (Waterleidingsbesluit art. 4 lid 1). De overheid gaat er daarbij vanuit dat wanneer de waterinstallatie en toegepaste apparatuur voldoet aan de wettelijke eisen, en deze ook periodiek wordt gecontroleerd en onderhouden, in beginsel wordt voldaan aan de zorgplicht.

De overheid legt de verantwoordelijkheid voor het goed aanleggen en goed onderhouden dus bij de (juridische) eigenaar van de waterinstallatie. In geval er toch een legionellabesmetting optreedt, kan deze worden beboet. Uiteraard zal ook de waterinstallatie aangepast moeten worden.

Maatregelen

Bij het ontwerp van de watersystemen in een nieuwe verenigingsaccommodatie moet rekening worden gehouden met de verantwoordelijkheid van de vereniging in het kader van de zorgplicht. Preventie is in dit kader het belangrijkste uitgangspunt: Voorkomen is beter dan genezen!

Preventie begint al bij het ontwerp van de waterinstallatie. Deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals deze o.a. in KIWA-werkbladen is vastgelegd. Uit onderzoek van het RIVM is gebleken dat niet alle installaties volgens de voorschriften worden aangelegd. In het leidingwatercircuit moet geen stagnatie (stilstand) kunnen optreden. De temperatuur moet zo lang mogelijk hoog (boven 60° C) of laag (onder 20° C) worden gehouden. Mengpunten moeten dicht bij de tappunten liggen (binnen 5 m). Voorkomen moet worden dat (opgewarmd) water kan terugstromen in koud water (terugslagkleppen). Dit pleit ervoor om een gescheiden en geïsoleerd heet en koud watersysteem aan te leggen met mengkranen binnen 5 meter van het tap(douche)punt. Daarnaast moet kritisch worden gekeken naar het opwarmen van koud watersystemen. Door een hoge omgevingstemperatuur, directe warmtestraling en of (in)directe zonnestraling kan koud water worden opgewarmd. Isolatie van koud waterleidingen voorkomt opwarming en plaatsen van terugslagkleppen voorkomt dat het opgewarmde water terugstroomt.

Op de markt worden talrijke systemen aangeboden om invulling te geven aan de legionellapreventie. Automatische doorspoelsystemen, desinfectie met UV of chemische middelen, ionisatie, ultrafiltratie, etc. Volgens VROM zijn dit soort dure systemen niet nodig als de eisen en normen voor leidingwater worden gevolgd en de maatregelen voor legionellapreventie beter worden nageleefd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar : www.vrom.nl, www.rivm.nl, www.legionellavraagbaak.nl.

7 Financiën

7.1 Inleiding

Een zeer belangrijk onderdeel bij (een onderzoek naar de mogelijkheden van) nieuwbouw is de financiële haalbaarheid zowel wat betreft de eenmalige investering als de gevolgen voor de verenigingsbegroting in de komende jaren. Denk bij dit laatste aan een kostenverhoging van verzekeringen, belastingen, energievoorzieningen en de rentelasten en aflossing ingeval een geldlening wordt aangegaan. Omdat pas in de loop van het realisatieproces goed zicht komt op enerzijds de financiële mogelijkheden van de vereniging en anderzijds de bouwkosten, zullen deze posten gedurende het realisatieproces regelmatig op elkaar moeten worden afgestemd.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van een aantal mogelijke kostenposten (§ 7.2) en inkomstenposten (§ 7.3) en wordt ingegaan op de consequenties van een hypothecaire geldlening (§ 7.4), fiscale aspecten die een rol spelen bij investeringen (§ 7.5) en het inzichtelijk maken van het financiële plaatje ten behoeve van besluitvorming binnen de vereniging in een businessplan (§ 7.6).

7.2 Kostenposten

Bij de realisatie van een nieuw sportcomplex kunnen we tal van kostenposten onderscheiden. Daarbij speelt een rol in hoeverre bestaande materialen of onderdelen kunnen worden hergebruikt en in hoeverre de gemeente zaken beschikbaar stelt. Hierna wordt ter ondersteuning een opsomming gegeven die kan dienen als checklist. Let bij de aanschaf of investering niet alleen op de kosten, een goede kwaliteit is zeker zo belangrijk. Zuinigheid bij de bouw kan leiden tot veel zorg en hoge kosten in de gebruiksfase.

- a. Bouwsom kleed- en clubaccommodatie: dit betreft zowel het bouwkundig deel als de installaties
- b. Inrichtingskosten, o.a.:
 - meubilair
 - zonwering
 - bar + installaties
 - keukeninrichting
 - inrichting vergaderruimtes
 - audio-video binnen en buiten
 - verlichting
 - schoonmaak- en verhuiskosten
- c. Bijkomende kosten
 - adviseurs: architect, constructeur, adviseur installatietechniek etc.
 - grondonderzoek (sonderingen)
 - vergunningen
 - leges bouwaanvraag en gebruiksvergunning
 - aansluitkosten nutsbedrijven, riool, telefoon, internet, TV
 - notariskosten opstalrecht
 - juridische bijstand
- d. Inrichting velden

De standaardinrichting wordt meestal verzorgd door de gemeente. Mogelijk additioneel voor de vereniging:

 - dug-outs
 - losse doeltjes



- e. Inrichting sportpark
 - tribune: herbouw of nieuwbouw
 - veldverlichting
 - kassa unit
 - informatie borden
 - scorebord
 - zitbanken
 - bewegwijzering
 - (verplaatsen) reclameborden
 - vlaggenmasten
 - afvalbakken
 - speeltoestellen
- f. Financieringskosten
 - notariskosten hypotheek
 - afsluitprovisie
 - bouwrente
 - borgstelling SWS
- g. Overdracht grond
 - overdrachtsbelasting
 - kadastraal recht
 - notariskosten
- h. Diversen en onvoorzien

7.3 Inkomstenposten

Er kunnen diverse inkomstenposten worden onderscheiden, o.a.:

- schadeloosstelling bij verplichte verhuizing
- bijdrage van de gemeente, bijvoorbeeld in het kader van privatisering van onderdelen
- subsidies
- eigen middelen
- sponsoring
- opbrengst van acties
- verrekening BTW; hierop wordt nader ingegaan in § 7.5.1

Schadeloosstelling bij verplaatsing

Indien een vereniging op initiatief van de gemeente moet verplaatsen, moet een (schade)vergoeding worden betaald voor de achter te laten eigendommen van de vereniging. In de meeste gevallen wordt de hoogte van het bedrag bepaald door wat er in de overeenkomst, waarmee het recht van opstal of de erfpacht is gevestigd, in het verleden is overeengekomen. Wat de waardebepaling betreft is de gemeente echter te allen tijde gehouden om een schadeloosstelling te betalen in overeenstemming met de Onteigeningswet met daarbij behorende / gevormde jurisprudentie.

De ervaring leert weliswaar dat de bij overeenkomst vastgelegde afspraken voldoende duidelijk zijn, maar dat verenigingen met toepassing van de overeengekomen systematiek niet in staat blijken te zijn om een functioneel gelijkwaardige nieuwbouw te realiseren. Zelfs bij een volledige schadeloosstelling blijkt het bedrag in de praktijk meestal onvoldoende te zijn om vervangende nieuwbouw te plegen.

Vaak wil men bij nieuwbouw toch iets rianter en luxer bouwen dan in de oude situatie het geval was. Oude wensen kunnen misschien nu eens worden ingevuld. Ook moet men voldoen aan de laatste eisen van het bouwbesluit, de regelgeving van de KNVB en tegenwoordige inzichten. Denk maar aan de isolatie-eisen, de technische installaties of de legionella-preventie. Het nieuwe gebouw moet verder gemakkelijk zijn te onderhouden. Dit stelt eisen aan de materialen die worden toegepast. Verder komen verenigingen bij verhuizing vaak terecht in een situatie dat groei van de vereniging kan worden verwacht (uitbreiding- en Vinex-locaties). In dat soort situaties zal er zonder meer groter gebouwd moeten worden om in de toekomstige behoefte te voorzien. Echter de onteigeningswet voorziet niet in een vergoeding voor deze extra's dat betekent dat deze kosten voor rekening van de vereniging komen en zelf dienen te worden gefinancierd.

Een bijkomend probleem is regelmatig dat verenigingen niet in staat zijn geweest om hun financieringslast op hun bestaande locaties in voldoende mate af te lossen en een vervangingsreserve aan te leggen. Dit heeft tot gevolg dat er een relatief hoge restschuld blijft rusten op het te verlaten complex, waardoor er minder eigen vermogen beschikbaar is om aan te wenden voor het nieuwe complex.

Door deze factoren blijken verenigingen niet in staat om op een financieel duurzame manier te verplaatsen. Echter, gelet op het maatschappelijke en bestuurlijke belang van het goed functioneren van sportclubs, blijken gemeenten in de regel bereid om tot ruimhartiger schadeloosstellingregelingen te komen, waardoor het verenigingen makkelijker wordt gemaakt om te kunnen verplaatsten zonder daarbij in financiële zin op onverantwoorde lasten komen te zitten.

In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de juridische aspecten van de zakelijke rechten van opstal en erfpacht

7.4 Hypothecaire lening

De meest voor de hand liggende leningsvormen zijn de lineaire lening en de annuïteitenlening. Een hypotheek op basis van beleggingen of kapitaalverzekering is alleen voor de particuliere markt beschikbaar. Er zijn banken die uitsluitend een lineaire lening willen afsluiten.

Bij een lineaire lening zijn de jaarlijkse kapitaalslasten aan het begin hoger en nemen daarna jaarlijks af. Bij een annuïteitenlening zijn de jaarlijkse kapitaalslasten (aflossing + rente) gedurende de looptijd van de lening gelijk. De in de tijd afnemende financieringslasten bij een lineaire lening kunnen worden gebruikt voor het opbouwen van een reserve voor groot onderhoud.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sport (SWS)

Verenigingen die moeten investeren in de aanleg van een nieuwe sportaccommodatie, uitbreiding van een bestaande accommodatie en/of renovatie, kunnen voor de borgstelling een beroep doen op de Stichting Waarborgfonds Sport¹ (SWS). Bij het afsluiten van een hypothecaire lening zal een bank dikwijls een garantstelling van de (SWS) en/of de betreffende gemeente als voorwaarde stellen.

De SWS verleent voor maximaal 50% van het totale investeringsbedrag voor een sportaccommodatie een borgstelling, met een maximum van € 226.890. Als voorwaarde geldt dat de betreffende gemeente voor de andere 50% borg staat, behalve als die gemeente een flinke investeringssubsidie verleent. Het maximum bedrag waarvoor SWS en gemeente samen een garantstelling afgeven is € 500.000. De looptijd van de borgstelling door de SWS hangt af van de levensduur van de accommodatie en wordt meestal op vijftien jaar gesteld.

Belangrijke voorwaarde voor de SWS is dat de plannen met betrekking tot de aanleg, uitbreiding en/of renovatie vooraf door haar zijn goedgekeurd. Dit betekent dat niet met de werkzaamheden mag worden begonnen voordat: de sporttechnische goedkeuring op het project door NOC*NSF is afgegeven en het bestuur van de SWS een besluit heeft genomen ten aanzien van de ingediende borgstellingsaanvraag.

Het vroegtijdig indienen van de (concept)bouwplannen kan teleurstellingen en het mislopen van de borgstelling voorkomen. Er moet nadrukkelijk rekening mee worden gehouden dat er door SWS op- of aanmerkingen ten aanzien van het bouwplan worden gemaakt. Soms leiden deze tot aanpassing van het bouwplan. De goedkeuring van SWS dient dus te worden verkregen in een fase dat aanpassingen nog mogelijk zijn. In dit verband wordt opgemerkt dat het voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit of van uw gemeente niet automatisch betekent dat ook aan de eisen van NOC*NSF/KNVB wordt voldaan!

ISA Sport BV² voert namens NOC*NSF de sporttechnische beoordelingen uit. ISA Sport hanteert de richtlijnen zoals deze zijn beschreven in de KNVB brochure 'Voordat u gaat bouwen', [KNVB, 2008] of Handboek Sportaccommodaties [Arko]. Aan de sporttechnische beoordeling zijn kosten verbonden die voor rekening komen van de aanvrager van de borgstelling.

In de praktijk is ervaren dat vaak al in een zeer vroeg stadium van de planontwikkeling belangrijke beslissingen moeten worden genomen die daarna onomkeerbaar zijn. Denk aan instemming van de ledenvergadering, afspraken met de gemeente over subsidies, onderhandelingen met de bank, etc. De KNVB beveelt aan in die fase al contacten met SWS te leggen opdat in een later stadium de procesgang niet wordt opgehouden door het ontbreken van de goedkeurende SWS-verklaring.

¹ De Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) verleent borgstellingen ten behoeve van de financiering van de bouw, aanleg, renovatie of aankoop van sportaccommodaties. Daarnaast worden op commerciële basis haalbaarheidsadviezen uitgebracht aan de overheid en sportorganisaties; te bereiken via www.sws.nl

² ISA Sport, Instituut voor Sportaccommodaties, www.isa-sport.com

Let op!

Hoewel de inhoudelijke beoordeling door de SWS wordt uitgevoerd en de gemeente in het algemeen dit oordeel overneemt, dient bij beiden afzonderlijk de garantstelling te worden aangevraagd. Bij de meeste gemeenten is sprake van een subsidie en/of is een garantstellingverordening van kracht, op grond waarvan een garantstelling wordt afgegeven. Omdat met de procedure de nodige tijd is gemoeid wordt aanbevolen beide stukken vroegtijdig op te vragen en goed te bestuderen.

Complicerende factor is dat de SWS zowel de sporttechnische beoordeling (door ISA-Sport), als de financiële beoordeling voor haar rekening neemt en dat beide zaken qua tijdsvolgorde niet altijd goed op elkaar aansluiten, maar wél onlosmakelijk zijn verbonden. Met andere woorden afkeuring op grond van technisch-inhoudelijke onvolkomenheden betekent geen garantstelling!

Ten behoeve van de sporttechnische beoordeling moet het ontwerp tot op detailniveau zijn uitgewerkt om niet het risico te lopen dat afkeuring volgt wegens ontbrekende informatie. Dit kan procesmatig problemen opleveren omdat de opdracht voor uitwerken van een ontwerp veelal pas kan starten na goedkeuring door de ledenvergadering, waarbij duidelijkheid over de financiering een essentieel onderdeel vormt. Om problemen te voorkomen is het aan te bevelen om in een vroegtijdig stadium contact te hebben met de KNVB om vast te stellen op welke onderdelen uit de brochure 'Voordat u gaat bouwen' desgewenst beredeneerd mag worden afgeweken, dan wel aan welke voorwaarden absoluut moet worden voldaan en dit ook schriftelijk te laten bevestigen.

Voor de financiële beoordeling dient uitgebreide informatie overlegd te worden, met als belangrijkste onderdeel een meerjarenbegroting waaruit blijkt dat aan de rente- en aflossingsverplichting kan worden voldaan. Een businessplan zoals is beschreven in § 7.6 kan hierbij goede diensten bewijzen. Uiteraard is het pas goed mogelijk om de juiste financiële informatie te overleggen als de kostenraming voor de realisatie binnen een redelijke mate van nauwkeurigheid bekend is, wat vaak pas na voltooiing van het bestek het geval is. En dat kan voor de besluitvorming in relatie tot het beschikbare budget een groot probleem zijn! Daarom is het van belang om vooroverleg met de SWS over de te volgen procedure en de mate van zekerheid over de mogelijkheid van goedkeuring te voeren in samenspraak met de KNVB.

7.5 Fiscale aspecten

De regels voor de toepassing van de BTW zijn neergelegd in de Wet op de omzetbelasting 1968. Artikel 11 vermeldt de vrijstelling voor de diensten van sportverenigingen en artikel 15 vermeldt de regels voor het in aftrek brengen van BTW die door leveranciers in rekening wordt gebracht. Daarnaast zijn er nog ministeriële voorschriften. Als een vereniging BTW belaste prestaties verricht, komt de BTW die aan die activiteit is toe te rekenen voor aftrek in aanmerking. BTW vrijgestelde prestaties geven geen recht op aftrek

7.5.1 Omzetbelasting en kantine

Het standpunt van de Belastingdienst is dat een sportvereniging BTW-plichtig is voor de exploitatie van een kantine. Over de verkopen moet BTW op aangifte worden afgedragen (6% of 19%). Tevens kan de vereniging de omzetbelasting op 'belaste' (horeca gerelateerde) investeringen verrekenen met de fiscus. Denk hierbij aan de aankoop van kantinemeubilair, keuken- en barinrichting, etc. Wat betreft de bouwsom en de 'bijkomende kosten' (architect, constructeur, aansluiting, nutsbedrijven, etc.) is het aandeel 'belast' lastiger vast te stellen. Er is geen eenduidige methode te geven hoe dit aandeel moet worden bepaald. Hierover zal overeenstemming moeten worden verkregen met de betreffende inspectie van de belastingdienst.

Aandeel aftrekbare BTW in de bouwsom

Allereerst moet per ruimte worden vastgesteld in welke categorie deze ruimte valt: 'belast'/aftrek (kantine, keuken, keukenberging, etc.) dan wel vrijgesteld (kleedruimten, bestuurskamer etc). Er zijn ook ruimtes die voor een deel kunnen worden aangemerkt als 'belast', de zogenaamde 'gemengde' ruimtes (bijv. technische ruimtes en een toegangshal).

Vervolgens moeten van de verschillende ruimtes de bouwkosten worden bepaald en kan vervolgens het percentage van de totale bouwsom worden berekend dat als 'belast' kan worden gekenmerkt.

Er zijn twee methoden om het percentage 'belast' vast te stellen. De hoofdregel is dat het aftrekpercentage berekend wordt op basis van omzetverhoudingen dan wel op basis van werkelijk gebruik. Hierbij moet gedacht worden aan een berekening op basis van oppervlakte of inhoud. Teneinde discussie met de fiscus te voorkomen, verdient het aanbeveling de aannemer c.q. architect een verklaring betreffende oppervlakte en/of inhoud te laten afgeven. Vervolgens is het aan te bevelen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden overleg met de fiscus te openen betreffende de BTW-positie en de uitkomst hiervan schriftelijk vast te leggen.

7.5.2 Omzetbelasting bij aanleg en exploitatie van een kunstgrasveld

Regelmatig worden vragen gesteld over de fiscale aspecten bij de aanleg en vervolgens het gebruik van een sportaccommodatie door verenigingen zelf. In toenemende mate gaat het daarbij specifiek om de aanleg van een kunstgrasveld. De vragen hebben in het bijzonder betrekking op de BTW: wanneer komt de BTW in aanmerking voor aftrek?

Antwoorden op dergelijke vragen zijn niet eenvoudig te geven. Vaak spelen de exacte omstandigheden een belangrijke rol. Bovendien is het financiële belang groot. Om deze reden wordt er vaak niet aan ontkomen een belastingadviseur in te schakelen.

Hoewel elk geval (dus) op zich staat, volgen hieronder enkele algemene aandachtspunten.

De hoofdregel: de vereniging is vrijgesteld

De hoofdregel voor wat betreft BTW is dat een sportvereniging geen recht heeft op aftrek, omdat een sportvereniging van BTW heffing is vrijgesteld. Op deze regel is een aantal uitzonderingen. Voorbeeld van een uitzondering betreft het heffen van entreegeld en sponsoring, indien het drempelgedrag van € 31.765 wordt overschreden.

Voorts is de (ver)huur van een onroerende zaak vrijgesteld. Op deze laatste regel is weer een uitzondering van toepassing. Het is mogelijk dat de verhuur wel aan BTW wordt onderworpen. Hierdoor kan een verhuurder wel aanspraak maken op BTW-aftrek.

Bij de aanleg van sportaccommodaties (of specifiek: een kunstgrasveld) wijst de huidige praktijk uit dat er sprake is van een tweetal situaties: ofwel men accepteert de BTW als kostenpost ofwel men wil toch BTW aftrek realiseren.

BTW als kostenpost

In het geval men de BTW als kostenpost accepteert, zijn er geen fiscale gevolgen. De aftrek van BTW komt - zoals hiervoor al aangehaald - in principe niet aan de orde omdat de sportactiviteiten van BTW heffing zijn vrijgesteld. Daarom kan geen aanspraak op aftrek van BTW worden gemaakt.

De enige uitzondering hierop is de situatie dat de vereniging die het kunstgrasveld exploiteert naast eigen gebruik dit veld tevens als sportaccommodatie verhuurt aan een derde. Voor de vraag wanneer sprake is van verhuur als sportaccommodatie wordt verwezen naar de regeling die de staatssecretaris van Financiën op 15 februari 2005, nr. CPP 2004/2318M, bekend heeft gemaakt.

Kern van de regeling is dat onder bepaalde omstandigheden de verhuur van de sportaccommodatie geschiedt met 6% BTW. Let wel, voor de verhuur als sportaccommodatie moet dan sprake zijn van een situatie die meer is dan de 'kale' verhuur. Aangezien de regeling van de staatssecretaris niet voldoende duidelijkheid biedt ten aanzien van de exploitatie van (kunst)grasvelden is het aan te bevelen hierover in contact te treden met de Belastingdienst en de afspraak schriftelijk vast te leggen. Is van een dergelijke verhuur sprake dan is de BTW slechts aftrekbaar voor zover sprake is van verhuur aan derden. Het eigen gebruik van het veld komt niet voor aftrek in aanmerking.

Aftrekbare BTW: De vereniging huurt van een stichting die het kunstgrasveld exploiteert

Hiervoor is aangemerkt dat de BTW op de aanleg van een kunstgrasveld niet voor aftrek (teruggaaf) in aanmerking komt indien enkel de vereniging van het veld gebruikt maakt. Wil men toch deze BTW van de fiscus terugvragen, dan dient een structuur voor fiscale doeleinden te worden opgezet. Daarbij valt te denken aan het oprichten van een stichting die de aankoop realiseert en vervolgens het kunstgrasveld als sportaccommodatie met 6% BTW verhuurt aan de vereniging. Daarbij moet het om meer gaan dan de kale verhuur, aangezien kale verhuur van BTW heffing is vrijgesteld waardoor geen aanspraak op BTW aftrek bestaat. In feite wordt in dit geval gebruik gemaakt van eerdergenoemde regeling CPP 2004/2318M.

Juist de situatie dat rechtspersonen die in principe geen BTW-aftrek hebben (zoals sportverenigingen) door middel van het gebruikmaken van een speciaal daartoe opgerichte verhuurstichting, BTW aftrek realiseerden bij de verhuurstichting (zodat daardoor de huurprijs aan de vereniging laag kon zijn), is voor de staatssecretaris van Financiën in het verleden aanleiding geweest deze situatie als misbruik aan te merken. Vervolgens is de wet ingrijpend gewijzigd door onder andere als voorwaarde op te nemen dat BTW aftrek alleen nog mogelijk is indien de huurder (vereniging) aanspraak kan maken op 90% aftrek van de door de verhuurde berekende BTW op de huur. In principe is een sportvereniging van BTW heffing vrijgesteld zodat niet aan dit 90% criterium wordt voldaan. Het oprichten van een stichting biedt in deze gevallen dus geen oplossing.

Zoals eerder aangegeven: de regeling van 15 februari 2005 laat wel BTW-aftrek bij de verhuurder toe, indien de verhuur meer omvat dan de 'kale' verhuur.

Ingeval een vereniging denkt aan deze voorwaarden te kunnen voldoen is het raadzaam ter zake deskundigen in te schakelen om u te begeleiden in de procedure waarbij fiscus en notaris een belangrijke rol spelen. Elementen die daarbij aan de orde zijn, zijn onder meer:

- Heffing van 6% overdrachtsbelasting bij de juridische of economische overdracht van de grond aan de exploitant. De waarde van de grond moet de waarde in het maatschappelijke verkeer zijn. Dit geldt ook in de situatie dat een recht van erfpacht dan wel recht van opstal jegens de exploitant wordt gevestigd.
- De exploitant dient zich bij de fiscus in te schrijven als BTW-plichtig ondernemer. De toekenning van een BTW nummer en de toezending van een aangifteformulier betekent nog niet dat de fiscus de gekozen opzet goedkeurt. De fiscus heeft het recht gedurende 5 jaar na te heffen. Alleen een schriftelijke akkoordverklaring van de fiscus kan als een erkenning van de gekozen structuur worden beschouwd. Een goedkeuring van de structuur door een inspecteur uit een ander ambtsgebied biedt u evenmin bescherming. Alleen uw eigen inspecteur kan zich binden aan de gekozen structuur.
- Tevens dient zekerheid te worden verkregen over de positie van de exploitant in het kader van de vennootschapsbelasting.

7.6 Businessplan

7.6.1 Doel

Met het businessplan worden de volgende doelstellingen beoogd:

- basis bij de voorbereiding voor besluitvorming binnen de vereniging
- inzichtelijk maken van de financiële mogelijkheden, de financiële consequenties van de nieuwbouw en de gevolgen van de nieuwbouw voor toekomstige begrotingen
- basis voor de procesbeheersing
- onderbouwing voor het verkrijgen van financiering

7.6.2 Inhoud

In het businessplan kunnen de volgende onderwerpen worden behandeld:

- technische informatie: Programma van Eisen nieuwbouwplannen, plattegronden kleed- en clubaccommodatie, overzicht inrichting sportpark
- uitgangspunten: jaarbegrotingen vereniging, planning, te hanteren prijspeil
- ambities en groei van de vereniging
- prognose verloop ledenbestand en teams
- een overzicht van de gemaakte en te maken afspraken met de gemeente en met derden
- beschikbaar budget: vergoeding gemeente, eigen middelen, acties, sponsoring, terugvordering BTW
- hypothecaire lening
- kostenraming investeringen
- meerjarenbegroting; zie § 7.6.3
- kasstroomanalyse; zie § 7.6.4
- gevoeligheidsanalyse voor de belangrijkste posten; zie § 7.6.5

7.6.3 Meerjarenbegroting

Als gevolg van verbouw of nieuwbouw, eventueel in combinatie met verplaatsing, vindt over het algemeen een aanzienlijke wijziging plaats in de jaarlijkse baten en lasten, in het bijzonder wat betreft de exploitatie van het clubgebouw (o.a. omzet, energiekosten, verzekeringen, belastingen, onderhoud), rente en aflossing ingeval een hypothecaire lening en veldhuur. Verder zal een vereniging die te maken heeft met nieuwbouw veelal in een situatie verkeren dat het ledental (soms fors) toeneemt, wat vooral doorwerkt in contributie-inkomsten en wedstrijdskosten. Deze veranderingen kunnen zichtbaar worden gemaakt in een meerjarenbegroting, bijvoorbeeld voor de eerstvolgende vijf seizoenen.

Het is overigens aan te bevelen om ook in de jaren na de nieuwbouw een dergelijke meerjarenbegroting te blijven opstellen. Dit geeft de mogelijkheid te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en de consequenties en de haalbaarheid van het geformuleerde beleid voor langere termijn. Verder biedt een meerjarenbegroting voor ledenvergadering een gelegenheid om mee te denken en te beslissen over de begroting voor de komende jaren.

7.6.4 Kasstroomanalyse

Zeker als met de nieuwbouw grote investeringen zijn gemoeid is het van belang vooraf inzicht te krijgen in het tijdstip waarop inkomsten (o.a. schadeloosstelling, terug te vragen BTW) op de rekening van de vereniging worden bijgeschreven en wanneer uitgaven moeten worden gedaan. Omdat inkomsten en uitgaven op verschillende tijdstippen plaatsvinden, moet daarbij rekening worden gehouden met het prijspeil en met renteconsequenties. In een kasstroomanalyse kan een en ander in beeld worden gebracht. Hiermee wordt tevens zichtbaar gemaakt op welk moment aanspraak moet worden gemaakt op externe financiering en wellicht een tijdelijk overbruggingskrediet nodig is.

7.6.5 Gevoeligheidsanalyse

Bedacht moet worden dat bij de uitwerking van de financiële mogelijkheden voor de nieuwbouw de nodige schattingen en aannames worden gedaan. Het is daarom van belang om van de meest onzekere posten een analyse te maken van mogelijke afwijkingen en wat dit kan betekenen voor de haalbaarheid van de plannen. Posten die voor een dergelijke analyse in aanmerking komen zijn o.a.:

Stichtingskosten

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de post 'diversen en onvoorzien'. Ondanks een gedegen voorbereiding zal blijken dat tijdens en direct na de bouw posten opduiken die niet waren voorzien. Het is dan ook van het grootste belang om hiervoor een voldoende groot bedrag te reserveren en de drang te onderdrukken om deze post al in een vroeg stadium te willen aanspreken.

Verrekening BTW

Zeker als nog geen overleg is geweest of overeenstemming is bereikt met de betreffende inspectie van de belastingdienst is dit een onzekere post.

Posten meerjarenbegroting

- **contributie-inkomsten**
Omdat deze post bij veel verenigingen een belangrijk deel van de inkomsten vormt is het aan te bevelen enkele (groei)scenario's door te rekenen, bijvoorbeeld met een optimistische en een pessimistische schatting.
- **kantine inkomsten**
Als de nieuwbouw een verhuizing inhoudt en tevens een opschaling van de bestaande accommodatie plaats heeft, zal deze (een mogelijk positieve) invloed hebben op de kantineomzet. Ook hiervoor kunnen enkele scenario's worden uitgewerkt.
- **energiekosten**
Een groter gebouw betekent automatisch een toename van de energiekosten. Omdat de stijging vrij behoorlijk kan zijn en tevens de energiekosten in de toekomst naar verwachting fors zullen stijgen is dit een post die bijzondere aandacht vraagt.
- **belastingen**
Vooral als de nieuwbouw een forse investering vormt, heeft dat grote invloed op kosten voor verzekeringen (opstal- en inboedel) en belastingen (in het bijzonder de OZB). Wat betreft de OZB moet er rekening mee worden gehouden dat voor verenigingsgebouwen, in tegenstelling tot woningen, zowel het eigenaars- als gebruikersdeel in rekening wordt gebracht.
- **onderhoudskosten**
Hierbij moet naast een reservering voor klein en groot onderhoud ook rekening worden gehouden met de nodige contracten voor regelmatig onderhoud van installaties en apparaten. Voor een deel is dit onderhoud opgelegd in wettelijke bepalingen en verzekeringsvoorwaarden. Bij een hoge investering kunnen de kosten die hiermee zijn gemoeid behoorlijk oplopen.



8 Erfpacht en Recht van opstal

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de gangbare juridische verhoudingen bij de bouw van clubaccommodaties.

Erfpacht en recht van opstal zijn twee vormen van zakelijk recht die in het Burgerlijk Wetboek (BW 5) zijn geregeld. Bij erfpacht (BW 5 titel 7) pacht men de grond en krijgt men tevens het recht om daarop een opstal te plaatsen. In het verleden was deze pacht “eeuwigdurend” en kon deze worden vererfd. Erfpacht wordt tegenwoordig vaak voor 30 jaar aangegaan. Voor het recht van erfpacht wordt jaarlijkse een vergoeding (canon) betaald.

Bij het recht van opstal (BW 5 titel 8) krijgt men alleen het recht om een opstal te plaatsen op grond die eigendom blijft van de juridische eigenaar (gemeente). Bij sportvelden is de duur van het opstalrecht vaak gekoppeld aan de huurovereenkomst voor de omgevende sportvelden. In beide gevallen wordt het zakelijke recht in een notariële akte vastgelegd en bij het kadaster ingeschreven.

Het verdient aanbeveling om bij het sluiten van een erfpachtovereenkomst of een recht van opstal een ter zake deskundige in te schakelen. Het gaat erom, om bij de start van een overeenkomst afspraken te maken voor iets wat misschien nooit zal plaatsvinden.

Aandachtspunten in dit verband zijn:

- gronden van beëindiging
- waarderingsgrondslag opstallen (bij voorkeur vervangingswaarde)
- beschikbaarheid aanvullende accommodatiesubsidies
- schadeloosstelling inclusief of exclusief BTW (BTW ten laste van eigenaar grond)
- moment van doorhalen respectievelijk passeren notariële akte

8.1 Overdracht bestaande accommodatie

Als een bestaande accommodatie moet worden verlaten en daarop bevindt zich een opstal die eigendom is van de vereniging, maar de grond is eigendom van de gemeente, dan zal veelal een verkregen recht van opstal of de erfpacht moeten worden beëindigd.

In de overeenkomst en notariële akte staat aangegeven hoe er gehandeld zal worden bij (tussentijdse) beëindiging van een dergelijke overeenkomst. Het is meestal niet de bedoeling dat de grondeigenaar de daarop aanwezige opstallen zonder vergoeding in eigendom verwerft (natrekking) als de overeenkomst wordt beëindigd. Of er een vergoeding wordt betaald, en wat de hoogte van de vergoeding is, moet door partijen in de overeenkomst worden geregeld. Partijen mogen dat naar eigen inzicht regelen. Wordt er niets geregeld dan voorziet de wet in een vergoedingsregeling. Veelal wordt deze wettelijke regeling buiten werking gesteld en een eigen (minder gunstige) regeling getroffen.

De ervaring leert dat de eigendomsituatie van veel verenigingopstallen juridisch niet goed is geregeld. Er is wel een overeenkomst gesloten maar deze is niet vastgelegd in een notariële akte. Soms ontbreekt zelfs een (schriftelijke) overeenkomst. Ook inhoudelijk valt er vaak het nodige aan te merken. Zaken die in de toekomst spelen worden (bewust) vaag gehouden. Beëindigingsvergoedingen worden gekoppeld aan de afschrijving van de opstallen. Verstrekte subsidies worden verrekend. Afbraakkosten worden in mindering gebracht. Over het algemeen is de vergoeding die wordt uitgekeerd verre van toereikend om daarvoor vervangende nieuwbouw te kunnen plegen.

8.2 Nieuwe accommodatie

Doorgaans is de gemeente eigenaar van de grond waarop de nieuwe accommodatie wordt aangelegd. Om de juridische verhouding tussen de eigenaar van de grond (gemeente) en de eigenaar van de opstallen (vereniging) te regelen wordt een recht van opstal verleend of erfpacht gevestigd. Zeker als er een hypothecaire lening nodig is, is een goede juridische basis noodzakelijk.

Bij eigendom komen de kosten van de realisatie en het onderhoud van de opstallen geheel voor rekening en risico van de vereniging. De vereniging is niet afhankelijk van een ander voor het onderhoud en kan zelf haar plan trekken qua tijd en investeringen. Voordeel voor de grondeigenaar is dat deze geen zorgen heeft over het onderhoud en zelfs voorschriften ten aanzien van dat onderhoud in de opstalvoorwaarden kan opnemen.

De voorwaarden die wederzijds worden verbonden aan het recht van opstal worden in een ‘overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal’ opgenomen. Vervolgens wordt deze overeenkomst bij een notaris vastgelegd in een notariële akte. Het formele recht van opstal komt pas tot stand op het moment dat de notariële akte in de registers van het kadaster worden ingeschreven.

In de overeenkomst worden onder andere vastgelegd:

- de duur van het recht van opstal: vaak geldt het recht voor een bepaalde tijd (gebruikelijk is 30 jaar), maar ook onbepaalde tijd of combinaties zijn mogelijk; verlengingsmogelijkheden;
- omschrijving van het perceel waarop het recht van opstal wordt gevestigd;
- de aard van de te bouwen opstal; kleedclubgebouw, tribune, ed.
- hoe te handelen bij verbouw en/of uitbreiding;
- de vergoeding die de opstaller (de vereniging) jaarlijks verplicht is te betalen aan de eigenaar van de grond (de gemeente). Houdt er rekening mee dat bij het vestigen van commerciële functies (bijvoorbeeld kinderopvang) het opstalrecht fors duurder kan zijn;
- de vergoeding van de waarde van de opstallen bij het einde van het recht van opstal, voorzover deze opstallen eigendom zijn van de vereniging. Hierbij kan worden gedacht aan herbouwwaarde of economische vervangingswaarde als aanknopingspunt om te komen tot vaststellen van een reële waarde. Hiermee wordt bedoeld een bedrag dat voldoende is voor herbouw in dezelfde vorm (oppervlak, inhoud) maar dan volgens de vigerende voorschriften. Het is voor de vereniging van essentieel belang om hiervoor een goede regeling op te nemen.

Voor de opstaller (vereniging) zijn de volgende kosten gemoeid met het tot stand komen van de overeenkomst en de notariële akte:

- een vergoeding aan de gemeente voor het zakelijk recht van opstal
- overdrachtsbelasting over het zakelijk recht van opstal
- kadastraal recht van oplevering (kosten van inmeten nieuwe situatie door het kadaster)
- notariële kosten inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

Het recht van opstal is nodig voor onroerende goederen, zoals een clubgebouw, tribune en lichtinstallatie. Ook bij privaat gefinancierde kunstgrasvelden wordt soms een recht van opstal gevestigd. De betreffende percelen grond moeten kadastraal worden vastgelegd en daartoe worden ingemeten door het kadaster.

Let op!

Mogelijk wordt door de gemeente een laag, symbolisch bedrag van bijvoorbeeld € 1 voor de overdracht in rekening gebracht. De fiscus gaat echter uit van de werkelijke waarde van de opstallen die veel hoger ligt. Dit kan leiden tot een fors bedrag aan overdrachtsbelasting. Het is daarom van essentieel belang dat de gemeente de vereniging vrijwaart voor deze kosten, dan wel dat op een andere manier met deze kosten rekening wordt gehouden. Van belang is ook dat bij het taxeren nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de incurante waarde van een sportaccommodatie.

Let op!

Ingeval recht van opstal wordt verleend voor een lichtinstallatie moet ook de ondergrond van de lichtmasten worden ingemeten. Dit betreft in feite een klein oppervlak per mast. Om hoge inmeetkosten te voorkomen kan de neiging bestaan om de volledige ruimte binnen de omhullende van de masten, op tekening aan te geven. Let er in dit geval op om de omschrijving in de overeenkomst zodanig formuleren dat geen overdrachtsbelasting over het volledige oppervlak in rekening wordt gebracht. Dit heeft namelijk ook consequenties voor de aan het Waterschap te betalen 'omslagheffing onbebouwd'.

Let op!

Er zijn in de praktijk voorbeelden bekend dat tijdens het opstellen van de akte voor afkoop van het erfpachtcontract bleek dat de gemeente al was begonnen met het opruimen van de accommodatie en het bewerken van de grond. Dit had tot gevolg dat de vereniging aangeslagen werd om over de vergoedingssom die al eerder was ontvangen alsnog BTW af te dragen. Immers, de sportvereniging is op dat moment volgens de fiscus bezig grond in bouwrijpe staat te brengen (ook al gebeurt dit door een derde of zelfs de gemeente). De overdracht van de grond in die staat is dan aan BTW onderworpen. Hoewel dit standpunt betwistbaar is kan een en ander worden voorkomen door vooraf hierover goede afspraken te maken. Op zich is het voor de gemeente geen probleem om de verschuldigde BTW achteraf te vergoeden aan de vereniging; de gemeente kan deze BTW immers in principe terugvorderen bij de fiscus. Het addertje onder het gras is echter dat de BTW afdracht met terugwerkende kracht moest worden betaald voor het moment dat de vergoedingssom aan de vereniging was uitgekeerd, in dit geval enkele jaren geleden. De fiscus bracht vervolgens een hoge rentevergoeding in rekening.

Let op!

Bij beëindiging of afkoop van een erfpachtovereenkomst zal de erfverpachter (gemeente) vaak via een subsidie de sportvereniging willen compenseren voor de kosten die de vereniging moet maken wegens het verhuizen naar een andere locatie. De vereniging loopt dan het risico dat zij BTW moet afdragen over de van de gemeente ontvangen subsidie, niet omdat dit met de beëindiging van de erfpacht te maken heeft, maar omdat de vereniging tegenover de gemeente bereid is te verhuizen. De vereniging ontvangt dan (bij wijze van subsidie) een vergoeding waartegenover een verplichting tegenover de gemeente staat. Zodra sprake is van een prestatie waarvoor betaald wordt komt de BTW om de hoek kijken. Het inschakelen van een ter zake deskundige is dan van belang, opdat goede afspraken worden gemaakt dat BTW heffing kan worden voorkomen c.q. wie in een zodanige situatie voor de BTW schade moet opdraaien.

9 Projectbeheersing

Gedurende het proces van de totstandkoming van een nieuwe clubaccommodatie zoals dit schematisch is weergegeven in bijlage 2 zullen vorderingen worden gemaakt en stapjes terug worden gedaan. Tevens worden doorlopend grote en kleine beslissingen genomen, veranderen de inzichten en zal steeds zicht komen in de diverse parameters zowel aan de kant van de uitgaven als van de financiering.

Om een goed overzicht te behouden en informatie te kunnen verstrekken aan de belanghebbenden, onder meer het verenigingsbestuur, is het aan te bevelen een regelmatige voortgangsrapportage op te stellen. Aspecten die hierbij aan de orde kunnen komen zijn:

- Inhoud (stand van zaken ontwerpproces)
- Tijd (planning)
- Financiën (zowel kosten als baten)
- Informatie (overleg met gemeente, omgeving/draagvlak)
- Organisatie (intern de vereniging en externe contacten en overleggen).

Als onderdeel van de voortgangsrapportage kan een overzicht worden opgenomen waarin is te zien wat het beschikbare budget is, welke verplichtingen zijn aangegaan en welke uitgaven zijn gepleegd.

Bij dit alles is het aan te bevelen een projectleider aan te stellen die een en ander begeleid.



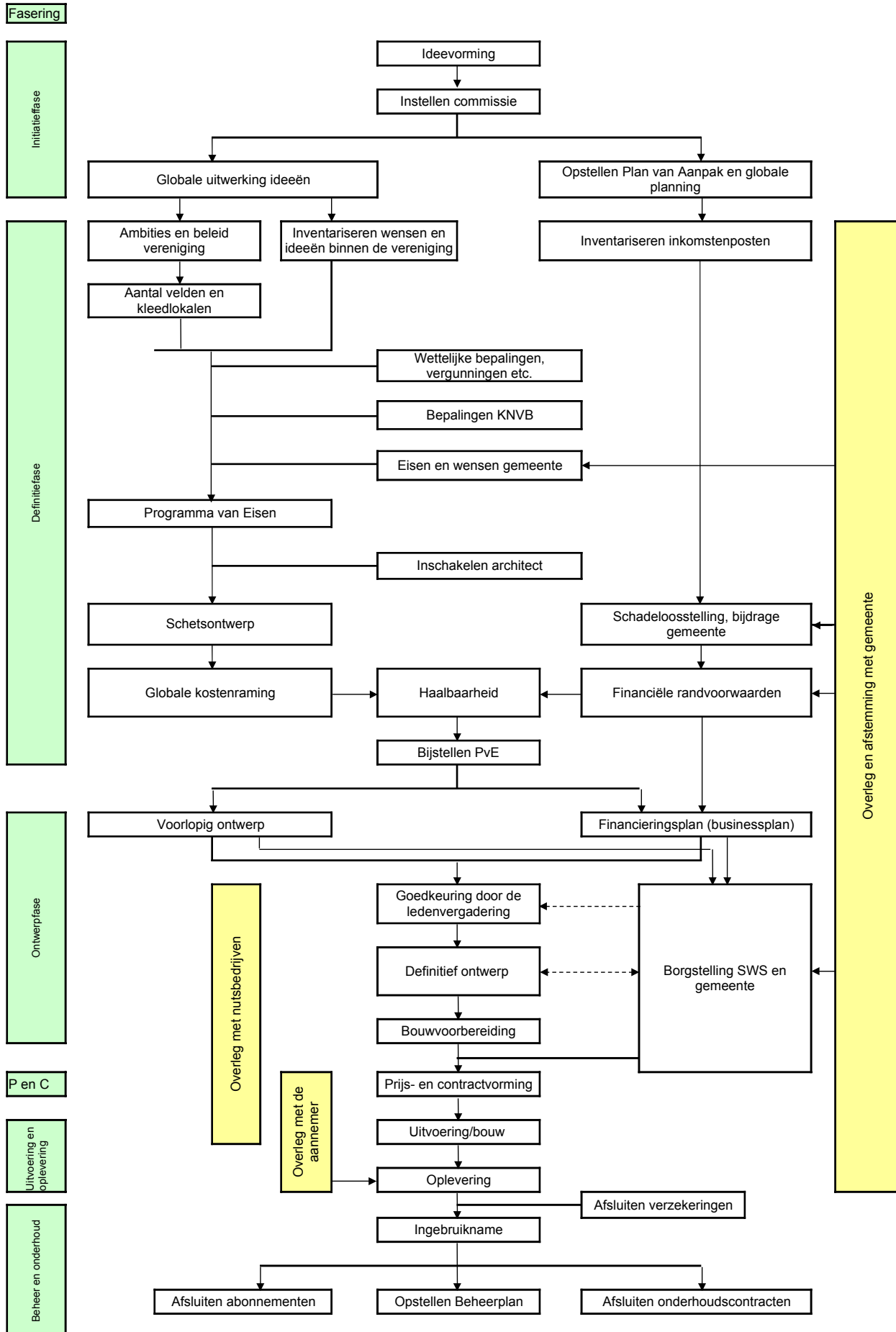
10 Referenties

- [Arko] Handboek Sportaccommodaties
Uitgave Arko Sport i.s.m. NOC*NSF en ISA Sport
Losbladig handboek, verkorte versie toegankelijk via www.sportaccom.nl
- [BNA,1997] Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhoudingen opdrachtgever/architect Koninklijke Maatschappij tot Bevordering der Bouwkunst, Bond van Nederlandse Architecten (BNA)
Amsterdam, oktober 2002
- [CROW, 2004] Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de Bebouwde Kom
Uitgave Stichting CROW, Ede 2004
- [Gehand, 2003] Gehandicaptenraad; Handboek voor Toegankelijkheid
Uitgave Reed Business Information, 5de druk 2003
Het Handboek voor Toegankelijkheid is geschreven namens de Chronisch zieken en Gehandicaptenraad Nederland (CG-raad) en is een uitgebreid naslagwerk met ontwerprichtlijnen en suggesties die betrekking hebben op bereikbaarheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid.
- [KNVB, 2005a] Kwaliteitsnormen voetbalaccommodatie; regels, richtlijnen en aanbevelingen
Uitgave KNVB, april 2005
In deze publicatie zijn regels, richtlijnen en aanbevelingen opgenomen die door de KNVB worden gehanteerd bij de uitvoering en inrichting van wedstrijd- en trainingsvelden.
- [KNVB, 2005b] Vereniging en overheid: De regels van het spel.
Uitgave KNVB i.s.m. Wijn en Stael advocaten, juni 2005
- [KNVB, 2005c] Privatisering: De peilers onder een proces
Uitgave KNVB 2005
In deze brochure wordt inzicht gegeven in mogelijke vormen van privatisering en de stappen die moeten worden doorlopen voordat de privatisering een feit is. Er wordt uitvoerig ingegaan op het verkrijgen van de juiste randvoorwaarden voor de uitvoering van het bouwkundige, technisch en /of cultuurtechnische onderhoud.
- [KNVB, 2006] Beheerprogramma voor meerjaren onderhoudsplanung voor voetbalaccommodaties.
Handleiding interactief opstalbeheerprogramma www.knvb-opstalbeheer.nl
Uitgave KNVB, februari 2006
- [KNVB, 2008] Voordat u gaat bouwen....:Richtlijnen voor de realisatie en renovatie van club- en kleedgebouwen van verenigingen in het amateurvoetbal
Uitgave KNVB, i.s.m NOC*NSF medio 2008
In deze publicatie zijn specifieke eisen, richtlijnen en aanbevelingen opgenomen voor de (ver)nieuwbouw, inrichting, beheer en onderhoud van kleed- en clubaccommodaties.
- [Meerten, 2007] van Meerten, Maaïke
Een overzicht van mogelijke samenwerkingsvormen voor sportverenigingen.
Utrecht, Maart 2007
De notitie is opgesteld in het kader van de keuze van een beheervorm voor het Sportpark Marco van Basten in Utrecht
- [NOC*NSF] Handleiding Integrale Toegankelijkheid Sportaccommodaties
Uitgave NOC*NSF, Arnhem
Dit document wordt jaarlijks aangevuld.
- [NSVV, 2000] Verlichting voor Sportaccommodaties Voetbal + erratum
Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV)
Commissie Sportverlichting, november 2000
- [VVM, 2003] Voetbalvereniging De Meern, Eversdijk, P.J
Programma van Eisen kleed- en clubaccommodatie, CVP-03.174
De Meern, augustus 2003

Bijlage I: Verzamelstaat behoeftebepaling speelvelden

Vereniging: Relatienummer:	Voetbalclub	Plaats: Datum:	Sportstad 14-05-2008	land	Sportland	Bron: Situatie:	www.knvb.nl seizoen 2007-2008
Basis: Planningsnorm NOC*NSF							
soort teams	aantal teams	belasting	aantal normteams	netto	bruto	zaterdag	zondag
MANNEN	zaterdag	coëff.	zaterdag	netto	bruto	zaterdag	zondag
senioren	9	1,00	9,00	90	135	810	1215
A-junioren	3	1,00	3,00	90	135	270	405
B-junioren	8	0,75	6,00	80	125	640	1000
C-junioren	10	0,75	7,50	70	115	700	1150
D-pupillen	14	0,50	7,00	60	105	840	1470
E-pupillen 7 tellen ²	16	0,35	5,60	50	95	400	760 ²
F-pupillen 7 tellen ²	12	0,25	3,00	40	85	240	510 ²
VROUWEN							
senioren	0	1,00	0,00	90	135	0	0
A-junioren	1	0,75	0,75	90	135	90	135
B-junioren	1	0,50	0,50	80	125	80	125
C-junioren	1	0,35	0,35	70	115	70	115
M-Pupillen 7 tellen ²	6	0,25	1,50	50	95	300	285 ²
G TEAMS	0	0,75	0,00	70	115	0	0
TOTALEN	81		44,20			4440	7170
			5,00			zaterdag	zondag
			zaterdag	netto	bruto	zaterdag	zondag
Berekening aantal speelvelden:			zaterdag	netto	bruto	zaterdag	zondag
aantal normteams			44,20	50%	50%	50%	50%
bespelingsnorm			5,5	9,0	37,0	37,0	3,8
aantal speelvelden ⁷			8,0	wekelijkse speeltijd	59,8	59,8	5,6
			Afgerond	capaciteit speelveld ⁴	7,5 ⁴	7,5 ⁴	5,5
				aantal speelvelden ⁷	8,0	8,0	1,0
					Afgerond	8	1
Indicatie training	teams	normteams	norm				
4 avonden⁶	86	49,20	14,0	Indicatie	zaterdag	zondag	per week
5 avonden⁶	86	49,20	2,8	netto wedstrijduren	37,0	3,8	40,8
Randvoorwaarden toepassing NOC*NSF Planningsnorm:				Verklaringen			per week
bij uitkomsten gelijk aan of groter dan .25 afronding naar boven				¹ bruto speeltijd = netto speeltijd + pauze + wisseltijd			32
hoogste uitkomst bepalend voor aantal benodigde speelvelden				² gelijkijdig 2 pup.wedstrijden op alle velden + 4 pup.doelen per veld			1304
kwalitatief goede velden en goed onderhoud				³ evenwichtige wedstrijdplanning (50% uit en 50% thuis)			
in beginsel geen training op speelvelden				⁴ gemiddelde bruto speeltijd per veld (ca. 9.00 - 16.30 uur)			
geen onderscheid in gebruik hoofdveld en overige velden				⁵ gemiddelde duur wedstrijdseizoen (32 weken)			
voldoende kleegelegheid (minimaal conform KNVB/NOC*NSF richtlijn)				⁶ inclusief woensdagmiddag			
bruto speeltijd zaterdag globaal 09.00 tot 16.30 uur				⁷ geen onderscheid tussen hoofdveld en overige velden			
N.B.							
Toepassing van de NOC*NSF Planningsnorm is gebonden aan een							
aantal randvoorwaarden. Bovenstaande is een momentopname.							
Er is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.							

Bijlage 2: Stroomschema realisatie clubaccommodatie



P en C = Prijs- en contractvorming

Bijlage 4: Voorbeeld-indeling van een club- en kleedaccommodatie

Nr.	Onderwerp	Opp. (in m ²)	Verbonden met ¹⁾
Clubaccommodatie, bovenbouw			
1.	Kantine Bar, gelegenheid voor presentaties	max. 250	2, 4, 6, 9, 10
2.	Jeugdhonk Snackbuffet, tafeltennis, voetbalspel, darthoek	²⁾	1, 3, 4, 9, 10
3.	Clubcafé Sponsorhome, gebruik na trainingen	min. 70	2, (4), 5a, 9
4.	Keuken	30	1, 2, (3), (6), (8), 9
5.	Vergaderruimten 5a. Tevens bestuurskamer	35	3, (5b), 9, (10)
	5b. Tevens wedstrijdbesprekingen	20	(5a), 9
	5c. Tevens kantoor / administratie	20	9
6.	Opslagruimte o.a terrasmeubilair	30	1, (4), (10)
7.	Toiletten Heren, dames, MIVA	20	9
8.	Lift	3	(4), 9
9.	Diversen Hal / corridor / garderobe	³⁾	1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 5c, 7, 8
10.	Terras	³⁾	1, (2), (5a), (6)
	Totaal oppervlak Clubaccommodatie, excl. diversen	508	
Was- en kleedaccommodatie, onderbouw			
11.	Kleedlokalen 11a Kleedruimte: 8x20 + 8x15 = 280 m ²	280	11b, 20, (14)
	11b Doucheruimte: per kleedlokaal een doucheruimte (gemiddeld à 8 m ²)	128	11a
12.	Toiletgroepen Minimaal 2 groepen; separaat van kleedruimten	20	20
13.	Kleedruimten scheidsrechters 2 kleedruimten incl. toilet en douches	30	20
14.	EHBO / massageruimte Aansluitend aan grote kleedruimte	20	(11a), 20
15.	Keukenberging Fustruimte, biertank	30	(4), 8, (20), 22, 23 24
16.	Was- en droogruimte	20	20
17.	Grote berging 17a Uitgiftepunt thee etc.	20	20, 17b
	17b Opslag materialen, werkplaats	42	24, 17a
18.	Technische installaties	18	20
19.	Ruimte kluisjes Evt. onderbrengen in ruimte 17a of 17b	?	(20)
20.	Corridor Breedte 2 m; lengte afhankelijk van ontwerp	?	11, 12, 13, 14, (15), 16, 17a, (19), 24
21.	Totaal was- en kleedacc. Excl. corridor, wanden etc.	608	
	Totaal, excl. Corridors, wanden etc.	1116	
Diversen			
22.	Diversen Toegang leveranciers		15
23.	Afsluitbare buitenruimte Opslag vuilcontainers e.d.		15
24.	Buiten		15, 17b, (18), 20

¹⁾ tussen haakjes () genoemde verbindingen 'zo mogelijk', overige ruimtes 'in ieder geval'

²⁾ oppervlak afhankelijk van het ontwerp; streven naar een totaaloppervlak van de kantineruimtes van ca. 350 m²

³⁾ oppervlak afhankelijk van het ontwerp

voetbal is ons leven

KNVB

Woudenbergseweg 56-58, 3707 HX Zeist

Postbus 515, 3700 AM Zeist

0900-8075 (€ 20 cent p/min)

Fax 0343-499199

publieksinfo@knvb.nl

www.knvb.nl