

ADVIES 'Kostendekkende huur voor sportverenigingen' *LANG LEVE DE SPORT???* (7 pag.)

Aan: College van B&W van de gemeente Rotterdam, t.a.v. wethouder mw. A. Laan  
Van: Stichting BurgerPanelRotterdam  
Datum: maart - november 2013

---

## *LANG LEVE DE SPORT???*

Stichting BurgerPanelRotterdam - werkgroep Sport & Cultuur:  
Joke-Minke Arendz, Lilly Burggraaf, Ans Olie, Peter Schilte, Bernard Seldenrath

### **Vooraf**

De Stichting BurgerPanelRotterdam (een groep van circa 30 vrijwilligers) is in 2006 opgericht op initiatief van het college van B&W om gevraagd en ongevraagd de dienstverlening van de gemeente Rotterdam (gR) te onderzoeken en de burgerparticipatie te bevorderen. Het adviseert het college van B&W en presenteert daaraan zijn bevindingen. De missie luidt:

*De Stichting BurgerPanelRotterdam toetst kritisch en onafhankelijk de beleving van de Rotterdamers wat betreft de dienstverlening en de plannen van de gemeente Rotterdam. Het wil hiermee een positieve bijdrage leveren aan het leefklimaat van de stad.*

De onderzoeksonderwerpen zijn heel verschillend en de manieren van aanpak ook. Een paneladvies wordt altijd afgesloten met 'Conclusies & Aanbevelingen'.

Met *LANG LEVE DE SPORT???* hebben vijf panelleden (werkgroep Sport & Cultuur) zich vanaf maart 2013 gebogen over de aangekondigde maatregel 'invoering kostendekkende huren voor Rotterdamse sportverenigingen'. Het blijkt gecompliceerd materiaal met allerlei haken en ogen. Gelukkig heeft ook de gemeentelijke overheid dit op tijd geconstateerd, en de invoering minder rigoureuus gemaakt. Het was voor iedereen een leerzaam traject.

### **Inleiding**

Omdat de leden van de Stichting BurgerPanelRotterdam zich zorgen maakten over de toekomstige vitaliteit van de Rotterdamse sport-, spel- en scoutingverenigingen, stelden zij zich de vraag: 'Wat zijn de consequenties voor de amateursportverenigingen van het komende nieuwe huurbeleid van de gemeente?'. En dan wel alleen voor de sportverenigingen met eigen (van de gemeente gehuurde) accommodatie (geen onderhuurders dus). Er zijn ongeveer 370 van dergelijke sportclubs in Rotterdam. In 2009 is besloten (ten behoeve van 'grotere inzichtelijkheid') vanaf 2014 de kostendekkende huur (kdh) in te voeren, wel kunnen deelgemeenten (en hun opvolgers) ervoor kiezen een deel te subsidiëren, dat is dan een zichtbare subsidie, niet meer vervat in lage huur. Omdat medio 2013 nog niet duidelijk was wat de kostendekkende huur per vereniging moet/zal zijn, heerst er grote onduidelijkheid. Kortom, sportclubs verkeerden in het duister.

De target 'verhogen sportparticipatie' in het Rotterdamse Collegewerkprogramma 2010-2014 is 'vanaf 6 jaar naar 64%' (was 'vanaf 13 jaar 58%' in 2009), in de Sportnota 2010-2016 zelfs 'naar 70%'. Valt dit te rijmen met het toekomstig verhuurbeleid?

## Aanpak

De werkgroep Sport & Cultuur van de Stichting BurgerPanelRotterdam heeft het onderwerp 'invoering kostendekkende huur voor sportclubs' van verschillende kanten benaderd om inzicht te krijgen in de eventuele gevolgen van deze maatregel:

1. Deskresearch: gemeentelijke informatie, folders, verslagen, Onderzoek 'Spankracht Rotterdamse sportverenigingen', websites o.a. [www.rotterdamssportsupport.nl](http://www.rotterdamssportsupport.nl) en [www.rotterdam.nl/kostendekkendehuur](http://www.rotterdam.nl/kostendekkendehuur).
2. Vergelijkend onderzoek grondprijzen maatschappelijk vastgoed grote gemeenten.
3. Mail met vraag naar de afdelingen Sport van de Rotterdamse deelgemeenten over inzicht in toekomstig huuraandeel en de reacties van de lokale sportclubs.
4. Gesprek met Dienst Stadsontwikkeling (SO) maatschappelijk vastgoed gR.
5. Gekeken naar de desbetreffende standpunten van de politieke partijen in raad gR.
6. Gesprekken met scoutingclubs Rotterdam en roeivereniging.

## Bevindingen

### *Effect*

Het belangrijkste effect dat onder meer uit het spankrachtonderzoek (BMC 2013, subtitel 'Hoeveel rek zit er in de Rotterdamse sportverenigingen?') naar voren komt is dat bij een verhoging van de huren meerdere verenigingen niet meer levensvatbaar blijven, zodat het doel voorbij geschoten wordt. Directe relatie tussen huurstijgingen <-> contributies -> afname ledenaantal (de kantine- en sponsorinkomsten zijn minder beïnvloedbaar en vrij constant). Door het slinken van het aantal verenigingen zullen de inkomsten van de gemeente slechts afnemen, terwijl de kostenbesparing op korte termijn zelfs kleiner zal zijn dan de terugloop van de inkomsten. Pas op langere termijn zal er sprake kunnen zijn van een licht oplopende netto kostenreductie, dat gaat wel ten koste van de (doelstelling verhogen) sportdeelname.

### *Over de huurprijzen*

Een rondje langs andere grote gemeenten geeft het volgende te zien:

- Grondprijzenbrief Amsterdam 2013: Maatschappelijk 162 euro/m<sup>2</sup> bvo, aanzienlijk lager dan R'dam met 214 in 2011.
- Utrecht grondprijzenbrief 2012: bebouwd terrein 187 en onbebouwd terrein 45, (Rotterdam 61 in 2011).
- Den Haag: 186 bebouwd en 47 onbebouwd in 2013.
- Gemeentes nabij Rotterdam: Zoetermeer grondprijzen 2009:185 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar/bvo, indexering conform CPI (ConsumentenPrijnsIndex).
- En Pijnacker Nootdorp: Nota grondprijzen 2010 2011: 180 per m<sup>2</sup> uitgeefbaar/bvo vanaf 55 euro per m<sup>2</sup> uitgeefbaar verenigingsterrein onbebouwd.
- Tarievennota sport: huur 0,30 euro per m<sup>2</sup> bij zelfonderhoud.

Overigens is het begrip 'maatschappelijk' zeer ruim. De kosten voor verwerving en bouwrijp maken zijn aanzienlijk hoger voor bijvoorbeeld een schoollocatie in een stadsvernieuwingsgebied dan voor een veldsportlocatie in een verloren hoekje van een 'oude' nieuwbouwwijk. De meest recente grondverkoop binnen de gemeente Rotterdam voor een grootschalige sportvoorziening is de verkoop van 700.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van een golfbaan (Abtspolder). De gehanteerde verkoopprijs lag met 5 euro per m<sup>2</sup> onder de 10% van de officiële grondprijs voor maatschappelijke grond.

### *Huur Sport & Recreatie gemeente Rotterdam*

Veel sportverenigingen vielen onder S&R. Deze hanteerde de historische aanschafprijs als uitgangspunt. Meestal met een aanpassing aan de inflatie. Sommige huurovereenkomsten zijn nog ouder, zoals Roeivereniging Nautilus met locatie aan de Rotte en een huurovereenkomst die nog dateert uit de tijd van een zelfstandige gemeente Hillegersberg. Motivatie Hillegersberg en S&R: sportverenigingen vervullen een belangrijke maatschappelijke functie en moeten dus voor hun huisvestingskosten niet afhankelijk zijn (van de grillen) van de markt. In de jaren 70 ging de geldkraan een beetje dicht. Nieuwe voorzieningen konden alleen worden gerealiseerd door middel van grondruil ('een veld voor een veld') met het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam (OBR). Met name de veldsportverenigingen zaten nog op rozen: de betaalde huur was een fractie van de onderhoudskosten. Om die onderhoudskosten omlaag te krijgen ging S&R over op het aanleggen van kunstgrasvelden, gefinancierd door het inleveren van overtollig geworden velden. De eerste tijdbom onder de kunstgrasmat. Want er werd weliswaar aanzienlijk bespaard op de jaarlijkse onderhoudskosten - de investeringskosten voor de aanleg werden betaald uit de grondopbrengsten van de vrij komende velden -, voor de kostbare vervanging van de kunstgrasvelden was geen geld gereserveerd. En zo'n veld gaat maar circa 15 jaar mee.

En er is ongelijkheid tussen de verenigingen die huren en degene die op erfpacht zitten. Het OBR-uitgangspunt is dat erfpacht marktconform is en huur een veel te laag geprijsd overblijfsel uit de tijd van de verzorgingsstaat. Ofwel verkapte subsidie, en dat moet anders. Deels terecht, op zichtbare subsidies kan/moet het amateurclubbeleid afgestemd worden.

### *Algemene reacties*

De geluiden die gehoord werden over de eventuele kdh uit de deelgemeenten, de politiek en de gesprekken, waren nagenoeg dezelfde: onduidelijkheid, inconsequenties, onzekerheid, met als mogelijke gevolgen achteruitgang, verflauwen van enthousiasme, ledenuitval, rem op renovatie en innovatie.

### *Voorlopig besluit gR*

Het een en ander heeft tot gevolg gehad dat de gemeente Rotterdam voorlopig (d.d. 17 mei 2013) heeft afgezien van het volledig doorvoeren van een kostendekkende huur voor sportverenigingen. In totaal reserveren stad en deelgemeenten gezamenlijk een bedrag van 6.3 miljoen euro om ongewenste gevolgen van de kdh-invoering te compenseren. Stijging wordt slechts toegepast voor zover dit de draagkracht van verenigingen niet te boven gaat. Deze bedraagt nu maximaal 10% boven de inflatie. Daarnaast zijn er meerdere modellen gemaakt over de mate van kostenreductie door zelfwerkzaamheid voor de diverse takken van sport, bijvoorbeeld het onderhoud: doet de vereniging dat of de gemeente? Deels of helemaal?

Watersport:	20 aspecten, 3 modellen 14/6,18/2 en 19/1
Tennis:	23 aspecten, 3 modellen 15/8,16/7 en 23/0
Sportparken:	3 modellen, niet uitgewerkt
Scouting:	19 aspecten, 3 modellen 16/3, 6/3 en 17/2
Speeltuinen:	30 aspecten, 3 modellen 17/13, 23/7 en 29/1

Bij alle modellen staat 'verwerving is ook mogelijk'. Deze toevoeging is een direct gevolg van een aangenomen motie uit november 2011.

Naast de onderhouds- en vervangingskosten zijn de kapitaalslasten een belangrijke factor in de kostenpost van sportlocaties. Uitgangspunt hierbij is de bekende verwervingskosten van de gemeente (historische kostprijs, gecorrigeerd voor inflatie), vermenigvuldigd met een fictieve rente van 4%. Voor zover de historische kostprijs onbekend is, wordt gerekend met een 6,10 euro per m<sup>2</sup>. Niet geheel toevallig 10% van de officiële grondwaarde voor onbebouwde maatschappelijke grond in Rotterdam, en nog boven de gehanteerde prijs voor de golfbaan in de Abtspolder.

Meer informatie op [www.rotterdam.nl/geenextremekostenstijgingenvoorverenigingen](http://www.rotterdam.nl/geenextremekostenstijgingenvoorverenigingen).

Niets lijkt een zonnige toekomst voor de sportverenigingen meer in de weg te staan, of ... ?

*Er is gesproken met aantal verenigingsvertegenwoordigers. Bij geen van hen is sprake van een gevoel van zekerheid op de langere termijn. Een vijfjaarcontract lijkt aanzienlijk meer zeker dan de huidige trend van jaarcontracten met automatische verlenging, maar het gegeven dat de bestaande structuur zomaar opengebroken kan worden, baart zorgen. De voor grote investeringen benodigde lange-termijnzekerheid is, juist door de standaardcontracten, verder weg dan voorheen, toen ten bate van zekerheid van de bank bij een hypotheekverstrekking, in meerdere gevallen contracten voor 25 jaar konden worden afgesloten.*

## Conclusies & Aanbevelingen

Het belang van de gemeente Rotterdam is en wordt niet vergeten: het meer/volledig verzelfstandigen van sportverenigingen past bij het tijdsbeeld van grotere participatie en een terugtrekkende overheid. Het BurgerPanelRotterdam wil bijdragen aan het zoeken naar balans tussen de belangen van overheid en burger, ook bij de hier volgende **Conclusies & Aanbevelingen**. De nummering komt overeen: bij Conclusie 1 hoort Aanbeveling 1.

### **Conclusies:**

1. Het draagkrachtbeginsel is uiterst subjectief. Immers, de begroting van een vereniging hangt van vele keuzes aan elkaar. Verplichte zelfwerkzaamheid, betaalde selectiespelers en/of trainers, trainingskampen, wel of geen (shirt)sponsor, nieuwe boten of zelfs maar de verwarming een beetje hoger of lager, dat alles heeft een directe invloed op de begroting en daarmee ook op de vitaliteit van de vereniging. Het door de gemeente als ideaal gestelde “sober en doelmatig” leidt bij een vereniging paradoxaal genoeg op termijn tot een hogere huurprijs.
2. De vitaliteit van een vereniging is geen constante. Elke vereniging kent in haar bestaan hoogte- en dieptepunten. Indien de huur hernieuwd wordt vastgesteld op een hoogtepunt, zal het heel moeilijk te voorkomen zijn dat bij een beperkte tegenwind een moeilijke periode gaat volgen.
3. Dit voorlopige besluit levert voor de verenigingen niet de gewenste lange-termijn zekerheid op. Er is immers nog steeds sprake van ‘subsidie’. Niemand kan garanderen dat deze subsidie een volgende bezuinigings-/heroriëntatie-ronde over vijf jaar overleeft.
4. Het ontbeert de prikkel tot innovatie en verandering. Ter illustratie: veel clubgebouwen en voorzieningen zijn door de verenigingen zelf gerealiseerd. De financiering vond plaats door middel van opgebouwde reserves, subsidies en sponsoring, bijdragen van leden, speciale acties en zelfwerkzaamheid. Bij de kdh wordt uitgegaan van een jaarlijkse reservering voor vervanging: dit is de lopende exploitatie. De mogelijkheden om gelden hiervoor te verwerven zijn minder tot niet kansrijk dan voor incidentele acties.

## **Aanbevelingen aan de gemeente Rotterdam, uit te voeren in 2014:**

1. Wijs op de kansen. Maak de voorbeelden, modellen, mogelijkheden, regelingen en 'potjes' simpel & overzichtelijk! Zet ze op een rij, voorzien van aansprekende voorbeelden.
2. Vraag een aanvaardbare, gemiddelde huur die rekening houdt met de bergen en dalen van een club. Besluit dit zo snel mogelijk. De populariteit van een sport/club kan onderhevig zijn aan (tijdelijke) invloeden van buitenaf (kampioen, sportheld, tv-programma, rolmodel, etc.).
3. Ondersteun de clubs bij het meer op eigen benen staan, dan wordt de lange-termijn zekerheid groter. Geef toegesneden cursussen hiervoor met thema's als: Hoe benader ik sponsors? Waar vind ik aanvullende fondsen bij gemeente, provincie, rijk? Wat zijn de mogelijkheden c.q. consequenties van het verwerven van eigendom (zie 4)? De btw-regelingen? (Hoe) Kunnen we met feestjes en sportevenementen meer inkomsten krijgen?
4. Zet aan tot creatievere oplossingen!

Een voorbeeld: de belastingdienst kent sinds 2012 de *steunstichting*. Deze regeling is speciaal opgezet om sportvereniging aftrekbaar te kunnen ondersteunen bij grote projecten. Er is nog geen Rotterdamse vereniging die hier gebruik van heeft gemaakt.

[www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/bijzondere\\_regelingen/goede\\_doelen/steunstichtingen\\_sbbi/steunstichtingen\\_sbbi](http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/bijzondere_regelingen/goede_doelen/steunstichtingen_sbbi/steunstichtingen_sbbi)

Of een interessante volledig andere invalshoek zoals voorgesteld in de D'66-motie van het gemeenteraadslid Brenda Dirkse e.a. [d66rotterdam.nl/motiemaatschappelijkvastgoed](http://d66rotterdam.nl/motiemaatschappelijkvastgoed). In deze bij de bespreking van de programmabegroting van 2012 aangenomen motie (8 en 10 november 2011) aangenomen maar kennelijk nog niet volledig aangenomen motie wordt gesteld:

*“Inzichtelijk te maken op welke wijze gebruikers van maatschappelijk vastgoed invloed kunnen uitoefenen op door hen te betalen huursom en op welke wijze het vastgoed door hen kan worden verworven.”*

Noch bij de scouting noch bij de roeivereniging bleek de verwervingsoptie te worden genoemd of te kunnen worden toegepast. Wel is het zo dat de gemeente de gevestigde rechten van opstal respecteert.

De vraag die oprijst is: worden hier de opstallen of ook de grond mee bedoeld? De eigendomsverhouding ligt ingewikkelder dan menig lid van de sportvereniging denkt. Een intermezzo.

### *Pand, pand, van wie is dat pand?*

Veel sporters zullen verbaasd zijn met het antwoord: in de meeste gevallen namelijk niet hun vereniging, maar de gemeente. “Maar we huren toch alleen de grond? Het pand hebben we zelf gebouwd met zelfwerkzaamheid, giften en sponsoring, sparen en lenen. En een klein beetje subsidie van de (deel)gemeente.” En toch is de gemeente de eigenaar van grond en pand (Burgerlijk wetboek boek 5 titel 3 artikel 20 lid e). Met een beetje geluk heeft de vereniging officieel het recht van opstal gevestigd, maar ook dit komt te vervallen op het moment dat de huur wordt opgezegd. Het enige voordeel dat de verenigingen van deze constructie hebben, is dat de verhuurder het verhuurdersdeel van de OZB betaald. En er zijn gevallen dat dit deel vrijwel gelijk is aan de huursom.

## *Stimuleer eigendomverwerving*

Het heeft op de langere termijn voordelen voor een vereniging om zowel pand als grond in eigendom te verwerven. Maar dan moet wel aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan want de te betalen bedragen moeten grotendeels met sponsoring, giften en subsidies op te brengen zijn. De randvoorwaarden:

1. Aansluiting bij de historische grondprijs. De gemeente heeft immers nooit tot doel gehad om winst te maken op de sportvoorzieningen.
2. De waardevermeerdering ten gevolge van investeringen van de vereniging zelf mogen niet in rekening gebracht worden.
3. Het moet mogelijk gemaakt worden zoveel sponsoring, subsidies en giften te maximaliseren. Aansluitend bij de steunstichting betekend dit dat de keus van het aankoopmoment bij de verenigingen moet liggen.
4. De steun vanuit sportsupport dient ook de begeleiding voor het oprichten en effectueren van een steunstichting te promoten.
5. Het moet mogelijk zijn de locatie in meerdere delen aan te kopen. Dit sluit aan bij punt 3, zo kan dan bij lustrum X de grond onder het hoofdgebouw worden aangekocht, bij lustrum X+1 het hoofdveld, en zo voorts totdat het hele complex eigendom is van de vereniging.
6. Er dient rekening te worden gehouden met bijzondere omstandigheden. Zo zijn er verenigingen die de grond niet huren, maar in erfpacht hebben. Ook zij moeten de mogelijkheid te hebben de grond tegen een schappelijke prijs te kopen (zie 1). Daarnaast zijn er diverse verenigingen in het verleden verhuisd, mede op aandringen van de gemeente/OBR. Dat ze daardoor op "duurdere" grond zitten mag geen invloed hebben op de prijs. Hier dient naar de goedkoopste locatie te worden gekeken. Ook kunstgrasvelden die zijn aangelegd als compensatie voor meerdere natuurvelden mogen niet kostprijsverhogend werken.

Wel dient voorkomen te worden dat voor sportbeoefening bestemde gronden het onderwerp van speculatie worden. Om die reden dient bij verkoop een kettingbeding te worden genomen waarbij de verenigingen verplicht zijn om de grond eerst voor een vastgestelde prijs bij de gemeente aan te bieden. Vergelijkbaar met de MGE-regeling (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) voor de sociale woningbouw.

Voor verenigingen die volledig op de innovatieve/commerciële toer willen moet het ook mogelijk zijn om de compleet vrije eigendom te verwerven. Hierbij hoort dan wel een aanzienlijk hogere prijs.