

Gemeente Gemert-Bakel  
T.a.v. de heer P. Bruystens  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Datum 15 augustus 2017  
Onderwerp Informatieve oplegbrief: conclusie en aanbevelingen MJOP en actualisatie  
Projectnummer 16AE02402

Geachte heer Bruystens,

Naar aanleiding van het door ons uitgevoerde onderzoek naar de planning van onderhoud en renovaties voor meerdere jaren ten behoeve van de buitensportaccommodaties, hebben wij eerder met u de belangrijkste conclusies voorgelegd en u aanvullend enkele aanbevelingen gedaan. Uit onze onderzoeksresultaten bleek dat er naast de planning en financiële resultaten óók procedurele zaken voor het vervolg en de toekomst naar voren zijn gekomen. Op grond hiervan zijn opnieuw ijkingen verricht en is het onderzoek naar de veldbehoefte geactualiseerd. Wij willen u met deze brief informeren over onze nieuwe resultaten ten aanzien van het MJOP onderzoek.

### Conclusies uit onderzoek

Het meerjaren onderhouds- en renovatieplan (MJOP) dat wij opleveren geeft inzicht in de onderhouds- en renovatiebehoefte voor de komende jaren.

De in het MJOP geadviseerde onderhoudsmaatregelen en renovaties moeten tot uitvoering worden gebracht ten einde de kwaliteit en bespeelbaarheid van de accommodaties op een duurzame wijze te behouden of op peil te brengen. De geadviseerde onderhoudswerkzaamheden en renovaties zijn op basis van de actuele kwaliteit per accommodatie bepaald. Hierbij zijn ook de oppervlakken en aantallen van de sportparken in kaart gebracht.

Ieder jaar is naar verwachting € 393.000 nodig is voor het jaarlijks onderhoud van de huidige sportaccommodaties. Dit is bedoeld voor het onderhoud van de velden en banen, de veldinrichting, het groen en de verhardingen op het sportpark (binnen de hekken). De kosten voor het onderhoud van de sportvelden en banen bestaat uit €299.000 hiervan.

Daarnaast zijn er cyclisch renovaties of vervangingen nodig om de duurzame balans te behouden tussen de minimale kwaliteit en onderhoudsinzet. Gemiddeld is er jaarlijks € 317.000 nodig om de renovaties en vervangingen uit te voeren. Echter zijn tussen de verschillende jaren pieken en dalen te herkennen die ervoor

### Veghel

Poort van Veghel 4933  
Postbus 501, 5460 AM Veghel  
+31 (0) 413 24 66 01

### Utrecht

Amsterdamsestraatweg 656 A  
3555 HX Utrecht  
+31 (0) 30 232 30 90

### Maastricht

Stationsplein 8-K  
6221 BT Maastricht  
+31 (0) 43 820 03 23

[newae.nl](http://newae.nl)

BTW NL 809887575 B01  
BANK NL 10 INGB 0666543003  
KVK 09095750

zorgen dat het gemiddelde budget het ene jaar tekort schiet en het andere jaar niet opgemaakt wordt. Dit bedrag is een stuk lager dan de theoretisch bepaalde kapitaallast uit het exploitatieonderzoek. Dit komt onder andere doordat de accommodaties al langer geleden zijn aangelegd en de investering van aanleg (in veel van de gevallen) reeds is afgeboekt en er tevens geen rentelasten (meer) zijn. Daarnaast is nu in het MJOP van specifieke oppervlaktes en hoeveelheden uitgegaan. Tot slot is het bij renovaties of vervangingen van velden en banen in de gemeente Gemert-Bakel vaak onnodig om de gehele constructie opnieuw aan te leggen. (Lichte) toplaag renovaties voldoen in de meeste gevallen om de gewenste kwaliteit te bereiken.

### **Afweging kaders en uitgangspunten**

Op basis van de bovenstaande resultaten is tevens inzicht verkregen in de financiële gevolgen van het onderhoud en de renovaties op basis van een aantal verschillende uitgangspunten. Deze verschillende uitgangspunten zijn gekozen omdat hiermee de gevolgen van kaders inzichtelijk worden. De uitgangspunten waartussen gekozen kan gaan worden zijn:

#### Hoeveelheid velden of banen

1. Het aantal velden of banen waarmee de gemeente sportverenigingen faciliteert, wordt bepaald op basis van een genormeerde behoefte- capaciteit bepaling.
2. Het aantal velden of banen waarmee de gemeente sportverenigingen faciliteert bestaat uit de huidige voorziening.

Uitgangspunt 2 brengt hogere kosten mee dan uitgangspunt 1. Uitgangspunt 1 kost jaarlijks gemiddeld in de exploitatie € 683.791. Uitgangspunt 2 kost jaarlijks gemiddeld in de exploitatie € 765.667.

#### Exploitatiebijdrage

1. Verenigingen dragen 20 of 15 procent bij van de exploitatielast aan de hand van zelfwerkzaamheid per vereniging.

Vanuit de tussensituatie in de kaderdiscussie voor sport en bewegen is voorlopig als uitgangspunt gekozen om de voetbal- en hockeyverenigingen 20% en de overige verenigingen 15 % te laten bijdragen van de totale exploitatie. De verenigingen kunnen onder andere deze bijdrage betalen door onderhoudswerkzaamheden op het eigen sportpark uit te voeren in zelfwerkzaamheid.

Op basis van de (gedetailleerdere) bedragen uit het MJOP (inclusief rente op de renovatie en vervanging) en de organisatiekosten heeft dit, uitgaande van de normatieve behoeftevoorziening en een standaard inrichting, de volgende effecten per vereniging:

Verenigingen	Renovatie en vervangingen			Onderhoud	Monitoring	Totale lasten excl. organisatie kosten	Organisatie kosten	Totale lasten incl. organisatie kosten	Exploitatie bijdrage	Maximale vergoeding voor zelfwerkzaamheid	
VV Bavos - Bakel	€ 37.650	€ 471	€ 38.121	€ 39.051	€ 409	€ 77.582	12,29%	€ 6.429	€ 84.010	€ 16.802	€ 39.051
VV Elsendorp - Elsendorp	€ 10.559	€ 132	€ 10.691	€ 20.242	€ 164	€ 31.097	4,92%	€ 2.577	€ 33.674	€ 6.735	€ 20.242
VV Gemert - Gemert	€ 70.681	€ 884	€ 71.564	€ 75.789	€ 782	€ 148.136	23,46%	€ 12.275	€ 160.411	€ 32.082	€ 75.789
RKVV Fiducia- de Rips	€ 9.537	€ 119	€ 9.656	€ 26.576	€ 192	€ 36.425	5,77%	€ 3.018	€ 39.443	€ 7.889	€ 26.576
VV Handel - Handel	€ 11.750	€ 147	€ 11.897	€ 29.523	€ 220	€ 41.640	6,59%	€ 3.450	€ 45.090	€ 9.018	€ 29.523
RKVV Milheezer Boys - Milheeze	€ 9.823	€ 123	€ 9.946	€ 37.518	€ 252	€ 47.716	7,56%	€ 3.954	€ 51.670	€ 10.334	€ 37.518
VV MVC - De Mortel	€ 12.371	€ 155	€ 12.526	€ 31.517	€ 234	€ 44.277	7,01%	€ 3.669	€ 47.945	€ 9.589	€ 31.517
HC Bakel - Bakel	€ 18.080	€ 226	€ 18.306	€ 12.763	€ 165	€ 31.234	4,95%	€ 2.588	€ 33.822	€ 6.764	€ 12.763
HC Gemert - Gemert	€ 57.019	€ 713	€ 57.732	€ 41.742	€ 528	€ 100.002	15,84%	€ 8.286	€ 108.288	€ 21.658	€ 41.742
GAC - Gemert *	€ 24.252	€ 303	€ 24.556	€ 19.403	€ 233	€ 44.191	7,00%	€ 3.662	€ 47.853	€ 7.178	€ 19.403
KV Blauw - wit - Handel	€ 1.542	€ 19	€ 1.561	€ 4.346	€ 31	€ 5.938	0,94%	€ 492	€ 6.430	€ 965	€ 4.346
MKV - Milheeze	€ -	€ -	€ -	€ 766	€ 4	€ 770	0,12%	€ 64	€ 833	€ 125	€ 766
GHSV - Gemert	€ 4.934	€ 62	€ 4.996	€ 17.344	€ 119	€ 22.459	3,56%	€ 1.861	€ 24.320	€ 3.648	€ 17.344
<b>Totaal</b>	<b>€ 268.199</b>	<b>€ 3.352</b>	<b>€ 271.552</b>	<b>€ 356.581</b>	<b>€ 3.333</b>	<b>€ 631.466</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 52.325</b>	<b>€ 683.791</b>	<b>€ 132.786</b>	<b>€ 356.581</b>

In deze berekening is uitgegaan van het benodigd aantal velden (inclusief 3 semi-watervelden voor hc Gemert).

Verenigingen	Renovatie en vervangingen			Onderhoud	Monitoring	Totale lasten excl. organisatie kosten	Organisatie kosten	Totale lasten incl. organisatie kosten	Exploitatie bijdrage	Maximale vergoeding voor zelfwerkzaamheid	
VV Bavos - Bakel	€ 43.438	€ 543	€ 43.981	€ 49.351	€ 438	€ 93.770	13,15%	€ 6.878	€ 100.648	€ 20.130	€ 49.351
VV Elsendorp - Elsendorp	€ 11.466	€ 143	€ 11.609	€ 24.536	€ 170	€ 36.314	5,09%	€ 2.604	€ 38.918	€ 7.796	€ 24.536
VV Gemert - Gemert	€ 105.525	€ 1.319	€ 106.844	€ 77.134	€ 864	€ 184.842	25,91%	€ 13.558	€ 198.400	€ 39.680	€ 77.134
RKVV Fiducia- de Rips	€ 15.776	€ 197	€ 15.973	€ 37.760	€ 252	€ 53.986	7,57%	€ 3.960	€ 57.945	€ 11.589	€ 37.760
VV Handel - Handel	€ 13.036	€ 163	€ 13.199	€ 34.054	€ 222	€ 47.474	6,66%	€ 3.482	€ 50.957	€ 10.191	€ 34.054
RKVV Milheezer Boys - Milheeze	€ 11.583	€ 145	€ 11.728	€ 42.205	€ 253	€ 54.186	7,60%	€ 3.975	€ 58.161	€ 11.632	€ 42.205
VV MVC - De Mortel	€ 12.371	€ 155	€ 12.526	€ 31.517	€ 207	€ 44.250	6,20%	€ 3.246	€ 47.495	€ 9.499	€ 31.517
HC Bakel - Bakel	€ 19.551	€ 244	€ 19.795	€ 13.967	€ 158	€ 33.920	4,76%	€ 2.488	€ 36.408	€ 7.282	€ 13.967
HC Gemert - Gemert	€ 42.166	€ 527	€ 42.693	€ 27.754	€ 331	€ 70.779	9,92%	€ 5.192	€ 75.970	€ 15.194	€ 27.754
GAC - Gemert *	€ 24.252	€ 303	€ 24.556	€ 19.403	€ 206	€ 44.165	6,19%	€ 3.240	€ 47.404	€ 7.111	€ 19.403
KV Blauw - wit - Handel	€ 2.005	€ 25	€ 2.030	€ 6.407	€ 40	€ 8.477	1,19%	€ 622	€ 9.099	€ 1.365	€ 6.407
MKV - Milheeze	€ 1.900	€ 24	€ 1.924	€ 7.255	€ 43	€ 9.223	1,29%	€ 677	€ 9.900	€ 1.485	€ 7.255
GHSV - Gemert	€ 9.740	€ 122	€ 9.862	€ 21.947	€ 149	€ 31.958	4,48%	€ 2.344	€ 34.302	€ 5.145	€ 21.947
<b>Totaal</b>	<b>€ 312.810</b>	<b>€ 3.910</b>	<b>€ 316.720</b>	<b>€ 393.289</b>	<b>€ 3.333</b>	<b>€ 713.342</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 52.325</b>	<b>€ 765.667</b>	<b>€ 148.098</b>	<b>€ 393.289</b>

In deze berekening is uitgegaan van het huidige aantal velden.

## Dekking kosten planmatig onderhoud en renovatie

Voor de uitvoering van het MJOP zijn financiële middelen nodig. Onderhoudskosten moeten jaarlijks gedekt worden in de begroting. Hierbij is het (nog) niet relevant wie de taken uitvoert, omdat in het MJOP de totale marktconforme kosten zijn opgenomen. Voor renovaties en vervangingen kan worden gereserveerd op basis van de te verwachten (rest)levensduur met een jaarlijks bedrag. Er kunnen in elke jaarbegroting middelen beschikbaar gesteld worden voor de in dat jaar geplande renovaties en vervangingen.

Aan de hand van een exploitatiebijdrage gaan verenigingen hun bijdrage leveren aan de kosten voor het onderhoud en de renovaties. De exploitatiebijdrage kan de vroegere huur vervangen. Een dergelijke exploitatiebijdrage (van zoals voorgenomen 15 tot 20 procent) kan zonder aanvullende maatregelen de verenigingen in financiële problemen brengen. Daarom wordt er een ondersteunende inverdienmogelijkheid aangeboden. Zo kunnen verenigingen door

het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden een (marktconforme) vergoeding verdienen die in mindering wordt gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage.

### **Zelfwerkzaamheid organiseren**

Uit de nulmeting die uitgevoerd is tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat de onderhoudswerkzaamheden die door verenigingen worden uitgevoerd, resultaten geven die variëren. Bij enkele verenigingen kunnen we stellen dat de levensduur van de sportvloer is behouden of zelfs verlengd door het uitgevoerde onderhoud, echter bij andere verenigingen blijkt dat het onderhoud de levensduur van de sportvloer verkort heeft.

Het gebrek aan geld, of het stellen van andere prioriteiten zou een verklaring kunnen zijn van de verslechterde kwaliteit. Echter kan zonder goede begeleiding ook niet zomaar van een sportvereniging, die immers tot doel heeft mensen te kunnen laten sporten, worden verwacht dat er expertise in huis is om onderhoud goed te plannen en uit te voeren.

Daarom kan worden voorgesteld om de exploitatie in de toekomst centraal te organiseren in een beheerstichting. Hierin kunnen verenigingen expertise samenbrengen om het onderhoud en de renovaties uit te voeren en continuïteit te realiseren in de kwaliteit. Een degelijke beheerstichting heeft tevens financiële voordelen in belasting (15%) en voordelen door het gezamenlijk inkopen van diensten en materiaal voor onderhoud én sport. Als er gekozen wordt voor een beheerstichting is de inverdien mogelijkheid aan de hand van zelfwerkzaamheid echter veel beperkter.

Een andere optie om de exploitatie in zelfwerkzaamheid te organiseren is door middel van een trainingsopzet. In deze opzet worden alle verenigingen in hun pakket van zelfwerkzaamheid opgeleid en gemonitord. Zo leren verenigingen door de bril van sportaccommodatiebeheerder te kijken naar de velden. Het eerste jaar zal de begeleiding vanuit de gemeente hiervoor intensief moeten worden opgezet. Tevens moeten kwaliteitsafspraken geformaliseerd worden. Met deze variant is het voordeel dat voor een lange periode continuïteit in de kwaliteit te behouden is en de verantwoordelijkheid voor de accommodaties gedeeld wordt tussen gemeente en verenigingen. Echter dient hiervoor wel geïnvesteerd te worden in de ontwikkeling van de nieuwe werkwijze.

### **Dekking van onvoorziene kosten bij calamiteiten**

In het MJOP zijn alle kosten in beeld gebracht die reëel gezien te verwachten zijn. Echter doen zich ook weleens calamiteiten voor die niet te voorzien zijn. Zo kan er een ziekte of plaag zich voordoen waardoor er extra kosten gemaakt moeten worden om de sportvelden of banen bespeelbaar te houden of krijgen. Deze onvoorziene kosten kunnen niet door de verenigingen betaald worden. Daarom wordt er geadviseerd om jaarlijks een bedrag in een calamiteiten potje te sparen tot er een reserve is van circa € 20.000.

### **Vervolgstappen**

De afspraken die tussen de gemeente en de verenigingen worden gemaakt, moeten in nieuwe contracten geformaliseerd worden. Indien er gewerkt gaat

worden met een beheerstichting, moet daarvoor tijd gereserveerd worden om deze stichting op te richten en een goede organisatie eromheen te bouwen. Als er wordt gekozen om de zelfwerkzaamheid door te zetten, dan zal er geïnvesteerd moeten worden in een beter proces en een nauwe samenwerking.

De groei tot de beoogde vitale sportvereniging is, met het in beeld brengen van de onderhoudsbehoefte en benodigde renovatie om een goede accommodatie te bieden, weer een stap dichterbij gekomen. Het is uiteindelijk de bedoeling dat verenigingen betrokken zijn bij de accommodatie, maar zeker ook bij de gemeenschap en zich steeds meer profileren als de beoogde vitale sportvereniging.

### **Tot slot**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van ons rapport of de inhoud van deze brief dan kunt u contact opnemen met onze adviseur Linde Nouwens (06 – 41275408). Vanzelfsprekend willen wij u ook in het vervolg graag ondersteunen in deze casus.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,  
Newae B.V.

Silvain van de Wiel