



Noaberschapsovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst tussen 'eerste noabers' de Almelose Voetbalclub La Première en
Honk- en softbalvereniging Uitsmijters '55

Almelo, 22 mei 2019

Aanleiding

Op dinsdagavond 2 april 2019 heeft de Almelose gemeenteraad unaniem ingestemd met het voorstel van de wethouder de verhuizing van de honk- en softbalvereniging Uitsmijters '55 naar Ossenkoppelerhoek. Aangezien de aangewezen locatie nu in gebruik is voor trainingsveld(en) van de Almelose voetbalclub La Première, wordt voor deze laatste vereniging een kunstgrasveld gerealiseerd op het huidige hoofdveld.

Voor deze verhuizing en verbouwing is een taakstellend budget toegewezen door de gemeenteraad. Zie raadsbesluit d.d. 2 april 2019.

Voor deze verhuizing en verbouwing is een taakstellend budget toegewezen die uit de volgende geoormerkte onderdelen bestaat:

Onderdeel	Bedrag €	Opmerkingen
Aanleg kunstgrasveld voor La Première	423.500	Bedrag inclusief BTW
Aanleg combi honk- en softbalveld in ruimste zin	302.500	Bedrag inclusief BTW
Overname van de huidige opstallen Uitsmijters '55 op 't Maatveld	100.000	Betreft het maximale budget dat Uitsmijters '55 kan inzetten voor het realiseren van de accommodatie
Totaal	826.000	

Met de verhuizing van de Uitsmijters '55 naar Ossenkoppelerhoek worden zij de noabers van La Première. Eerste noabers welteverstaan.

Doel

Het doel van deze noaberschapsovereenkomst is het vastleggen van de belangrijkste afspraken hoe La Première en Uitsmijters '55 hun noaberschap vorm gaan geven. Dit geeft de ledenvergaderingen duidelijkheid over de toekomstige situatie zodat zij daarmee kunnen instemmen. En het geeft de gemeente Almelo het vertrouwen, dat het rendement op hun aanzienlijke investering niet in gevaar wordt gebracht doordat in een later stadium discussie ontstaat over de samenwerking tussen de beide verenigingen.

We zullen afspraken en uitgangspunten vastleggen over de volgende onderwerpen:

- Eigen identiteit verenigingen
- Gebruik van de sportvelden
- Toegang tot de sportvelden
- Gebruik van de douche- en kleedruimtes van La Première
- Kantine en materiaalruimte Uitsmijters '55
- Samenwerking

Eigen identiteit verenigingen

Dit is niet voor niets een noaberschapsovereenkomst. La Première en Uitsmijters '55 worden naaste burens. En hebben beide de intentie naar het beste Twentse gebruik goede noabers te worden. Noabers helpen elkaar waar nodig, lenen elkaars gereedschap en houden een oogje in het zeil bij de burens. Ze staan elkaar, indien gewenst, met raad en daad bij. Ze behandelen elkaar met respect en integriteit. Drinken zo nu en dan een borrel met elkaar. Maar ze wonen niet bij elkaar in huis.

La Première en Uitsmijters '55 hebben beide in hun lange bestaan (La Première sinds 1909 en Uitsmijters sinds 1955) een eigen identiteit opgebouwd en zijn daar trots op. Deze identiteit is essentieel voor de toekomst van beide verenigingen en moet dus behouden blijven.

Daarnaast wil Uitsmijters '55 optimaal gebruik maken van het feit dat zij eindelijk weer in het Almeloze kerngebied gevestigd is. De zicht- en bereikbaarheid van de honk- en softbalsport is van levensbelang voor het behouden en werven van leden.

Dat betekent dat beide verenigingen streven naar een eigen ingang, voor zowel La Première als voor Uitsmijters '55, met zicht vanaf de Maardijk op het zowel het voetbalveld als op het honk- en softbalveld en met een eigen imago (zoals een bord met de naam van de vereniging).

In een overzicht van het terrein (zie bijlage) is de gewenste eigen ingang voor Uitsmijters '55 met groen aangegeven.

Gebruik van de sportvelden

Het nieuwe kunstgrasveld (in het overzicht rood) en het oefen-/trainingsveldje (wit) worden door La Première gebruikt om te voetballen en te trainen. La Première maakt daarover afspraken met de gemeente Almelo.

Het nieuwe honk- en softbalveld (blauw) wordt door Uitsmijters '55 gebruikt om te honk- en softballen. Uitsmijters '55 is verantwoordelijk voor het gebruik van deze velden en betaalt daarvoor huur aan de gemeente Almelo.

Als noabers maken we niet zonder te vragen gebruik van elkaars velden. Zelfs voor erg goede noabers is het belangrijk te weten waar de 'erfafscheiding' ligt en dat deze gerespecteerd wordt.

Voor het behoud van het honk- en softbalveld is het zeer belangrijk dat deze niet toegankelijk is zonder dat er kader van Uitsmijters '55 aanwezig is. Dit geldt ook voor het gebruik van de accommodatie van La Première. Op het honkbalveld zijn de stukken gravel, de werpheuvel en de honken kwetsbaar (voor bijvoorbeeld spelende kinderen) en kostbaar om te herstellen. Het gras is niet geschikt om (intensief) op te voetballen. Dat betekent dat het belangrijk is dat het honk- en softbalveld met hekwerk is omheind en dat de toegangspoorten kunnen worden afgesloten.

Dat gezegd hebbende zien we als noabers volop kansen om optimaal gebruik te maken van de gezamenlijke accommodaties. Het wordt ook eenvoudiger voor de leden van beide verenigingen beide sporten te beoefenen. Dus 's zomers honk-, soft, of beeball te spelen en voor de leden van Uitsmijters '55 om te voetballen. Vooral voor jeugdleden kan dit heel prettig zijn.

Ook kan bij bijvoorbeeld school-, voetbal of honkbaltoernooien gebruik worden gemaakt van elkaars velden en opstallen. We spreken echter duidelijk af dat hiervoor expliciet toestemming moet worden gevraagd en gekregen.

Toegang tot de sportvelden

Het is voor beide verenigingen van groot belang altijd onbelemmerd toegang te hebben tot de sportvelden. Voor trainingen, wedstrijden en onderhoud bijvoorbeeld. Maar ook voor hulpdiensten als dat nodig is. Als de eigen ingang van één van de verenigingen buiten (of nog niet in) gebruik is geeft de andere vereniging onbeperkt toegang, zodat de speelvelden bereikt kunnen worden. Ook hier geldt weer dat de verenigingen elkaar als noabers tegemoet treden, afspraken maken en voort zullen helpen.

Gebruik van de douche- en kleedruimtes van La Première

La Première heeft een zestal douche-/kleedruimtes in eigendom. Vier hiervan zijn recentelijk door La Première gerenoveerd. Twee ruimtes zouden door Uitsmijters '55 kunnen worden gebruikt. Deze ruimtes liggen het dichtst bij het honk- en softbalveld en zijn in het overzicht oranje gemarkeerd. De verenigingen maken hierover de volgende afspraken:

- Uitsmijters '55 heeft de optie om vóór 1 oktober 2019 aan te geven bij La Première of zij gebruik wenst te maken van de twee beschikbaar douche-/kleedruimtes.
- Indien Uitsmijters '55 van deze optie gebruik maakt gelden de volgende voorwaarden:
 - Het pand blijft in zijn geheel eigendom van La Première.
 - Er wordt door de verenigingen een huurovereenkomst opgesteld.
 - Uitsmijters '55 huurt de twee ruimtes voor € 500,- per seizoen.
 - Deze huurprijs mag jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
 - De huurprijs is inclusief kosten voor gas water en licht
 - La Première is verantwoordelijk als verhuurder voor het onderhoud en het hebben van (opstal-) verzekeringen
 - Een eventuele initiële renovatie geschiedt in opdracht van Uitsmijters'55 en komt voor rekening van Uitsmijters '55 (huurdersinvestering).
 - De kosten van de eventuele verhoging van de opstalverzekering naar aanleiding van de huurdersinvestering kan (onderbouwd) worden toegevoegd aan de huurprijs.
 - De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een initiële termijn van 30 jaar waarna deze telkens stilzwijgend met 15 jaar wordt verlengd.
 - Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden minimaal 2 jaar voor het verlopen van de huurtermijn.
 - De eventuele huurdersinvestering wordt lineair afgeschreven in 30 jaar.
 - Gedurende de huurovereenkomst geeft La Première Uitsmijters '55 altijd toegang, zodat leden van Uitsmijters'55 altijd vanaf het honk- en softbalveld de douche- en kleedruimtes onbelemmerd kunnen bereiken. Er wordt ten behoeve van de Uitsmijters'55 een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd.

Gezien de ligging van de douche- en kleedruimtes, het spaarzame gebruik hiervan door honk- en softballers en de voorkeur voor vaste bouw voor de natte ruimtes lijkt bovenstaande constructie een aantrekkelijke en kostenefficiënte optie voor Uitsmijters '55, waarvoor zij La Première dankbaar is.

Kantine en materiaalruimte Uitsmijters '55

Naast douche-/kleedruimtes heeft Uitsmijters '55 twee aanvullende ruimtes nodig voor haar accommodatie. Ten eerste een materiaalruimte. Honk- en softballers gebruiken vrij veel materialen bij hun sport. Denk aan knuppels, ballen, handschoenen, honken, slagpaaltjes en werpmachines. Daarnaast gebruiken zij intensief een tractor(-tje) voor onderhoud van het gravel, backstops en stukken kunstgras ter bescherming van het gras tijdens trainingen. Dit zijn kostbare materialen die veilig en droog moeten worden opgeborgen. Het zijn ook materialen die zo dicht mogelijk bij het veld moeten worden opgeslagen.

Uitsmijters '55 zal deze materiaalruimte moeten realiseren op het terrein van het honk- en softbalveld (blauw). De kosten voor deze materiaalruimte komen voor rekening van Uitsmijters '55.

In deze opslagruimte dient elektriciteit aanwezig te zijn voor verlichting. Deze aansluiting is ook nodig voor de voeding van de werpmachines. We gaan ervan uit dat de gemeente bij het aanleggen van het honk- en softbalveld rekening houdt met deze behoefte aan aansluiting op het elektriciteitsnetwerk van de vereniging en deze realiseert*.

* bij inwoning in La Première is het nodig afspraken te maken over gebruik en verrekening van elektriciteit t.b.v. materiaalhouk en berekening.

Ten tweede hebben de honk- en softballers behoefte aan een kantine. Een honk. Aangezien honk- en softbal zomersporten zijn is de ruimtebehoefte niet erg groot. Maar een aantal zaken zijn noodzakelijk:

- Keuken: ruimte en mogelijkheid om af te wassen, voeding te kunnen bereiden (bijvoorbeeld tosti-ijzers) en koelkasten te plaatsen
- Bar: verkoop van drank en voeding voor kantine-inkomsten en een plek om deze te nuttigen
- Ruimte voor enkele tafels en stoelen
- Toiletten: voor gebruik door toeschouwers maar ook voor spelers tijdens, voor en na wedstrijden en trainingen

Gezien het gebruik van de kantine is het zeer wenselijk dat deze direct naast het honk- en softbalveld ligt.

La Première heeft als goede noaber een deel van haar kantine aangewezen die Uitsmijters '55 kan gebruiken (voormalig spelershome, geel gekleurd in het overzicht). De verenigingen maken hierover de volgende afspraken:

- Uitsmijters '55 heeft de optie om vóór 1 oktober 2019 aan te geven bij La Première of zij gebruik wenst te maken van de aangewezen kantineruimte.
- Indien Uitsmijters '55 van deze optie gebruik maakt gelden de volgende voorwaarden:
 - Het pand blijft in zijn geheel eigendom van La Première.
 - Er wordt door de verenigingen een huurovereenkomst opgesteld.
 - Uitsmijters '55 huurt de ruimte voor een bedrag van € 200 per seizoen.
 - Deze huurprijs mag jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
 - De huurprijs is inclusief kosten voor gas water en licht.
 - La Première is verantwoordelijk als verhuurder voor het onderhoud en het afsluiten van (opstal-) verzekeringen
 - Een eventuele initiële renovatie geschiedt in opdracht van Uitsmijters'55 en komt voor rekening van Uitsmijters '55 (huurdersinvestering).
 - De kosten van de eventuele verhoging van de opstalverzekering naar aanleiding van de huurdersinvestering kan (onderbouwd) worden toegevoegd aan de huurprijs.
 - De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een initiële termijn van 30 jaar waarna deze telkens stilzwijgend met 15 jaar wordt verlengd.
 - Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden minimaal twee jaar voor het verlopen van de huurtermijn.
 - De eventuele huurdersinvestering wordt lineair afgeschreven in 30 jaar.
 - Gedurende de huurovereenkomst geeft La Première Uitsmijters '55 toegang, zodat de leden van Uitsmijters'55 altijd vanaf het honk- en softbalveld de kantineruimte

onbelemmerd kan bereiken. Er wordt ten behoeve van de Uitsmijters'55 een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd.

De kosten voor renovatie/verbouwing van kleedkamers/kantine van La Première zijn ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst nog niet voldoende bekend. Uitsmijters'55 houdt daarom de optie open dat zij op de twee voormalige trainingsvelden van La Première, naast het toekomstige combiveld, toch een eigen kleedkamer/kantine realiseert. Daarover is oriënterend gesproken met de gemeente Almelo. Indien voor deze optie gekozen wordt, treedt Uitsmijters'55 op als opdrachtgever.

De ligging van het clubgebouw van La Première en de aangewezen ruimte (geel) die Uitsmijters '55 eventueel kan huren is ook niet optimaal. Het veld (blauw) ligt niet in het zicht waardoor toeschouwers niet snel gebruik zullen maken van de kantine. Dit leidt tot een mogelijk drastische vermindering van kantine-inkomsten die Uitsmijters '55 hard nodig heeft.

Daarnaast is het een flinke wandeling langs het voetbalveld van La Première waardoor de zo gewenste identiteit van beide verenigingen mogelijk in het gedrang komt. De praktijk zal uitwijzen of dit werkelijk het geval zal zijn.

Om deze redenen denken beide verenigingen, dat mogelijk een wenselijker en minder kostbaar alternatief kan worden gerealiseerd nabij het nieuwe honk- en softbalveld (blauwe zone).

Dit alles neemt niet weg dat de uitgangspunten van deze noaberschapsovereenkomst onverkort blijven gelden. Deze worden als volgt verwoord:

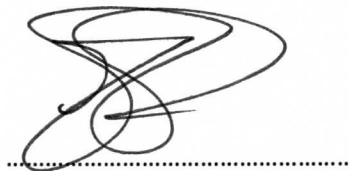
1. Respect voor elkaar als mens en als sporter.
2. Open communicatielijnen tussen beide verenigingen (er worden contactpersonen benoemd)
3. Officials van beide verenigingen moeten gebruikers kunnen aanspreken op gedrag etc.
4. Nooit met vragen/problemen bij het gebruik van het sportpark blijven zitten. Altijd direct contact opnemen met de betreffende official
5. 1x per kwartaal gezamenlijke bestuursvergadering

Deze noaberschapsovereenkomst zal, indien de uiteindelijke situatie / oplossing dit vereist, worden aangepast en door beide partijen weer worden goedgekeurd.

Almelo, 22 mei 2019



De voorzitter van honk- en softbal-
vereniging Uitsmijters'55



De voorzitter van AVC La Première

BIJLAGE: Overzicht terrein AVC La Première en HSV Uitsmijters '55



Legenda

-  Wedstrijd- en trainingsveld La Première (kunstgras)
-  Oefen-/trainingsveld La Première
-  Combi Honk-en Softbalveld Uitsmijters '55
-  Onbestemd terrein en toegang Uitsmijter '55
-  Locatie douche- en kleedruimte Uitsmijters '55 (bezit La Première)
-  Locatie mogelijke kantine Uitsmijters '55 (bezit La Première)
-  Toegang Uitsmijters '55
-  Overpad ten behoeve van douche en kleedruimtes en/of kantine