

Privatisering van sportaccommodaties: gevolgd en gevolgen

Eindrapport over de resultaten van een meerjarige studie naar het proces en de effecten van de privatisering van vier sporthallen en vier sportparken in Nederland

Amsterdam, oktober 2000

Van Dijk, Van Someren en Partners BV

in samenwerking met:

NOC*NSF - Instituut voor Sportaccommodaties

Colofon

© Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV, oktober 2000

Opdrachtgever: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport,
Directie Sport
Postbus 20350
2500 EJ DEN HAAG
telefoon: 070-3406387
telefax: 070-3406318
e-mail: m.golpinar@minvws.nl
website: www.minvws.nl

Opdrachtnemer: Onderzoeks- en adviesbureau
Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV
Van Diemenstraat 374
1013 CR AMSTERDAM
telefoon: 020-6257537
telefax: 020-6274759
e-mail: dsp@dsp-advies.nl
website: www.dsp-advies.nl

Auteurs: Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV
J.E. Bruinink
M. van der Gugten (eindredactie)
E.P. Lagendijk
B. Perrels
G.A. Schaap

NOC*NSF - Instituut voor Sportaccommodaties
J.J.L.F. Geurts
M.J. Heemskerk
P. Kranendonk
A. Roelsma

Begeleidingscommissie: J.W. Meerwalddt (VWS, voorzitter)
M. Gölpinar (VWS, secretaris)
M. Monsma (Vereniging Nederlandse Gemeenten)
A. Roelsma (NOC*NSF)
M. van Rooijen (Eindhoven, namens 85 +- gemeenten)
F. van de Ven (LC, Nederlands Instituut voor lokale Sport en Recreatie)

Vormgeving:

Drukwerk:

Foto's:

Oplage:

Voorwoord

(uit naam van mevrouw Vliegenthart, Staatssecretaris voor Sport)

Inhoudsopgave

Voorwoord	i
Inhoudsopgave	ii
Managementsamenvatting	iii
1 Inleiding	1
1.1 Achtergrond van het onderzoek	1
1.2 Vraagstelling en werkhypotheses	1
1.3 Opzet van de privatiseringsmonitor	2
1.4 Selectie van onderzoekscases	3
1.5 Gegevensverzameling	4
1.6 Leeswijzer	6
2 Het proces van privatisering	7
2.1 Karakteristiek en aanleiding	7
2.2 Voorbereiding en onderhandeling	8
2.3 Terugblik op het privatiseringsproces	11
2.4 Conclusies	16
3 De effecten van privatisering	19
3.1 Kernvariabelen	19
3.2 Gebruik van de accommodaties	19
3.3 Kwaliteit van de accommodaties	20
3.4 Financiële situatie rond de accommodaties	21
3.5 Conclusies	22
4 De partijen bij privatisering	23
4.1 Gemeenten	23
4.2 Sportverenigingen	24
4.3 Beheerders en exploitanten	24
4.4 Andere gebruikersgroepen	25
4.5 Conclusies	26
5 Conclusies en adviezen	27
5.1 Werkhypotheses	27
5.2 Conclusies en adviezen	31
5.3 Stappenplan	33
Slotbeschouwing	35
Bijlagen	36
Kerncijfers	36
1 Kerncijfers Brielle	36
2 Kerncijfers Capelle aan den IJssel	38
3 Kerncijfers Wijchen	40
4 Kerncijfers Zaanstad	41
5 Kerncijfers Arnhem	43
6 Kerncijfers Den Haag	45
7 Kerncijfers Nijmegen	47
8 Kerncijfers Vught	49

Managementsamenvatting

De monitor

De privatiseringsmonitor sportaccommodaties is in 1995 ontwikkeld door onderzoeks- en adviesbureau Van Dijk, Van Soomeren en Partners in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. In de periode 1996-2000 is dit onderzoeksinstrument toegepast bij de monitoring van de privatisering bij acht sportaccommodaties, verspreid over het land. Het ging hierbij om vier sporthallen in Arnhem, Den Haag, Nijmegen en Vught en vier sportparken in Brielle, Capelle aan den IJssel, Wijchen en Zaanstad. Rond deze acht accommodaties is vier jaar lang uitgebreid de situatie in kaart gebracht door het afnemen van interviews, het analyseren van dossiers, het enquêteren van gebruikers en het uitvoeren van technische kwaliteitsmetingen van velden en gebouwen. Het onderzoek heeft een schat aan gegevens opgeleverd over zowel de procesgang als de resultaten van privatisering van deze accommodaties.

De vraagstelling

Aan dit monitoronderzoek heeft de volgende vraagstelling ten grondslag gelegen:

Welke ervaringen worden opgedaan met privatisering van sportaccommodaties op middenlange termijn en welke effecten heeft deze privatisering op het gebruik, de kwaliteit en de financiële situatie van betreffende sportaccommodaties?

Vanuit deze vraagstelling zijn vooraf diverse werkhypotheses of stellingen opgesteld, die aan de hand van het monitoronderzoek op hun houdbaarheid zijn getoetst. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de verschillende betrokken partijen.

- 1 Verenigingen voeren het beheer en onderhoud van sportaccommodaties goedkoper uit dan gemeentelijke diensten.
- 2 Na privatisering gaan de lasten voor verenigingen stijgen en dus ook de contributies van de leden: sporten wordt duurder.
- 3 Door privatisering komt er nog meer druk te liggen op de schaarse vrijwilligers van de verenigingen.
- 4 Samenwerking tussen verenigingen in een beheerstichting levert efficiency-voordelen en kostenbesparing op.
- 5 Een beheerstichting moet onafhankelijk van de verenigingen kunnen opereren en dus geen bestuursleden uit de club(s) hebben.
- 6 Na het afronden van de privatiseringsoperatie kijken gemeenten niet meer om naar de sportaccommodaties en naar de verenigingen.
- 7 Na privatisering komt de kwaliteit van de sportaccommodaties in het gedrang doordat de verenigingen niet over de vereiste deskundigheid beschikken en geen financiële reserves opbouwen.
- 8 Commerciële exploitanten van sportaccommodaties zijn alleen gericht op winstoptimalisatie en opereren niet in het belang van verenigingen.
- 9 Na privatisering van een sportaccommodatie verdwijnt het gebruik voor onderwijs en sportstimulering naar andere, gemeentelijke accommodaties.
- 10 Wanneer sportaccommodaties zijn geprivatiseerd, is het voor gemeenten veel lastiger om optimalisering of herstructurering tot stand te brengen.

Het privatiseringsproces

Bij de privatisering van sportparken bestaan er feitelijk drie hoofdvormen, te weten:

- overdracht van beheer en/of onderhoud van de velden aan de betreffende sportverenigingen (Brielle, Capelle)
- overdracht van beheer en onderhoud van het gehele sportpark aan de gezamenlijke verenigingen, die hiervoor veelal een beheerstichting oprichten (Zaanstad)
- overdracht van het cultuurtechnisch onderhoud van alle sportparken in een gemeente aan een bedrijf of overkoepelende stichting (Wijchen).

Ook bij de sporthallen zijn er verschillende hoofdvormen van privatisering te onderscheiden, namelijk:

- overdracht van beheer- en onderhoudstaken aan een sportvereniging of een beheerorganisatie (Arnhem, Nijmegen);
- overdracht van eigendom aan een commerciële exploitant of een grote sportvereniging, veelal hoofdgebruiker van de hal (Vught, Den Haag);
- inbreng van de accommodatie in een op te richten NV, waarin de gemeente een (meerderheids)belang houdt.

Er kan op basis van de acht privatiseringsprocessen in deze onderzoeksmonitor natuurlijk niet geconcludeerd worden dat een bepaalde constructie in alle gevallen beter voldoet dan een andere. Dit hangt namelijk sterk af van de lokale omstandigheden en de gestelde doelen en randvoorwaarden. Er kan wel een aantal procesfactoren worden onderscheiden, die van invloed zijn op het uiteindelijke resultaat:

- *Communicatie:* In elke fase van het proces vormt de communicatie een sleutelbegrip. Het vinden van de beste privatiseringsvorm is een gezamenlijk zoekproces, dat alleen kan plaatsvinden als alle partijen goed op de hoogte zijn van elkaars standpunten en ideeën. Als processen stroef lopen, is er vaak sprake van een gebrekkige communicatie tussen de betrokken partijen onderling.
- *Informatie:* Om verschillende alternatieven te kunnen onderbouwen of afwegen zijn betrouwbare gegevens over de sportaccommodatie nodig. Dit geldt ook bij het uitvoeren van tussentijdse evaluaties. Heel vaak blijkt dat de relevante gegevens lastig boven water zijn te krijgen: hoeveel uur wordt die sporthal eigenlijk verhuurd, wat kost het beheer van een sportpark nu precies en hoe zit het met achterstallig onderhoud? Zonder dit soort informatie is het praten over privatiseren zinloos.
- *Planning:* Privatiseren kost tijd. In vrijwel alle onderzochte gemeenten is de planning (fors) uitgelopen. Dit is ook niet zo vreemd omdat privatisering ingrijpende gevolgen heeft voor alle betrokken partijen. Bij een gemeente gaat het dan bijvoorbeeld om discussie over de politieke verantwoordelijkheden en de ambtelijke formatie/budgetten. Een sportvereniging moet de eigen organisatie en financiële huishouding professionaliseren of samen met andere clubs de oprichting van een gezamenlijke beheerstichting voorbereiden.
- *Registratie:* In langlopende onderhandelingstrajecten is het belangrijk om stapsgewijs voortgang te boeken en de tussentijdse resultaten goed vast te leggen. Hierdoor kan voorkomen worden dat terugkerende discussies over dezelfde zaken de voortgang van het proces in de weg staan. Natuurlijk moet ook het eindresultaat in de vorm van een privatiseringsovereenkomst duidelijk vastgelegd worden.

- *Procesmanagement*: In een aantal gemeenten is gekozen om het privatiseringsproces te laten begeleiden door een externe adviseur/procesmanager. De ervaringen die hiermee in bijvoorbeeld Wijchen en Vught zijn opgedaan, worden door de betrokken partijen positief beoordeeld. Zeker als er sprake is van grote belangen en meerdere partijen is het niet ongebruikelijk om het proces door een deskundige buitenstaander te laten begeleiden. Wanneer gekozen wordt om het privatiseringsproces zelf vorm te geven, verdient het sterke aanbeveling om de verantwoordelijkheid voor het procesmanagement en voor de inhoudelijke onderhandelingen te verdelen over verschillende personen.

De resultaten

In vier jaar tijd is voor elk van de acht sportaccommodaties een grote hoeveelheid feitelijke gegevens verzameld. Hierbij heeft het accent gelegen op informatie over de kernvariabelen, te weten de gebruiksintensiteit, de kwaliteit en de financiële situatie. In de onderstaande tabel is een globaal overzicht gegeven van de trendmatige ontwikkelingen per accommodatie over de periode 1996-1999. Het eindcijfer is gebaseerd op het aantal plussen en minnen op de trends rond gebruik, kwaliteit en financiën.

Tabel 6 Trends in kerncijfers bij de acht sportaccommodaties

Sportaccommodatie	Gebruik	Kwaliteit	Financiën	Totaal
Meeuwenoord	+	+/-	+	+2
Couwenhoek	-	+/-	++	+1
De Wijchert	++	++	+	+5
Jagersveld	+/-	+	++	+3
Vredenburg	--	+/-	--	-4
Steenwijklaan	++	+	++	+5
VoCASA	-	+	-	-1
Ouwerkerk	+/-	+/-	+/-	0

Index: ++ zeer positief, + positief, +/- gelijk/wisselend, - negatief, -- zeer negatief

De resultaten van de privatisering van sportpark De Wijchert (Wijchen) en van sporthal Steenwijklaan (Den Haag) komen in dit onderzoek het beste naar voren. Opvallend is dat de privatisering van de andere sporthallen relatief mager scoren ten opzichte van de resultaten van de sportparken. Overigens wordt met deze cijfers geen oordeel uitgesproken over de inzet en kwaliteit van betrokkenen, aangezien verschillende oorzaken voor hen niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn. Denk daarbij aan het effect van seizoensinvloeden op de kwaliteit van de velden of aan het effect van onderwijsgebruik op de gebruiksintensiteit en inkomstenkant van de accommodaties.

De conclusies

In algemene zin kan geconcludeerd worden, dat geen enkel privatiseringsproces volgens het oorspronkelijke plan is verlopen en dat bovendien de processen ook sterk van elkaar verschillen. Dit heeft sterk te maken met de onderlinge verschillen tussen de sportaccommodaties en tussen de betrokken partijen. Bovendien is er vaak sprake van verschillende

doelstellingen en uitgangspunten. Al deze verschillen maken dat elk privatiseringsproces uniek is en een op maat gesneden aanpak vergt. Dit betekent ook dat er geheel verschillende privatiseringsvormen naast elkaar bestaan. De kwaliteit van het procesmanagement vormt daarbij vaak een belangrijke succesfactor.

Uit de trendmatige ontwikkeling van de kerncijfers (gebruik, kwaliteit en financiën) rond de acht onderzochte sportaccommodaties, blijkt dat de resultaten van de privatisering vaker positief dan negatief uitvallen. Verrassend genoeg blijkt het op peil houden of vergroten van het gebruik van sporthallen en sportparken een groter knelpunt te vormen dan het waarborgen van de kwaliteit en van de financiën. Vooraf was het idee dat dit eerder andersom zou liggen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er meer vooronderstellingen over privatisering van sportaccommodaties niet geheel (of zelfs geheel niet) juist zijn. In het laatste hoofdstuk van dit eindrapport wordt een uitgebreide reactie gegeven op de werkhypothesen of stellingen, zoals die bij de start van de privatiseringsmonitor sportaccommodaties zijn opgesteld.

De privatiseringsmonitor sportaccommodaties, zoals die in de periode 1996-1999 bij vier sporthallen en vier sportparken is toegepast, heeft in algemene zin meer positieve dan negatieve resultaten opgeleverd. Gezien de meerjarige opzet en de diepgravendheid biedt dit onderzoek een betrouwbaar beeld van de ervaringen en de resultaten rond de privatisering van deze sportaccommodaties. Deze studie moet echter niet als een pleidooi voor privatisering van sportaccommodaties worden opgevat. Het belang van deze monitor is vooral gelegen in het beantwoorden van een aantal vragen en het nuanceren van een aantal vooroordelen over privatisering, zoals die in discussies en onderhandelingstrajecten vaak naar voren komen. In dit opzicht heeft deze studie een bijdrage geleverd aan de opbouw van de 'body of knowledge' rond privatisering van sportaccommodaties.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond van het onderzoek

Sinds het begin van de jaren negentig zijn veel gemeenten als gevolg van kerntakendiscussies en bezuinigingsoperaties bezig met een herbezinning op hun taken en verantwoordelijkheden binnen de sportsector. Eén van de trends daarbij is het in toenemende mate (intern) verzelfstandigen of privatiseren van bepaalde taken rond het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties. Daarbij gaat het niet meer alleen om de overdracht van beheerwerkzaamheden, maar ook om de financiële en bestuurlijke verantwoordelijkheden. De meest verregaande vorm is het volledig afstoten van gemeentelijke accommodaties en/of het overdragen daarvan aan het particulier initiatief. Hoewel steeds meer gemeenten op dit vlak al de nodige praktijkervaring opdoen, bestond er bij de start van dit monitoronderzoek onvoldoende inzicht in het procesverloop en de effecten op langere termijn, zowel voor gemeenten, particuliere exploitanten en/of gebruikers.

Om gemeenten en lokaal betrokken partijen hierbij behulpzaam te zijn, heeft het ministerie van VWS (directie Sport) in 1995 samen met de landelijke beleidspartners besloten om een meerjarig monitoronderzoek in gang te zetten naar de effecten van en ervaringen met privatisering van sportaccommodaties. In de eerste fase hiervan is door Van Dijk, Van Soomeren en Partners (DSP) een meetinstrument¹ ontwikkeld, dat werd getoetst bij een tweetal geprivatiseerde sportaccommodaties in de gemeente Delft. Vervolgens is aan DSP de opdracht verleend om op basis van dit meetinstrument de uitvoering van een vierjarig monitoronderzoek ter hand te nemen. Hierbij is samengewerkt met de technische adviseurs van NOC*NSF (Instituut voor Sportaccommodaties). Het totale monitoronderzoek heeft als titel meegekregen: *'Privatiseringsmonitor Sportaccommodaties 1996-1999'*.

1.2 Vraagstelling en werkhypothesen

Bij de voorbereiding van de privatiseringsmonitor is de volgende vraagstelling geformuleerd:

Welke ervaringen worden opgedaan met privatisering van sportaccommodaties op middenlange termijn en welke effecten heeft deze privatisering op het gebruik, de kwaliteit en de financiële situatie van betreffende sportaccommodaties?

Vanuit deze vraagstelling zijn diverse werkhypothesen opgesteld, die aan de hand van het monitoronderzoek op hun houdbaarheid zijn getoetst. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de verschillende betrokken partijen.

- 1 Verenigingen voeren het beheer en onderhoud van sportaccommodaties goedkoper uit dan gemeentelijke diensten.
- 2 Na privatisering gaan de lasten voor verenigingen stijgen en dus ook de contributies van de leden: sporten wordt duurder.
- 3 Door privatisering komt er nog meer druk te liggen op de schaarse vrijwilligers van de verenigingen.

¹ Zie: *Rapportage privatiseringsmonitor sportaccommodaties, fase 1: Ontwikkeling van het meetinstrument*, Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV in opdracht van het ministerie van VWS (directie Sport), Amsterdam, september 1995.

- 4 Samenwerking tussen verenigingen in een beheerstichting levert efficiency-voordelen en kostenbesparing op.
- 5 Een beheerstichting moet onafhankelijk van de verenigingen kunnen opereren en dus geen bestuursleden uit de club(s) hebben.
- 6 Na het afronden van de privatiseringsoperatie kijken gemeenten niet meer om naar de sportaccommodaties en naar de verenigingen.
- 7 Na privatisering komt de kwaliteit van de sportaccommodaties in het gedrang doordat de verenigingen niet over de vereiste deskundigheid beschikken en geen financiële reserves opbouwen.
- 8 Commerciële exploitanten van sportaccommodaties zijn alleen gericht op winstoptimalisatie en opereren niet in het belang van sportverenigingen.
- 9 Na privatisering van een sportaccommodatie verdwijnt het gebruik voor onderwijs en sportstimulering naar andere, gemeentelijke accommodaties.
- 10 Wanneer sportaccommodaties zijn geprivatiseerd, is het voor gemeenten veel lastiger om optimalisering of herstructurering tot stand te brengen.

1.3 Opzet van de privatiseringsmonitor

Op basis van praktijkervaringen en onderzoeksgegevens is in het meet-instrument voor de privatiseringsmonitor een groot aantal variabelen verwerkt, die bij privatisering van sportaccommodaties een rol (kunnen) spelen. Daarbij is een keuze gemaakt voor een drietal kwantificeerbare kernvariabelen en een aantal achtergrondvariabelen. De kernvariabelen zijn:

- *Kernvariabele 'Gebruik'*
 - operationalisatie: soort en omvang van gebruik
 - meeteenheid: aantal uren/normteams per gebruikersgroep
- *Kernvariabele 'Kwaliteit'*
 - operationalisatie: technisch en gebruikersoordeel
 - meeteenheid: rapportcijfers (1-10)
- *Kernvariabele 'Financieel resultaat'*
 - operationalisatie: lasten en baten van alle partijen
 - meeteenheid: aantal guldens

De achtergrondvariabelen vallen uiteen in een drietal groepen, namelijk:

- *Doelvariabelen:*
In de voorbereidingsfase worden gezamenlijk tussen de partijen doelen en afspraken vastgelegd, die een directe relatie hebben met de beoogde resultaten. Hierbij moet onderkend worden dat partijen met privatisering ook hun eigen doelen nastreven. De doelvariabelen vormen het ijkpunt voor de effectmeting.
- *Procesvariabelen:*
De condities en de wijze waarop het privatiseringsproces verloopt, worden voortdurend beïnvloed door de betrokken partijen en deze kunnen zodoende een belangrijk effect hebben op de uiteindelijke resultaten. Het volgen van het privatiseringsproces vormt daarmee een onlosmakelijk onderdeel van het monitoronderzoek.

- **Contextvariabelen:**

De privatiseringsoperatie wordt ook beïnvloed door allerlei externe ontwikkelingen of omgevingsfactoren, die door de direct betrokkenen niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn. Toch kunnen dergelijke contextvariabelen een belangrijk effect hebben op de resultaten en worden dan ook in het monitoronderzoek meegewogen.

De kernvariabelen gebruik, kwaliteit en financieel resultaat verwijzen direct naar de feitelijke situatie van de betreffende sportaccommodatie op de meetmomenten of meetperioden, terwijl de achtergrondvariabelen met name het interpretatiekader bieden voor de gesignaleerde effecten. Het meetinstrument voor de privatiseringsmonitor bestaat derhalve uit een combinatie van metingen en meningen². Door het uitvoeren van periodieke metingen zijn de ontwikkelingen rond de geselecteerde accommodaties op systematische wijze en op meerdere momenten in kaart gebracht.

1.4 Selectie van onderzoekscases

Gezien de omvang en looptijd van dit onderzoek was een zorgvuldige selectie van onderzoekscases vereist. Bij de start van de privatiseringsmonitor heeft een uitgebreide zoektocht naar geschikte cases plaatsgevonden. Er is een inventarisatie uitgevoerd onder 45 gemeenten, die door de leden van de begeleidingscommissie en andere sleutelpersonen uit het veld zijn voorgedragen³.

Bij de selectie van acht onderzoekscases voor de privatiseringsmonitor heeft de begeleidingscommissie de volgende criteria gehanteerd:

- Het monitoronderzoek richt zich uitsluitend op sporthallen/-zalen en sportparken, die bij voorkeur in gelijke mate in het onderzoek vertegenwoordigd zijn (elk vier cases).
- Het gaat daarbij om privatisering van bestaande gemeentelijke accommodaties, dus niet om nieuw aangelegde of ingrijpend aangepaste voorzieningen of accommodaties die (mogelijk) op korte termijn gesloopt of verplaatst worden.
- Het betreft een verregaande overdracht van gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden aan het particulier initiatief (bijvoorbeeld aan een vereniging, stichting, BV of NV) en dus geen vormen van interne verzelfstandiging (bijvoorbeeld contractmanagement, werkmaatschappij of rechtspersoon, die volledig aan de overheid is gelieerd).
- Het gaat om accommodaties, waarbij privatisering onlangs (tot een jaar voor de start van het onderzoek) heeft plaatsgevonden of op korte termijn geëffectueerd wordt en tevens gegevens beschikbaar zijn over de nulsituatie, voorafgaande aan de privatiseringsoperatie.
- Binnen het onderzoek zijn zowel grotere als kleinere gemeenten vertegenwoordigd met een evenwichtige spreiding over het land.
- Er bestaat een actieve betrokkenheid vanuit de gemeente en betrokken lokale partijen bij de uitvoering van het onderzoek.

² De metingen hebben wel hoofdzakelijk maar niet uitsluitend betrekking op de zogenoemde kernvariabelen. In het kader van het monitoronderzoek worden ook met betrekking tot de achtergrondvariabelen verschillende kwantitatieve gegevens verzameld, zoals (de ontwikkeling van) het ledenaantal en het contributieniveau van sportverenigingen. Deze achtergrondvariabelen zijn echter niet direct herleidbaar naar de geprivatiseerde accommodatie. Er zijn allerlei andere redenen (die niets met de privatisering te maken hebben), waardoor een sportvereniging meer of minder leden krijgt of haar contributieniveau aanpast. Dit soort relaties zullen vooral door de meningen van betrokken partijen inzichtelijk gemaakt moeten worden.

³ Zie: *Rapportage privatiseringsmonitor sportaccommodaties, fase 2: Selectie van onderzoekscases*, Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV in opdracht van het ministerie van VWS (directie Sport), Amsterdam, december 1995.

Op basis van de inventarisatie en de selectiecriteria heeft de begeleidingscommissie aan het begin van 1996 een keuze gemaakt voor acht sportaccommodaties. Het betreft vier sportparken en vier sporthallen. In het volgende overzicht staan de acht accommodaties opgesomd, waarbij tevens de privatiseringsvorm en de ingangsdatum van de overdracht staan aangegeven.

Tabel 1 Acht sportaccommodaties uit de privatiseringsmonitor

Accommodaties	Privatiseringsvorm	Startdatum
Sportcomplex Noord-Meeuwenoord in Brielle	Dagelijks en groot onderhoud van voetbalvelden, paden en bossages naar BVV Wit Rood Wit en SC Voorne	1/1/1995
Sportcomplex Couwenhoek in Capelle aan den IJssel	Dagelijks en groot onderhoud van sportvelden en opstallen naar voetbalvereniging Zwervers, FC Maluku en korfbalvereniging De Bermen	1/9/1982
Sportcomplex De Wychert in Wijchen	Volledig onderhoud naar een onafhankelijke beheerstichting die belangen behartigt voor meerdere Wijchense sportaccommodaties	1/2/1998
Sportpark Jagersveld in Zaanstad	Dagelijks en groot onderhoud naar beheerstichting sportpark Jagersveld, waarin de sportverenigingen RCZ, PSZ, ZKC en HVZ vertegenwoordigd zijn	1/1/1997
Sportcentrum Vredenburg in Arnhem	Beheer, exclusief verhuur en tarifiering, naar stichting Beheer Sportcentrum Vredenburg	1/9/1994
Sporthal Steenwijklaan in Den Haag	Eigendom, exploitatie en beheer naar stichting Sporthal Steenwijklaan, opgericht door korfbalvereniging HKV/Ons Eibernet	1/9/1992
Sporthal VoCASA in Nijmegen	Beheer en klein onderhoud aan ASACOV BV die gelieerd is aan volleybalvereniging VoCASA.	20/8/1991
Sporthal Ouwerkerk in Vught	Eigendom en risicodragende exploitatie aan Vught Recreatie BV, 100% dochter van LACO BV	1/9/1994

1.5 Gegevensverzameling

Startbijeenkomsten

Na de (voorlopige) keuze voor bovenstaande onderzoekscases heeft DSP vervolgens op elke lokatie een startbijeenkomst gehouden met de lokale partijen, die betrokken zijn bij de privatiseringsoperatie. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in februari en maart 1996 en werden allemaal goed bezocht. Steeds waren alle partijen hierbij aanwezig: ambtenaren en soms ook wethouders van de gemeente, vertegenwoordigers van de exploitant en verenigingsbestuurders. Tijdens deze groepssessies verzorgde DSP een presentatie over doel, inhoud en organisatie van het privatiseringsonderzoek. Uitgelegd werd hoe de privatiseringsmonitor in elkaar zit, hoe die wordt ingezet en wat de opbrengsten ervan zijn. Duidelijk werd aangegeven welke inspanningen alle partijen gedurende vier jaar zouden moeten leveren. Aanwezigen benutten de mogelijkheid om vragen te stellen over hun rol bij de monitor. Vooral de vertegenwoordigers van de gemeenten lieten blijken

veel waarde te hechten aan het onderzoek. Zij steunden dan ook in de meeste gevallen het pleidooi van DSP dat het onderzoek ook voor verenigingen en exploitanten waardevolle informatie kan opleveren. Vaak hielp dit de clubs de stap over de deelnamedrempel heen te zetten. Gebleken is dat deze startbijeenkomsten hun waarde hebben bewezen. Zonder uitzondering hebben alle partijen zich bereid verklaard aan het onderzoek mee te werken. De betrokkenen gaven later bij de interviews aan de voorlichting erg belangrijk te vinden. Sommigen zeiden het een goede zaak vinden 'eindelijk eens met z'n allen om de tafel gezeten te hebben'.

Interviews en documentatie

Na de startbijeenkomsten zijn in voorjaar 1996 met vrijwel alle betrokken partijen op de acht lokaties mondelinge interviews gehouden. Uit de interviews is een goed beeld verkregen over de voorbereidingen en start van de privatiseringsoperatie. De betrokkenen hebben steeds aangegeven welke voordelen zij eraan ontleen, welke moeilijkheden overwonnen moe(s)ten worden en hoe de organisatie verloopt. Tijdens deze gesprekken werden ook afspraken gemaakt over de benodigde informatie voor de privatiseringsmonitor. Al tijdens de eerste ronde van informatieverzameling werd duidelijk dat het niet altijd eenvoudig is om alle schriftelijke stukken (met name ledenlijsten en financiële jaarverslagen) bij elkaar te krijgen. Toch is het uiteindelijk in vrijwel alle gevallen gelukt om de benodigde gegevens toegestuurd of overhandigd te krijgen. In voorjaar 1997 zijn met betrokken partijen telefonische interviews gehouden en is opnieuw informatie opgevraagd. Niet alle schriftelijke informatie is op die manier binnengekomen. In voorjaar 1998 is daarom met betrokken partijen weer een mondeling interview gehouden en is gevraagd om documentatie direct te overhandigen. Op die manier is de meeste informatie verzameld. Tot slot is in najaar 1999 een laatste interviewronde gehouden en is de resterende informatie over de laatste meetperiode binnengekomen.

Kwaliteitsmetingen

Bij de start van het onderzoek is op basis van de ledenlijsten van verenigingen per accommodaties een *gebruikerspanel* van 25 personen samengesteld. In een enkel geval leverde het opvragen van een ledenlijst problemen op in verband met de privacy (Wet op de Persoonsregistratie). In één geval heeft de vereniging daarom een aantal leden schriftelijk gevraagd aan het panel deel te nemen. Andere verenigingen leverden zelf lijstjes aan met 'leden die regelmatig de accommodatie bezoeken en naar verwachting ook in de toekomst zullen blijven sporten'. In juni 1996 heeft de eerste telefonische enquête plaatsgevonden onder de gebruikerspanels. Vervolgmetingen hebben plaatsgevonden in juni 1997, oktober 1998 en november 1999, waarbij zoveel mogelijk dezelfde personen zijn benaderd. Wanneer respondenten uit een panel niet meer wilden meewerken of de accommodatie niet meer bezoeken, is hiervoor een vervanger gekozen.

Naast de kwaliteitsbeoordeling door de consumenten is jaarlijks rond elke accommodatie ook een *technische kwaliteitsopname* uitgevoerd door adviseurs van NOC*NSF (Instituut voor Sportaccommodaties). Bij de start hebben NOC*NSF en DSP de kenmerken van de accommodaties doorgenomen en is een lijst met contactpersonen overhandigd. NOC*NSF heeft in de maand mei 1996 voor de eerste keer de vier binnensportaccommodaties bezocht. De sportparken zijn in de maanden juni/juli 1996 geïnspecteerd. Voor elke accommodatie is in de zomer een aparte rapportage verschenen. Op advies van NOC*NSF is besloten om de vervolgmetingen in het najaar

uit te voeren, omdat in die periode beoordeeld kan worden of het zomeronderhoud adequaat is uitgevoerd. De tweede inspectieronde heeft in het najaar van 1997 en het begin van 1998 plaatsgevonden, waarover eveneens acht rapportages zijn samengesteld. In najaar 1998 en 1999 zijn de laatste twee inspectierondes uitgevoerd.

1.6 Leeswijzer

In dit eindrapport zijn de resultaten van ruim vier jaar onderzoek rond acht accommodaties op beknopte en overzichtelijke wijze weergegeven. Hierbij is telkens een dwarsdoorsnede gemaakt van de acht onderzoekscases, waarbij achtereenvolgens ingezoomd is op het verloop van het proces (hoofdstuk 2), de effecten van privatisering (hoofdstuk 3) en de ervaringen van de diverse partijen bij privatisering (hoofdstuk 4). Het eindrapport wordt afgesloten met een overzicht van de belangrijkste conclusies en enkele aanbevelingen.

In dit eindrapport is geen integrale verslaglegging over de acht onderzoekscases opgenomen. Er wordt uiteraard wel regelmatig verwezen naar ervaringen en resultaten, die in deze lokaties zijn opgedaan. In de bijlagen zijn de belangrijkste kerncijfers rond de onderzochte sport-accommodaties weergegeven. In het kader van de dossierfunctie is een uitgebreid werkdocument bijgehouden, waarin op een standaardwijze een beeld is gegeven van de opzet en het verloop van het privatiseringsproces, een overzicht van de kerngegevens over de vier meetjaren en een terugblik door de betrokken partijen zelf op de gang van zaken rond de privatisering van de accommodaties.

2 Het proces van privatisering

2.1 Karakteristiek en aanleiding

De accommodaties

Sportparken

Op de geselecteerde sportcomplexen zijn hoofdzakelijk voetbalverenigingen actief. Het complex Noord-Meeuwenoord in Brielle herbergt enkel twee voetbalverenigingen met in totaal vier wedstrijdvelden en ook op het complex De Wychert in Wijchen wordt alleen gevoetbald. Hier betreft het één voetbalvereniging met eveneens vier wedstrijdvelden. Op het complex Couwenhoek in Capelle aan den IJssel gaat het om twee voetbalverenigingen met in totaal vier wedstrijdvelden en een korfbalvereniging met twee wedstrijdvelden. De korfbalvereniging heeft ook een jeu de boule afdeling en een cricketvereniging in onderhuur. Het complex Jagersveld in Zaanstad is het meest divers met twee voetbal-, een handbal- en een korfbalvereniging. In totaal gaat het hier om respectievelijk vier, twee en drie wedstrijdvelden. Op alle complexen zijn trainingsvelden aanwezig en beschikken de verenigingen over eigen clubgebouwen en voor het merendeel eigen kleedkamers.

Sporthallen

De vier geselecteerde sporthallen herbergen verschillende sportverenigingen en functies. Sportcentrum Vredenburg in Arnhem is gebouwd in 1974 en bestond destijds uit een gymnastieklokaal en een spelzaal. De gymzaal heeft in 1997 een andere bestemming gekregen. In het centrum is een grote recreatiesportvereniging actief. De sporthal Steenwijklaan in Den Haag dateert uit 1965 en beschikt over een zwevende, houten vloer die enorm door de gebruikers wordt gewaardeerd. De hal wordt voornamelijk gebruikt door een (gefuseerde) korfbalvereniging. De sporthal VoCASA in Nijmegen is gebouwd in het midden van de jaren zeventig en wordt, sinds de privatisering, 's avonds en in de weekeinden nagenoeg geheel gebruikt voor de volleybalsport. Sportcentrum Ouwerkerk in Vught tenslotte is begin jaren zeventig gereedgekomen en omvat een zwemaccommodatie met twee bassins, een sporthal, een dojo, een fitnessruimte, kegelbanen en een horecavoorziening. Het monitoronderzoek richt zich in Vught echter alleen op de sporthal. Het zijn voornamelijk scholen, een zaalvoetbal- en een basketbalvereniging die gebruik maken van deze hal.

De aanleiding

De aanleiding tot privatisering van de sportaccommodaties is veelal voortgekomen uit de noodzaak tot kostenbesparing of kostenbeheersing bij gemeenten. Daarnaast spelen hier en daar ook andere factoren een rol, zoals:

- de politieke wens dat de gebruikers meer verantwoordelijkheid krijgen bij het beheer van complexen;
- de wens van verenigingen om over meer faciliteiten of een hoger kwaliteitsniveau te kunnen beschikken;
- de consequenties van herstructureringsmaatregelen rond sportaccommodaties;
- de noodzaak tot een bestuurlijke en ambtelijke reorganisatie van een sportafdeling;

- de positieve ervaringen met privatisering die elders binnen de gemeente zijn opgedaan, zoals bijvoorbeeld met tennisparken.
- de harmonisering van huurtarieven, waarbij duidelijk werd dat met name bij veldsportverenigingen de huurinkomsten slechts in zeer geringe mate bijdraagt aan de exploitatie van de sportvoorzieningen in een gemeente.

Met name bij de sportparken konden verenigingen soms kiezen tussen tariefsverhoging of (volledige of gedeeltelijke) overdracht van beheer- en onderhoudstaken. Hoewel bij sommige verenigingen de contributiebedragen aan de lage kant waren vergeleken met verenigingen in omliggende gemeenten, bleek contributieverhoging voor verenigingen echter nauwelijks een serieuze optie in hun keuze. Zo gezien hebben de meeste verenigingen op de betreffende sportparken de privatisering min of meer gedwongen opgelegd gekregen. Overigens is privatisering er bij sommige sportparken reeds in begin jaren tachtig 'ingeslopen'. Door bezuinigingen van gemeentewege kregen verenigingen toen al (lichte) onderhoudstaken toegeschoven, of kozen zij daarvoor boven het uit het onderhoud nemen van een aantal velden door de gemeente. Een verschil met de huidige privatiseringsoperaties is dat het destijds niet of nauwelijks formeel bekrachtigd was, waardoor soms onduidelijke situaties ontstonden, bijvoorbeeld over de verantwoordelijkheid over het onderhoud van de randgebieden van de sportparken (bossages, toegangspaden en parkeerterreinen). Het waren eigenlijk meer efficiëncymaatregelen van gemeenten dan dat er sprake was van een overtuigend privatiseringsbeleid.

2.2 Voorbereiding en onderhandeling

De uitgangspunten en randvoorwaarden

Voorafgaand aan de privatisering van de sportaccommodaties zijn door betreffende gemeenten, veelal in overleg met de betrokken verenigingen, uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Hoewel deze voor de verschillende sportaccommodaties op maat gesneden zijn, bevatten ze zeker gemeenschappelijke kenmerken. In alle gevallen staan de financiële randvoorwaarden hierbij centraal. Daarnaast zijn er uitgangspunten opgenomen over de verantwoordelijkheden van de gemeente. Het betreft onder meer gemeentelijke onderhoudsverplichtingen, bepalingen omtrent de eindverantwoordelijkheid voor privatisering en (deskundigheids) ondersteuning en voorlichting richting verenigingen of beheerstichtingen.

Sportparken

Bij de privatisering van de vier sportparken zijn bijvoorbeeld de volgende financiële uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:

- De privatiseringsoperatie dient budgettair neutraal voor de gemeentebegroting te verlopen (Brielle).
- De gemeente stelt de verenigingen of in het leven geroepen beheerstichtingen gedurende een bepaalde tijd een (gewennings)subsidie ter beschikking (Brielle, Capelle, Wijchen en Zaanstad).
- De overdracht van opstallen wordt zodanig geregeld dat de verenigingen daarvan geen nadelige financiële gevolgen ondervinden (Capelle).
- De vergoeding voor schoolsport wordt vastgesteld op basis van een normvergoeding van het Rijk of in onderling overleg (Capelle) en er wordt een contractuele waarborg voor schoolgebruik van sportvelden en kleedkamers afgegeven (Zaanstad).

Verder gaan veel uitgangspunten en randvoorwaarden in op de kwaliteit van de sportparken in het algemeen en het onderhoud en beheer in het

bijzonder:

- De verenigingen garanderen het gemeentebestuur dat zij de accommodatie in een goede staat zullen houden (Brielle).
- Bij overdracht van beheer en onderhoud moeten de velden kwalitatief in orde zijn. Het achterstallig onderhoud door de gemeente moet zijn weg-gewerkt (Wijchen, Zaanstad).
- Het steekproefsgewijs schouwen van de complexen moet uitwijzen of de gemeentelijke bijdragen juist besteed worden. Bij onvoldoende onderhoud worden passende maatregelen genomen (Wijchen).
- Deskundigheidsbevordering bij de verenigingen is essentieel om het onderhoud goed te kunnen uitvoeren (Wijchen).

Sporthallen

Ook bij de privatisering van de sporthallen zijn vooraf condities opgesteld, hetzij afzonderlijk geformuleerd of als onderdeel van het beheer- of overnamecontract. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om condities op het vlak van financiën, kwaliteit, organisatie, verantwoordelijkheid, personeel en gebruik. Enkele voorbeelden:

- De vergoeding voor geleverde diensten van de gemeentelijke sportafdeling aan de (nieuwe) beheerorganisatie wordt jaarlijks aangepast aan de prijscompensatie volgens richtlijnen van de gemeentelijke begroting (Arnhem);
- De tariefstelling van aan derden te verhuren uren mag niet onder, maar ook niet meer dan 30% boven de gemeentelijke tarieven liggen (Den Haag).
- Bij overname van taken door derden waarvoor de gemeente een zekere politieke verantwoordelijkheid wenst te houden, dient de kwaliteit voldoende gewaarborgd te blijven (Vught).
- De beheerorganisatie organiseert minimaal één maal per jaar een gebruikersvergadering om het functioneren van de accommodatie te peilen, inzake statuten, het takenpakket en het jaarverslag (Arnhem).
- De te kiezen oplossing dient op basis van een sociaal beleid verantwoord te zijn voor het personeel. Gedwongen ontslag moet worden voorkomen; overname en overplaatsing hebben de voorkeur (Vught).
- Het onderwijsgebruik wordt op basis van de huidige intensiteit gegarandeerd, waarvoor een aflopende garantie aan de nieuwe beheerder voor onderwijsrevenue geldt (Nijmegen).
- De uitgangspunten en randvoorwaarden, die zijn voorbereid door een gemeentelijke werkgroep, gelden ook voor andere accommodaties in de gemeente die geprivatiseerd worden (Vught).

De voorbereiding

Sportparken

Aan privatisering is in twee van de vier sportparken uitgebreid onderzoek vooraf gegaan. Zowel in Brielle als in Wijchen heeft de gemeente een capaciteits- en cultuurtechnische analyse van de velden laten uitvoeren door een onafhankelijk adviesbureau. In Wijchen zijn tevens onderhoudsplannen voor elke vereniging opgesteld waarin werkzaamheden staan die jaarlijks of incidenteel uitgevoerd moeten worden om de kwaliteit van het sportpark op peil te houden.

In het zoeken naar de meeste ideale vorm van privatisering hebben de gemeenten diverse varianten onderzocht. In Capelle varieerde dat van het uitbesteden van onderhoud aan een derde en het verlagen van de service en dienstverlening, tot het afstoten van onderdelen van het onderhoud. In Wijchen werd een drietal modellen voorgedragen, te weten overdracht van beperkt onderhoud, privatisering van onderhoud en beheer en privatisering van de gehele accommodatie. En in Zaanstad is eerst door een gemeente-

lijke projectgroep een strategie voor privatisering van veldsportaccommodaties opgesteld, waarna een werkgroep aan de slag is gegaan met het vervaardigen en uitwerken van een privatiseringsscenario.

In alle vier de gemeenten hebben veel voorbereidende gesprekken plaatsgevonden. Niet altijd verliepen de gesprekken even makkelijk, zeker niet wanneer het aspect financiën om de hoek kwam kijken. Verenigingen hechtten dan vooral aan eigen belang. Overigens hadden verenigingen weinig keus, want de marges voor onderhandeling waren door de gemeentelijke bezuiniging beperkt. Toch is in alle gemeenten gekozen voor een open privatiseringsproces. In Wijchen bijvoorbeeld zijn de veldsportverenigingen vanaf het moment dat de gemeente besloot privatisering van sportaccommodaties nader te onderzoeken, steeds op de hoogte gehouden, en ook nauw bij de totstandkoming van de voorstellen betrokken geweest. Daarnaast is de Gelderse Sport Federatie ingeschakeld om als 'onpartijdige' organisatie de voorbereidingen en begeleiding van het privatiseringsproces ter hand te nemen. Ook voert deze federatie tussenevaluaties uit. Verder is een begeleidingscommissie geïnstalleerd met als doel het onderhandelingsproces tussen gemeente en buitensportverenigingen te begeleiden en te bewaken. De commissie is intermediair en waar nodig arbiter, maar nadrukkelijk geen belangenbehartiger. En tot slot is er in Wijchen nog een speciale voorbereidingscommissie in het leven geroepen, met als taak om tot de oprichting van een beheerstichting te komen die is bedoeld voor alle veldsportverenigingen.

Al met al is er flink wat tijd in de voorbereiding van privatisering gaan zitten. In Capelle heeft het voorbereidingstraject ruim een jaar geduurd, in Brielle ongeveer twee jaar, in Zaanstad bijna drie jaar en in Wijchen ruim vier jaar.

Sporthallen

Ook aan de privatisering van de sporthallen is veel overleg met verenigingen vooraf gegaan. De voorbereidingen in Arnhem zijn relatief snel verlopen. De gemeente en de vereniging konden het spoedig eens worden over de conceptverdeling van taken en verantwoordelijkheden. Om de recreatiesportvereniging geen (financieel) risico op het gebied van accommodatiebeheer te laten lopen, is tevens een beheerstichting in het leven geroepen.

In Den Haag concentreerde de voorbereiding zich op de kosten en condities waaronder de hal kon worden overgenomen en de planschadekosten in verband met de verhuizing van één van de fusieverenigingen naar de sporthal. Daarna heeft de herverdeling van het sporthalgebruik veel voorbereidingstijd gekost. Door de komst van de fusievereniging kwam er in de hal namelijk minder ruimte vrij voor derden. De gemeente en de Haagse Sportraad traden hierbij coördinerend op, langs de gebruikelijke weg van de verdelingsvergadering.

Het voorbereidingstraject in Nijmegen is nogal onstuimig geweest. Onder druk van een bezuinigingstaakstelling voor de sportsector is eerst een raadsbesluit genomen. Pas daarna zijn de clubs ingelicht. Dit heeft vervolgens gedurende een jaar geleid tot onderhandelingen over allerlei voorwaarden. Uiteindelijk is een beheerovereenkomst tussen gemeente, het nieuwe beheerbedrijf en de volleybalvereniging afgesloten. De vereniging wilde namelijk het onderste uit de kan en schakelde het NOC*NSF in als extern adviseur. Daarnaast werd de pachter van de kantine uitgekocht. De relatie tussen gemeente en de vereniging is in de loop van de tijd verbeterd.

In Vught speelde de voorbereiding zich voornamelijk af rond de aanstelling van de nieuwe commerciële eigenaar/beheerder van het sportcentrum, die gekozen is uit zeven gegadigden. Nadat overeenstemming op hoofdlijnen was bereikt, is een intentieovereenkomst opgesteld die vervolgens weer verder is uitgewerkt. Ten behoeve van het waarborgen van de maatschappelijke functie van het sportcentrum is tevens een programmacommissie

ingesteld, die zich onder meer buigt over het opstellen van een activiteitenrooster, het vaststellen van de tarieven en eventuele geschillen tussen exploitant en gebruikers.

De contracten

Sportparken

Voorafgaand aan de feitelijke privatisering van de sportparken, zijn de afspraken uit het voorbereidingstraject voor alle verenigingen en/of in het leven geroepen beheerstichtingen in contracten vastgelegd. De contracten zijn niet aan een bepaalde looptijd gebonden, behalve in Brielle, waar de bepalingen van privatisering zijn opgenomen in het huurcontract van verenigingen. Dat is een contract voor vijf jaar. In Zaanstad is eerst een model-gebruiksovereenkomst opgesteld door een werkgroep Privatisering Sportcomplexen Zaanstad, waarin onder meer afspraken staan over het gebruik, het onderhoud en de wijze van verantwoording. Vervolgens is deze gebruiksovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten tussen de gemeente en de Stichting Sportpark Jagersveld. In Wijchen is een overeenkomst gesloten met de Stichting De Groene Grasvelden, die het onderhoud van (vrijwel) alle grasvelden in de gemeente verzorgt.

Sporthallen

Ook bij de sporthallen is in alle gevallen een overeenkomst opgemaakt waarin de bepalingen van de privatisering zijn vastgelegd. In Arnhem is het contract geregeld via een beheerovereenkomst, en ook in Nijmegen is daarvan gebruik gemaakt. Achteraf gezien is de beheerovereenkomst in Nijmegen veel te gedetailleerd uitgevallen. Er zijn dan ook maar liefst tien voorlopige versies verschenen. In Vught maken de bepalingen deel uit van de privatiseringsovereenkomst inzake het gehele sportcomplex met daaraan gekoppeld de erfpachtovereenkomst en de acte van geldlening. In Den Haag zijn de (financiële) afspraken vastgelegd in een koopacte en een huur-overeenkomst voor het recht van opstal.

2.3 Terugblik op het privatiseringsproces

Sportcomplex Noord-Meeuwenoord (Brielle)

Op 1 januari 1995 is het dagelijks en groot onderhoud op het sportpark overgedragen aan twee voetbalverenigingen. Het is een uitbreiding van de zelfwerkzaamheid die verenigingen al eerder uitvoerden.

De gemeente is tevreden met de privatisering en heeft de indruk dat beide verenigingen, na wat aanloopproblemen, er redelijk in slagen om de kwaliteit van hun accommodatie op peil te houden. De gemeente bemoeit zich, afgezien van een halfjaarlijkse schouw, nauwelijks meer met het complex. De beide voetbalverenigingen waren aanvankelijk niet erg te spreken over de kwaliteit van de velden tijdens de overdracht. Nu vindt men de velden en de trainingsaccommodatie er op vooruitgegaan. Het uitvoerend werk wordt bij WRW grotendeels door vrijwilligers gedaan, terwijl SC Voorne het heeft uitbesteed aan een hoveniersbedrijf; onder de leden bleek daarvoor namelijk weinig animo te bestaan. Door deze situatie doen beide voetbalverenigingen weinig gezamenlijk. Men voorziet overigens wel een fusie op termijn. Met een betere samenwerking tussen de clubs was er een beter resultaat uit de privatiseringsonderhandelingen gekomen. Al met al voelen de verenigingen zich meer baas in eigen huis. Inmiddels heeft de gemeente plannen ontwikkeld om het sportpark een andere bestemming te geven en aan de zuid-

kant van Brielle een nieuw complex te realiseren. De twee clubs staan hier in beginsel niet onwelwillend tegenover, maar verwachten wel aanzienlijke compensatie voor de eventuele verplaatsing van het sportpark.

Sportcomplex Couwenhoek (Capelle aan den IJssel)

In september 1982 is het dagelijks en groot onderhoud op het sportpark overgedragen aan twee voetbalverenigingen en een korfbalvereniging. Opstallen zijn gemeentelijk eigendom gebleven, maar het onderhoud is volledig voor rekening van de clubs.

De gemeente is nog geregeld betrokken bij het sportcomplex. Het betreft de halfjaarlijkse schouw en het (groot) onderhoud aan de opstallen, waarvoor de verenigingen nog steeds financiële bijdragen ontvangen. De financiële afwikkeling inzake het (achterstallig) onderhoud aan opstallen blijkt een langdurig traject. Bij de verenigingen vallen de onderhoudstaken zwaar. Nadat bij een voetbalvereniging de eerste jaren het veldonderhoud is uitbesteed, geschiedt het tegenwoordig door een kleine groep vrijwilligers, die nauwelijks aan alle werkzaamheden toekomt. Bij de korfbalvereniging is het veldonderhoud overigens nog steeds uitbesteed aan een hoveniersbedrijf. Met name de opstallen vergen veel onderhoud, en het lukt de verenigingen maar moeizaam om daarvoor voldoende reserves op te bouwen. Er is steeds meer behoefte aan inschakeling van gesubsidieerde arbeidskrachten. Aangezien korfbalvereniging De Bermen met ingang van seizoen 2000/2001 is gefuseerd en verhuisd naar een andere locatie, is het belangrijk dat het gebruik van het sportpark opnieuw wordt bekeken. Bovendien is het wenselijk om de overeenkomst rond de uitbesteding van onderhoudstaken voor velden en opstallen opnieuw te bezien, inclusief de vergoedingen voor de clubs.

Sportpark Jagersveld (Zaanstad)

In januari 1997 zijn is het volledige onderhoud (inclusief renovatieverplichting) van het sportpark, waar twee voetbalverenigingen, een korfbalvereniging en een handbalvereniging zijn gehuisvest, overgedragen aan beheerstichting Sportpark Jagersveld. Er zijn geen opstallen overgedragen aan de verenigingen. De kleedkamers waren reeds in het beheer van de clubs en de clubgebouwen zijn eigendom van de verenigingen.

Zaanstad is een van de eerste gemeenten in Nederland die privatisering van sportvelden grondig en in overleg met de verenigingen heeft aangepakt. De beheerstichting is hier niet opgelegd door de gemeente, maar de uitkomst na ad-hoc deals met de vier clubs. Het privatiseringsconcept in Zaanstad heeft onder andere als voorbeeld gediend voor Wijchen.

Het privatiseringsproces is volgens de gemeente naar tevredenheid verlopen. Voor sportpark Jagersveld was het een zaak van loven en bieden binnen vooraf gestelde financiële kaders. Daarbij wordt wel ingezien dat de inzet van vrijwilligers, voornamelijk VUT-ers, AOW-ers en WAO-ers, noodzakelijk is. Uitbesteden is namelijk (te) duur voor verenigingen. Op sportpark Jagersveld is een beheerstichting opgericht, waarin elke club met een afgevaardigde is vertegenwoordigd in het algemeen bestuur. De stichting functioneert goed, maar heeft een turbulente tijd achter de rug. Bij de voetbalverenigingen is in de loop van het eerste jaar onvrede ontstaan over de hoogte van de huurtarieven. Die zijn hetzelfde gebleven, terwijl het werk dat door de verenigingen zelf gedaan moet worden is toegenomen. De voetbalverenigingen vinden dat het werk van vrijwilligers voordelen moet opleveren voor de club, en niet voor de stichting. De twee andere verenigingen zijn van mening dat niet op de korte termijn maar op de lange termijn gekeken moet worden. Eerst moet de stichting een financiële

reserve opbouwen, daarna kan iets gedaan worden aan bijvoorbeeld het verlagen van de huur of het vergoeden van vrijwilligerswerk. De beide voetbalverenigingen vinden tevens dat de hand- en korfbalvereniging nauwelijks leden bij het onderhoud inschakelen. Dit komt doordat beide clubs gebruik maken van een half-verhard en een verhard veld en geen affiniteit met het onderhoud van grasvelden hebben. Na een periode van forse meningsverschillen zijn er inmiddels naar tevredenheid afspraken gemaakt en zijn de onderlinge relaties tussen de verenigingsbesturen weer wat genormaliseerd. In het kader van het nieuwe sportbeleidsplan heeft de gemeente aangekondigd dat er in de toekomst fusies of verplaatsingen van verenigingen gaan optreden. Hierbij zou ook het sportpark Jagersveld niet buiten schot blijven.

Sportcomplex de Wychert (Wijchen)

In februari 1998 is het onderhoud van het sportpark, waar de voetbalvereniging AWC is gevestigd, geprivatiseerd naar beheerstichting De Groene Grasvelden. Deze stichting, die ook actief is voor andere Wijchense veldsportverenigingen, draagt zorg voor het (uitbesteden van) onderhoud aan de velden dat niet door de vereniging(en) ter hand wordt genomen, alsmede voor de financiële zaken die daarmee gemoeid zijn.

Ondanks dat het oprichten van de beheerstichting en het inventariseren en wegwerken van achterstallig onderhoud erg tijdrovend is gebleken, is de gemeente tevreden met het bereikte resultaat. Het voorbereidende werk van de Gelderse Sport Federatie heeft daar voor een belangrijk deel aan bijgedragen. De onderhoudsbudgetten worden volgens een vast dekkingspercentage overgeheveld van gemeente naar stichting en de verenigingen. In 1999 moet dat uitmonden in het gewenste percentage van de gemeentelijke kosten (geïndexeerd voor 1997). Tot het moment van overdracht zijn verenigingen vrijgesteld van een huurprijs, zodat een financiële reserve kan worden opgebouwd.

De stichting besteedt de eerste drie jaar veel onderhoudswerk uit aan een bedrijf. Het klein onderhoud geschiedt door zelfwerkzaamheid van leden van de vereniging. De vereniging ziet het wegwerken van achterstallig onderhoud als de winst van privatisering en beschouwt kwaliteitsverbetering van het sportpark dan ook als een belangrijk resultaat van privatisering. De inzet van vrijwilligers, vooral VUT-ers, AOW-ers en andere mannen die buiten het formele arbeidsproces staan, verloopt goed. Voor deze mensen zijn reeds onderhoudscursussen georganiseerd.

De beheerstichting beschikt over een coördinator/medewerker met een cultuurtechnische achtergrond. Hij is contactpersoon voor de vereniging(en), de onderhoudsploegen en het bedrijf dat het cultuurtechnisch onderhoud verricht. Verder heeft de stichting een onafhankelijk stichtingsbestuur en een Raad van Commissarissen, met daarin vertegenwoordigers van sportverenigingen. De verwachtingen van alle partijen zijn hooggespannen.

Sportcentrum Vredenburg (Arnhem)

In september 1992 is het avond- en weekendbeheer van het sportcentrum, bestaande uit een sporthal/spelzaal en een gymzaal, tegen een vaste vergoeding per week overgedragen aan een recreatiesportvereniging. Vervolgens is in augustus 1994 het gehele beheer, inclusief onderhoud en reiniging, overgedragen aan de hiervoor in het leven geroepen Stichting Beheer Sportcentrum Vredenburg. De verhuur van de spelzaal is in gemeentelijke handen gebleven. In 1998 heeft door herstructurering en verbouwing de gymzaal een andere bestemming gekregen, waardoor een deel van het sportgebruik nu elders plaatsvindt.

De gemeente is tevreden over de privatisering en het onderhoud door de stichting. De beheerovereenkomst is door zijn duidelijkheid goed werkbaar en de financiële besparing van een halve formatieplaats is gehaald. De recreatievereniging is ook tevreden over de privatisering, maar maakte zich in aanvang wel zorgen over de mogelijke gevolgen van de ombouw tot multifunctioneel centrum in 1997.

De in het leven geroepen beheerstichting is minder te spreken over de privatisering. Zo is de stichting verbolgen over het feit dat zij (in 1995) minder vergoeding kreeg vanwege teruglopend schoolgebruik. Want volgens de stichting maakt een hoge of lage bezetting voor bepaalde lasten niet uit. Ook heerst er in het begin onvrede over achterstallig onderhoud. De beheerorganisatie werkt volgens de stichting kostenbesparend en er heerst tevredenheid over het dagelijks onderhoud.

Medio 1998 is het sportcentrum omgebouwd tot een multifunctioneel centrum waarin naast de sportactiviteiten ook een wijkpost en een wijkvereniging zijn ondergebracht. De stichting draagt in de nieuwe situatie ook zorg voor ingebruikgeving van de (multifunctionele) zaal, de aanbouw en de kantine. De verhuur van de spelzaal blijft in handen van de gemeente, onder andere vanwege het schoolgebruik. De wijkvereniging is in de nieuwe situatie huurder van de Stichting Beheer Sportcentrum Vredenburg, waar men in het begin erg aan moest wennen. Al met al hebben maar weinig sportgroepen moeten wijken voor de komst van de wijkvereniging en wijkpost. Alleen enkele niet-wijkgebonden clubs zijn verhuisd naar locaties elders. De bedoeling is dat de stichting zich steeds meer gaat omvormen tot een onafhankelijke beheerstichting, waarin de grootste huurders zitting hebben.

Sporthal Steenwijklaan (Den Haag)

Per september 1992 is in het kader van een brede operatie de sporthal verkocht aan stichting Sporthal Steenwijklaan, die hiertoe is opgericht door een gefuseerde korfbalvereniging. Deze vereniging pacht de kantine van de stichting. De grond wordt door de gemeente aan de stichting verhuurd.

De privatisering verloopt voor de gemeente Den Haag in financiële zin gunstig. De hal is verkocht tegen ideële waarde, een bedrag voor achterstallig onderhoud was al gereserveerd en de kapitaallasten vielen weg. In de nieuwe situatie heeft de gemeente maar weinig contact met de stichting. Het positieve effect van privatisering valt volgens de gemeente vooral toe te schrijven aan enkele echte vrijwilligers in de club/stichting. In vergelijking met de oude situatie is de hal organisatorisch verbeterd ten aanzien van de aansturing van het beheer en de werving van huurders. Tevens is de hal aantrekkelijker geworden qua indeling, sfeer en comfort. De stichting is redelijk tevreden, maar kampt wel met een aantal knelpunten. Het vinden van structurele bezetting naast het indoor-korfbalseizoen en het vinden van vrijwilligers voor het onderhoud overdag zijn daarvoor beelden van. Daarnaast is er veel commotie geweest over te betalen onroerend zaakbelasting. Dat de stichting het eigenaarsdeel en het huurdersdeel moest betalen, was vooraf niet duidelijk. Dit had voorkomen kunnen worden door niet te spreken van privatisering, maar van exploitatie. De vereniging is gelukkig met de fusie en het feit dat alle trainingen nu in de 'eigen' hal plaatsvinden. De gepachte kantine is voor de club van groot belang, maar vraagt wel de inzet van veel vrijwilligers. Het gevaar is aanwezig dat door extra (club)activiteiten, toernooien en een toenemend gebruik van de hal de druk van bardienst op vrijwilligers te groot wordt. De stichting en vereniging willen dan ook de vrijwilligers meer aandacht geven, bijvoorbeeld door het organiseren van feestelijke activiteiten en door het werk te belonen.

Sporthal VoCASA (Nijmegen)

In augustus 1991 is het beheer en kleinschalig onderhoud van de sporthal voor 10 jaar overgedragen aan ASACOV BV. Hoofdbespeler van de hal is een volleybalvereniging, die tevens enig aandeelhouder is van ASACOV BV. De kantine is door ASACOV BV verpacht aan derden.

Alle betrokkenen zijn tevreden met de privatisering en de wijze waarop de hal wordt beheerd. De gemeente heeft nog steeds verschillende taken en verantwoordelijkheden bij de sporthal. Zo heeft zij als eigenaar van de hal de zorg voor beheertechnisch groot onderhoud, waarvoor een meerjarenplanning achterstallig onderhoud is opgesteld. Verder constateert de gemeente dat de privatisering een neveneffect heeft gehad op het sportgebruik in andere hallen. Doordat een basketbalvereniging in het kader van de privatisering moest uitwijken naar een andere hal, is daar voor wijkspport weinig plaats meer.

ASACOV BV geeft aan dat het beheer van de hal veel werk heeft opgeleverd. Daartoe zijn twee medewerkers via banenpool en JWG-regeling bij VoCASA gedetacheerd. De JWG-plaats is later omgezet in een I/D-baan. Hierdoor is de weg ingeslagen naar verdere professionalisering. De BV vraagt uitsluitend aan leden van de volleybalvereniging om iets te doen aan het dagelijks onderhoud van de hal. Daarbij kan beroep gedaan worden op een klein groepje vrijwilligers. Omdat leden van de club wel voor de eigen club, maar niet voor andere gebruikers van de hal bardienst wilden draaien, heeft de BV de kantinewerkzaamheden uitbesteed aan een pachter. Wel heeft ASACOV BV de gehele inboedel en alle noodzakelijke vergunningen, verzekeringen en belastingen gefinancierd en in eigendom. Bij vertrek van de pachter hoeft er zo niets uitgekeerd te worden.

De verhuur van de hal verloopt goed; 's avonds en in de weekeinden is de hal steeds vol. Dit komt ook door het topsportbeleid van de club. Het eerste herenteam speelde tot voor kort op het hoogste landelijke niveau en legt daardoor zwaar beslag op de ruimte. ASACOV BV richt zich nu vooral op het daggebruik.

De vereniging geeft aan dat, door de rol die de club speelt bij het beheer, het verenigingsgevoel van de leden is toegenomen. Het aantal vrijwilligers voor kader- en onderhoudsfuncties neemt echter eerder af dan toe. Vooral de BV-activiteiten drukt nogal zwaar op het zittende kader en verschillende commissies zijn onderbezet.

Sportcentrum Ouwerkerk (Vught)

Per september 1994 is de risicodragende exploitatie van het sportcentrum, inclusief de sporthal, overgedragen aan Vught Recreatie BV, een 100% dochter van LACO. De gemeente verstrekt jaarlijks een aflopende exploitatiesubsidie en draagt eenmalig bij aan het wegwerken van achterstallig onderhoud. Tevens is een lening verstrekt. Na afloop van de overeenkomst (over 20 jaar) wordt het sportcentrum en de ondergrond aan LACO overgedragen voor een symbolisch bedrag.

De gemeente is zeer tevreden over de voorbereiding en eerste ervaringen met privatisering van het sportcentrum. Een punt van zorg vormt het teruglopende onderwijsgebruik. De gemeente heeft hierin verantwoordelijkheid, aangezien zij de sportruimte aanwijst voor het bewegingsonderwijs. Zij doet dat volgens de richtlijnen van het ministerie van OC&W, waarbij eerst de gymzalen van de scholen benut moeten worden en daarna de nabijgelegen voorzieningen. Gezien de ligging van het sportcentrum ten opzichte van de scholen pakt dat voor het sportcentrum ongunstig uit.

LACO is de houdstermaatschappij van een aantal bedrijven die actief zijn op het terrein van verwerving, beheer en exploitatie van multifunctionele sportaccommodaties. De privatisering brengt vooral voordelen met zich mee.

Door medewerkers die eerst bij de gemeente in dienst waren meer initiatief en verantwoordelijkheid te geven, is het plezier in het werk toegenomen. Verder wordt er met de huurders die iets extra's willen, zoals een toernooi of een feest, soms onderhandeld over de prijs, waarbij de bovengrens overigens wel vast ligt. Ook wordt er actiever geacquireerd, onder meer ten behoeve van een betere bezetting overdag (teruglopend schoolgebruik!) en de weekeinden. Van de gebruikers verwacht LACO meer zelfwerkzaamheid en het streven is forse besparingen op de energiekosten. Dit alles ten behoeve van een betere exploitatie.

De twee grootste verenigingen zijn tevreden met de bedrijfsleiding die goed bereikbaar en flexibel is. In het kader van de energiebesparing kregen de verenigingen te maken met een minimale verlichting, die niet werd geaccepteerd. Hiervoor is later een oplossing gevonden. Een van de verenigingen ziet overigens wel gevaren in de privatisering. Zij is bang dat op termijn andere (meer winstgevendere) belangen voorop komen te staan, waardoor de verenigingen in de verdrukking komen. Tot nu toe is daar niets van gebleken.

Inmiddels heeft de gemeente Vught een NV opgericht, waarin alle sociaal-culturele en sportaccommodaties zijn ondergebracht, met uitzondering van sportcentrum Ouwerkerk. In de praktijk zal nog moeten blijken of de twee particuliere verhuurders in Vught naast elkaar kunnen functioneren.

2.4 Conclusies

Uit de voorgaande procesbeschrijving blijkt dat geen enkel privatiseringsproces verloopt zoals het vooraf gepland is en dat bovendien de processen onderling ook sterk van elkaar verschillen. Dit laatste heeft natuurlijk te maken met onderlinge verschillen tussen de sportaccommodaties en tussen de betrokken partijen. Bovendien is er vaak sprake van verschillende doelstellingen en uitgangspunten. Al deze verschillen maken dat elk privatiseringsproces uniek is en een op maat gesneden aanpak vergt. Dit betekent ook dat er verschillende privatiseringsvormen naast elkaar bestaan.

Bij de privatisering van sportparken bestaan er feitelijk drie hoofdvormen, te weten:

- overdracht van beheer en/of onderhoud van de velden aan de betreffende sportverenigingen;
- overdracht van beheer en onderhoud van het gehele sportpark aan de gezamenlijke verenigingen, die hiervoor veelal een beheerstichting oprichten;
- overdracht van het cultuurtechnisch onderhoud van alle sportparken in een gemeente aan een bedrijf of overkoepelende stichting.

De laatstgenoemde privatiseringsvorm is gekozen in Wijchen, waar een overkoepelende stichting is opgericht die zorg draagt voor het (uitbesteden van) onderhoud aan de velden dat niet door de vereniging(en) ter hand wordt genomen, inclusief de financiële verantwoordelijkheid. In Zaanstad is een vergelijkbare opzet gekozen, met dien verstande dat de beheerstichting voor één sportpark is opgericht en ook reserveringen moet plegen voor renovatie van de sportvelden op langere termijn. In Capelle aan den IJssel en Brielle is de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van de velden rechtstreeks overgedragen aan de bespelende verenigingen. Een aantal verenigingen besteedt de cultuurtechnische werkzaamheden uit aan een gespecialiseerd bedrijf. Sommige verenigingen hebben een deskundige onderhoudsman binnen de gelederen en hebben zelf de benodigde machines en materialen aangeschaft. Het is duidelijk dat dit op langere termijn een kwetsbare constructie is omdat het niet gemakkelijk zal zijn om hiervoor een geschikte opvolger te vinden.

Ook bij de sporthallen zijn er verschillende hoofdvormen van privatisering te onderscheiden, namelijk:

- overdracht van eigendom, onderhoud en/of beheer aan een grote sportvereniging (veelal hoofdgebruiker van de hal);
- overdracht aan een commerciële exploitant of
- inbreng van de accommodatie in een op te richten NV, waarin de gemeente een (meerderheids)belang houdt.

De meest verregaande vorm is verkoop van de opstallen, zoals met de sporthal Steenwijklaan in Den Haag is gebeurd. In Vught is de risicodragende exploitatie van het sportcentrum overgedragen aan een commerciële partij, die echter op langere termijn zowel het sportcentrum als de grond voor een symbolisch bedrag kan verwerven. In beide gevallen is de gemeente op grote afstand van de accommodatie komen te staan. Voor de continuïteit van de sportfunctie is het in deze gevallen belangrijk dat deze functie in het bestemmingsplan goed is verankerd en dat de gemeente contractueel vastlegt dat zij het eerste recht op terugkoop van de accommodatie heeft. In Nijmegen is de verhuur, het beheer en het kleinschalig onderhoud van de sporthal overgedragen aan een nieuwe BV, waarvan een grote sportvereniging de enige aandeelhouder is. In Arnhem is feitelijk de minst verregaande vorm van privatisering gekozen, namelijk overdracht van het beheer en onderhoud aan een beheerstichting, terwijl de verhuur van het sportcentrum in handen van de gemeente is gebleven. In de laatste twee gevallen is de gemeente nog nadrukkelijk bij het reilen en zeilen van de accommodatie betrokken. Een heldere omschrijving van ieders taken en verantwoordelijkheden is in die situatie onmisbaar om misverstanden en conflicten te voorkomen.

Er kan op basis van deze acht privatiseringsprocessen natuurlijk niet geconcludeerd worden dat een bepaalde constructie in alle gevallen beter voldoet dan een andere. Dit hangt namelijk sterk af van de lokale omstandigheden en de gestelde doelen en randvoorwaarden. Er kan wel een aantal procesfactoren worden onderscheiden, die van invloed zijn op het uiteindelijke resultaat:

- *Communicatie:* In elke fase van het proces vormt de communicatie een sleutelbegrip. Het vinden van de beste privatiseringsvorm is een gezamenlijk zoekproces, dat alleen kan plaatsvinden als alle partijen goed op de hoogte zijn van elkaars standpunten en ideeën. Als processen stroef lopen, is er vaak sprake van een gebrekkige communicatie tussen de betrokken partijen onderling.
- *Informatie:* Om verschillende alternatieven te kunnen onderbouwen of afwegen zijn betrouwbare gegevens over de sportaccommodatie nodig. Dit geldt ook bij het uitvoeren van tussentijdse evaluaties. Heel vaak blijkt dat de relevante gegevens lastig boven water zijn te krijgen: hoeveel uur wordt die sporthal eigenlijk verhuurd, wat kost het beheer van een sportpark nu precies en hoe zit het met achterstallig onderhoud? Zonder dit soort informatie is het praten over privatiseren zinloos.
- *Planning:* Privatiseren kost tijd. In vrijwel alle onderzochte gemeenten is de planning (fors) uitgelopen. Dit is ook niet zo vreemd omdat privatisering ingrijpende gevolgen heeft voor alle betrokken partijen. Bij een gemeente gaat het dan bijvoorbeeld om discussie over de politieke verantwoordelijkheden en de ambtelijke formatie/budgetten. Een sportvereniging moet de eigen organisatie en financiële huishouding professionaliseren of samen met andere clubs de oprichting van een gezamenlijke beheerstichting voorbereiden.

- *Registratie:* In langlopende onderhandelingstrajecten is het belangrijk om stapsgewijs voortgang te boeken en de tussentijdse resultaten goed vast te leggen. Hierdoor kan voorkomen worden dat terugkerende discussies over dezelfde zaken de voortgang van het proces in de weg staan. Natuurlijk moet ook het eindresultaat in de vorm van een privatiseringsovereenkomst duidelijk vastgelegd worden.
- *Procesmanagement:* In een aantal gemeenten is gekozen om het privatiseringsproces te laten begeleiden door een externe adviseur/procesmanager. De ervaringen die hiermee in bijvoorbeeld Wijchen en Vught zijn opgedaan, worden door de betrokken partijen positief beoordeeld. Zeker als er sprake is van grote belangen en meerdere partijen is het niet ongebruikelijk om het proces door een deskundige buitenstaander te laten begeleiden. Wanneer gekozen wordt om het privatiseringsproces zelf vorm te geven, verdient het sterke aanbeveling om de verantwoordelijkheid voor het procesmanagement en voor de inhoudelijke onderhandelingen te verdelen over verschillende personen.

3 De effecten van privatisering

3.1 Kernvariabelen

Uit de voorgaande procesbeschrijving blijkt dat rond de privatisering van de acht sportaccommodaties uit dit onderzoek een aantal begrippen telkens weer naar voren komt, te weten: het gebruik, de kwaliteit en de financiële exploitatie van de sportaccommodaties. Deze drie begrippen zijn dan ook als kernvariabelen gekozen voor de privatiseringsmonitor.

Hoewel de kernvariabelen zich richten op verschillende aspecten van de bedrijfsvoering, zijn deze natuurlijk ook nauw met elkaar verweven. Een voorbeeld kan deze samenhang verduidelijken. Stel: het gebruik van een accommodatie daalt. Hierdoor worden meestal ook de inkomsten minder en om de exploitatie rond te krijgen wordt dan vaak bezuinigd op het onderhoud of de service aan de sporters. Hierdoor neemt de kwaliteit ook af en dit kan het gebruik vervolgens nog meer onder druk zetten. Dit is een voorbeeld van een negatieve spiraal, waarbij de kernvariabelen elkaar nadelig beïnvloeden. Andersom kan natuurlijk ook: het gebruik neemt toe, de inkomsten stijgen en er kan voldoende geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de accommodatie.

3.2 Gebruik van de accommodaties

Bij de ontwikkeling van het meetinstrument van de privatiseringsmonitor is besloten om de gebruiksintensiteit van de sportparken te meten in het aantal normteams en het gebruik van de sporthallen in het aantal klokuren.

Tabel 2 Kerncijfers gebruik sportparken (in normteams per jaar)

Sportparken	0-jaar	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Meeuwenoord	25,00	28,00	27,75	29,50	29,75
Couwenhoek	80,00	43,50	44,50	42,25	40,75
De Wijchert		21,50	21,50	24,50	26,50
Jagersveld		47,25	47,25	48,75	45,75

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het gebruik van de diverse sportparken over de afgelopen jaren onderling een wisselend beeld te zien geeft. De bespeling van sportpark De Wijchert (Wijchen) is sterk toegenomen door groei van het aantal actieve leden bij de voetbalvereniging. In iets mindere mate is deze groei ook van toepassing op sportpark Noord-Meeuwenoord (Brielle). Op sportpark Jagersveld (Zaanstad) werd de grootste voetbalclub in de afgelopen jaren geconfronteerd met een aanzienlijke daling van het ledenaantal, terwijl de andere verenigingen een lichte groei hebben gerealiseerd. Op sportpark Couwenhoek (Capelle aan den IJssel) is sprake van een dalende trend in het gebruik van het sportpark. Bovendien is de korfbalclub na het laatste meetjaar gefuseerd en verhuisd naar een ander sportpark. Het oude onderkomen is inmiddels overgenomen door een cricketvereniging die jarenlang onderhuurder is geweest op het sportpark. Het gebruik van de sportparken door derden is relatief gering en beperkt zich tot een aantal weken schoolgebruik, een toernooi of medegebruik van de velden door clubs op hetzelfde sportpark.

Tabel 3 Kerncijfers gebruik sporthallen (in klokuren per jaar)

Sporthallen	0-jaar	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Vredenburg	2.817	2.611	1.992	1.854	1.628
Steenwijklaan	2.180	2.026	3.345	3.399	3.352
VoCASA	2.465	2.320	2.206	2.119	2.273
Ouwerkerk	1.450	2.102	2.010	1.739	1.837

De gebruikscijfers van de verschillende sporthallen laten eveneens een wisselend beeld zien. Sporthal Steenwijklaan (Den Haag) wordt overdag gehuurd door een grote onderwijsinstelling, waardoor het gebruik als geheel sterk is toegenomen. Bij sporthal Ouwerkerk (Vught) is het onderwijsgebruik verminderd, maar is het gebruik door verenigingen en particulieren toegenomen. Ook in de VoCASA-sporthal (Nijmegen) is het onderwijsgebruik afgenomen, maar huurt de gemeente wat meer uren voor sportieve recreatie. Sportcentrum Vredenburg (Arnhem) is geheel verbouwd, waardoor een voormalige gymzaal is veranderd in een multifunctionele ruimte voor sport- en wijkactiviteiten. In het bovenstaande overzicht is dan ook alleen het gebruik van de spelzaal opgenomen, die met name wordt verhuurd aan diverse verenigingen, scholen en particulieren. De hoofdhuurder is een grote recreatiesportvereniging, die sinds het begin van de jaren negentig echter te kampen heeft met een aanzienlijke daling van het ledenaantal. In combinatie met een verminderd onderwijsgebruik heeft dit geleid tot een zeer sterke daling van de gebruikscijfers van de spelzaal in sportcentrum Vredenburg.

3.3 Kwaliteit van de accommodaties

De kwaliteit van een sportaccommodatie wordt in de privatiseringsmonitor bepaald door zowel de technische beoordeling van de deskundigen als de ervaringen van de sporters zelf. In de onderstaande tabel zijn de totaalcijfers per jaar voor de gehele accommodatie weergegeven. In de meeste gevallen is de eerste kwaliteitsmeting (ruim) na de privatiseringsdatum uitgevoerd. Alleen bij de sportparken De Wijchert (Wijchen) en Jagersveld (Zaandam) vormen de eerste metingen daadwerkelijk de nulmetingen.

Tabel 4 Kerncijfers kwaliteit (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
Meeuwenoord	6.6	6.7	6.7	6.7
Couwenhoek	6.8	6.7	6.6	6.6
De Wijchert	6.4	6.9	7.3	7.3
Jagersveld	6.2	6.5	6.8	6.6
Vredenburg	6.4	6.3	6.7	6.6
Steenwijklaan	6.5	6.6	6.9	7.1
VoCASA	6.7	6.5	7.0	7.2
Ouwerkerk	7.1	6.8	7.0	7.0

Uitgaande van de bovenstaande totaalcijfers kan geconstateerd worden dat de kwaliteit van de sportaccommodaties er over het algemeen niet slechter op is geworden. In een aantal gevallen is er zelfs sprake van een (ruime) verbetering van de kwaliteit, met name bij de sportparken De Wijchert (Wijchen) en Jagersveld (Zaanstad) en de sporthallen Steenwijklaan (Den Haag) en VoCASA (Nijmegen). Over de hele linie is het oordeel van de gebruikers positiever dan van de deskundigen. Bovendien bestaan er soms aanzienlijke verschillen tussen de afzonderlijke velden op één sportpark. Dit soort nuanceringen zijn in de totaalcijfers niet meer terug te vinden.

3.4 Financiële situatie rond de accommodaties

Het financiële kerncijfer wordt vastgesteld aan de hand van het totale bedrag aan inkomsten minus uitgaven voor alle direct betrokken partijen, te weten de gemeente, de verenigingen en een eventuele beheerstichting of exploitant. Dit kerncijfer wordt derhalve niet beïnvloed door onderlinge financiële transacties tussen de genoemde partijen. Op deze wijze geeft het financiële kerncijfer een zo zuiver mogelijk beeld van de algehele financiële situatie rond een sportaccommodatie. Een uitzondering vormt de financiële situatie rond sportcentrum Ouwerkerk, aangezien de commerciële exploitant alleen aan het onderzoek wilde meewerken als er geen inzage in de financiële resultaten hoefde te worden gegeven. De begeleidingscommissie van de privatiseringsmonitor heeft hiermee ingestemd.

Tabel 5 Kerncijfers financiën (in guldens per jaar)

Accommodaties	0-jaar	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Meeuwenoord	-219.069	-190.419	-205.849	-161.702	-183.029
Couwenhoek	-233.923	-85.175	-104.710	-147.029	-147.451
De Wijchert		-95.113	-99.991	-95.078	-34.621
Jagersveld		-428.712	-270.162	-227.536	-178.816
Vredenburg	+ 25.041	-56.223	-99.551	-114.105	-74.595
Steenwijklaan	-130.140	+65.978	+ 79.567	+ 125.316	+96.059
VoCASA	-156.051	-114.373	-166.124	-140.357	-297.176
Ouwerkerk	-237.522	-247.748	-246.653	-243.382	?

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het gezamenlijke financiële plaatje er voor de meeste sportaccommodaties positiever is gaan uitzien. Het sportcentrum Vredenburg (Arnhem) en de VoCASA-sporthal (Nijmegen) vormen hierop een uitzondering. In Arnhem lopen de huurinkomsten bij de gemeente door een lager gebruik terug en zijn de kosten door verbouwingen gestegen. In Nijmegen heeft de gemeente in het laatste jaar fors geïnvesteerd in met name de renovatie van de entree en de kleedruimtes. De andere gemeenten hebben hun bezuinigingstaakstellingen gehaald, met name door inkrimping van het personeelsbestand. Omdat er vooraf meestal met de gemeente afspraken zijn gemaakt over de hoogte van de huurtarieven of afdrachten, zijn de kosten voor de sportverenigingen niet bovenmatig gestegen. In een aantal gevallen zijn de clubs er in financiële zin zelfs op vooruit gegaan. De contributies zijn over het algemeen in zeer beperkte mate verhoogd. Daar staat wel een hogere mate van zelfwerkzaamheid tegenover. Wanneer er een beheerstichting is opgericht, blijkt er sprake te zijn van een kostendekkende exploitatie. Wel ontstaat er in de praktijk regelmatig discussie over bijvoorbeeld de hoogte van de

financiële reserveringen, de vergoedingen voor zelfwerkzaamheid (Zaanstad) en de gedeelde verantwoordelijkheid voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden (Nijmegen).

3.5 Conclusies

De belangrijkste vraag in dit hoofdstuk is in hoeverre de privatisering van de acht sportaccommodaties succesvol is verlopen, afgemeten aan de trendmatige ontwikkeling van de kerncijfers. In de onderstaande tabel is de richting van deze trends voor de acht accommodaties globaal weergegeven in termen van (zeer) positief, wisselend of (zeer) negatief.

Tabel 6 Trends in kerncijfers bij de acht sportaccommodaties

Sportaccommodatie	Gebruik	Kwaliteit	Financiën	Totaal
Meeuwenoord	+	+/-	+	+ 2
Couwenhoek	-	+/-	++	+ 1
De Wijchert	++	++	+	+ 5
Jagersveld	+/-	+	++	+ 3
Vredenburg	--	+/-	--	- 4
Steenwijklaan	++	+	++	+ 5
VoCASA	-	+	-	- 1
Ouwerkerk	+/-	+/-	+/-	0

Index: ++ zeer positief, + positief, +/- gelijk/wisselend, - negatief, -- zeer negatief

Uitgaande van de trendmatige ontwikkeling van de kerncijfers (gebruik, kwaliteit en financiën) van de sportaccommodaties is een eindcijfer opgesteld, waarin de feitelijke resultaten van het privatiseringsproces zijn verwerkt. Dit eindcijfer staat vermeld in de laatste kolom van tabel 6 en kan variëren tussen -6 (minimaal) en +6 (maximaal).

De resultaten van de privatisering van sportpark De Wijchert (Wijchen) en van sporthal Steenwijklaan (Den Haag) komen het beste naar voren. Opvallend is dat de privatisering van de andere sporthallen relatief mager scoren ten opzichte van de resultaten van de sportparken. Overigens wordt met deze cijfers geen oordeel uitgesproken over de inzet en kwaliteit van betrokkenen, aangezien verschillende oorzaken voor hen niet of nauwelijks beïnvloedbaar zijn. Denk daarbij aan het effect van seizoensinvloeden op de kwaliteit van de velden of aan het effect van onderwijsgebruik op de gebruiksfrequentie en inkomstenkant van de accommodaties.

Uit de trendmatige ontwikkeling van de kerncijfers blijkt dat de resultaten van de privatisering van de acht sportaccommodaties vaker positief dan negatief uitvallen. Verrassend genoeg blijkt het op peil houden of vergroten van het gebruik van de sportaccommodaties een groter knelpunt te vormen dan het waarborgen van de kwaliteit en van de financiën. De gebruikscijfers hangen vooral samen met de ledenontwikkeling van de hoofdgebruiker(s) en de mate van onderwijsgebruik overdag.

4 De partijen bij privatisering

4.1 Gemeenten

Met uitzondering van Capelle aan den IJssel geven de gemeenten aan tevreden te zijn over de privatisering van de sportaccommodaties. Men vindt over het algemeen dat de beoogde doelstellingen bereikt zijn en dat er geen ongewenste neveneffecten zijn opgetreden. De meeste gemeenten vinden dat de privatisering ook voor henzelf een soort ontdekkingstocht is geweest, waarbij pas gaande de rit duidelijk werd wat er allemaal bij komt kijken. In dit opzicht wordt deskundige ondersteuning van buitenaf vrijwel overal als succesfactor genoemd; de ene keer om onderzoek uit te voeren, de andere keer om het proces te begeleiden.

Gemeenten worstelen bij privatisering nadrukkelijk met een voortdurende afweging tussen nabijheid en distantie. Enerzijds maakt de gemeente afspraken met de verenigingen of exploitant en moet dus ook periodiek toetsen in hoeverre deze afspraken nagekomen worden. Anderzijds willen de gemeenten voorkomen dat men voor elk wissewasje weer op de stoep staat. Zo nemen de gemeenten Brielle, Den Haag, Vught en Zaanstad een wat teruggetrokken positie in, terwijl de gemeenten Arnhem, Capelle, Nijmegen en Wijchen zich veel meer met de accommodatie bemoeien. Dit heeft uiteraard ook te maken met de aard van de privatiserings-overeenkomst en de bijbehorende taken van de gemeente. In Nijmegen bestaat nog steeds veel discussie over de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van bepaalde onderhoudstaken. In Capelle zijn de verenigingen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het sportpark, maar ontvangen zij hiervoor geen structurele subsidie van de gemeente. In Arnhem zijn beheer en onderhoud van het multifunctionele sportcomplex weliswaar overgedragen aan een beheerstichting, maar regelt de gemeente zelf nog de verhuur van de accommodatie.

Vooraf waren de gemeenten bezorgd over het waarborgen van de kwaliteit van de sportaccommodaties en over het risico van kapitaalvernietiging door gebrek aan deskundigheid en aandacht bij de vrijwilligers. Deze bezorgdheid werd in algemene zin uitgesproken, maar richtte zich vooral op het cultuurtechnisch onderhoud van de groene sportvelden. Deze bezorgdheid is in de meeste gevallen ongegrond gebleken. De meeste verenigingen en beheerstichtingen besteden het gespecialiseerde werk uit aan hoveniers-bedrijven en verrichten met name de eenvoudige werkzaamheden in zelfwerkzaamheid. Bij enkele verenigingen is een deskundige vrijwilliger actief die verstand heeft van groenonderhoud. De meest verrassende constructie is gevonden op sportpark Jagersveld, waar de beheerstichting het onderhoud van de velden heeft uitbesteed aan een groot cultuur-technisch bedrijf, dat vervolgens de gemeentelijke plantsoenendienst heeft ingehuurd om de werkzaamheden uit te voeren.

In Capelle, Wijchen en Zaanstad zijn alle sportparken binnen de gemeente direct in de privatiseringsoperatie betrokken. Bij de privatisering van de sporthallen is er veelal sprake van een pilotproject. Voor Den Haag blijft privatisering slechts één van de opties in het accommodatiebeleid. De gemeenten Nijmegen en Vught gaan nadrukkelijk verder: in Nijmegen worden inmiddels besprekingen gevoerd met een projectontwikkelaar voor overname van de sporthallen en in Vught is een nieuwe NV (met de gemeente als enig aandeelhouder) opgericht waarin alle sociaal-culturele en sportaccommodaties zijn ondergebracht.

In twee gemeenten is er momenteel sprake van een mogelijke herstructurering van sportparken, waardoor sportverenigingen moeten verhuizen of fuseren (Zaanstad) of zelfs een geheel sportpark wordt verplaatst (Brielle). Op dit moment staan de betrokken verenigingen hier niet afwijzend tegenover, maar ongetwijfeld zullen zij van de gemeente compensatie verwachten. Dit kan betekenen dat gemeenten in de onderhandelingen over geprivatiseerde complexen meer tijd en geld moeten gaan inzetten dan vroeger met het herplaatsen van huurders. Dit hangt uiteraard ook samen met de afspraken hierover in de privatiseringsovereenkomst.

4.2 Sportverenigingen

Bij bespreking van de gevolgen van privatisering voor sportverenigingen worden altijd direct twee bedreigingen naar voren gebracht: sterke stijging van de kosten (en dus de contributies) en extra druk op de schaarse vrijwilligers. Uit het onderzoek blijkt dat er in de meeste gevallen geen sprake is van een meer dan gemiddelde kostenstijging. Er zijn zelfs verenigingen die er financieel voordeel uit weten te halen. De directe effecten van privatisering op de contributieniveaus van de betrokken verenigingen zijn uitermate klein; veel verenigingen hanteren zelfs al jarenlang hetzelfde contributieniveau. Wel geven verenigingen aan dat het lastig is om voldoende vrijwilligers te vinden. De meeste verenigingen kennen een vast groepje met enthousiaste verenigingsleden (veelal in de VUT of AOW), die op maandagochtend het onderhoud en de schoonmaak van de velden en de opstellen voor hun rekening nemen. Daarnaast hebben diverse verenigingen zelf of via een beheerstichting een gesubsidieerde arbeidskracht in dienst genomen (Banenpool, Melkert-regeling, I/D-baan). Hierbij moet wel in aanmerking genomen worden dat de coördinatie van taken en begeleiding van vrijwilligers ook van het bestuur meer tijd en aandacht vergt. In algemene zin lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat ambitieuze, goed georganiseerde sportverenigingen aanmerkelijke voordelen uit privatisering kunnen halen, terwijl zwakke verenigingen vooral met de nadelen zullen worden geconfronteerd.

Verder komt uit het onderzoek naar voren dat een vereniging een zekere omvang moet hebben om de extra taken en verantwoordelijkheden rond privatisering aan te kunnen. Het gaat hierbij niet alleen om het ledental, maar ook om het bestand aan (bestuurlijke en uitvoerende) vrijwilligers. Bij de privatisering van sporthallen wordt de kar meestal getrokken door één grote sportvereniging (Arnhem, Den Haag en Nijmegen), die als hoofdhuurder van de sporthal gebruik maakt, of door een particuliere exploitant (Vught). Bij de privatisering van sportparken zijn er verschillende varianten mogelijk: aparte overeenkomsten met individuele verenigingen (Brielle en Capelle), met een beheerstichting per sportpark (Zaanstad) of met een overkoepelende stichting voor alle sportparken in een gemeente (Wijchen).

4.3 Beheerders en exploitanten

Bij de minst verregaande vormen van privatisering (overdragen van eenvoudige, routinematige werkzaamheden aan vrijwilligers) worden de afspraken meestal rechtstreeks met de individuele verenigingen gemaakt. Soms worden hierbij tussen verenigingen onderlinge afspraken gemaakt, bijvoorbeeld gebruik van elkaars materialen. Bij verdergaande vormen van privatisering (overdragen van eigendom of verantwoordelijkheden voor exploitatie, onderhoud en renovatie) wordt meestal een beheerstichting of vennootschap opgericht met als doel om de sportaccommodatie op een

verantwoorde wijze te onderhouden en/of te exploiteren. Het voordeel is dat het aansprakelijkheidsrisico voor de vereniging(en) enigszins kan worden beperkt en dat de financiële boekhouding van club en accommodatie beter gescheiden is. Bovendien kan op deze manier een eventuele samenwerking tussen verenigingen formeel beter geregeld worden. Het nadeel kan echter zijn dat er in de beleving van clubleden meer afstand wordt geschapen en er dus minder bereidheid bestaat om 'voor de stichting' taken als vrijwilliger uit te voeren (Zaanstad). Een stap verder is dat een stichting of vennootschap niet per sportaccommodatie wordt opgericht, maar ingezet wordt voor meerdere sportaccommodaties. Op deze manier kunnen schaalvoordelen bij aanbesteding van onderhoudswerk worden bereikt en kan personeel met specifieke deskundigheid worden aangetrokken. In de gemeente Wijchen is met dit doel de stichting De Groene Grasvelden opgericht en in de gemeente Vught heeft de gemeente een eigen NV opgericht voor de exploitatie van sociaal-culturele en sportaccommodaties. Feitelijk verandert er hierdoor niet zoveel voor de verenigingen, die eerst huur betalen aan de gemeente en nu aan een stichting of vennootschap. Een opzet die voor zover bekend nog niet in de praktijk is gebracht is het overdragen van alle sportaccommodaties in een gemeente aan een particuliere exploitant. In Nijmegen worden met dit doel momenteel wel oriënterende gesprekken gevoerd met een projectontwikkelaar.

4.4 Andere gebruikersgroepen

Sportvelden worden meestal alleen bespeeld door een hoofdgebruiker. In sommige gevallen is er sprake van structurele onderhuur (Capelle) of wordt er door de clubs op één sportpark gebruik gemaakt van elkaars velden (Zaanstad). Het onderwijsgebruik van sportvelden is in omvang beperkt en wordt niet negatief beïnvloed door de privatisering.

Bij sporthallen is wel vaak sprake van meerdere gebruikersgroepen naast elkaar, zoals verenigingen, scholen, bedrijven, gemeente en particuliere groepen. In de privatiseringsmonitor is ook navraag gedaan bij sportverenigingen die als huurder gebruikmaken van één van de geprivatiseerde sporthallen. Zonder uitzondering zijn de clubs van mening dat er niet zoveel veranderd is ten opzichte van de oude situatie. Soms wordt aangegeven dat de communicatie wat gemakkelijker verloopt en dat er sneller gereageerd wordt op klachten over onderhoudsgebreken. Er zijn geen concrete voorbeelden dat huurders in het gedrang zijn gekomen bij de toewijzing van gebruiksuren. Het is natuurlijk ook voor de exploitant van groot belang om trouwe huurders in ere te houden en geen 'gaten' te laten vallen in de verhuurroosters. In dit verband blijkt de verhuur overdag aan onderwijsinstellingen van enorme betekenis te zijn voor een gezonde exploitatie van sporthallen. Het kan niet genoeg benadrukt worden dat het belangrijk is om de ruimtelijke planning en inrichting van voorzieningen voor sport en onderwijs beter op elkaar af te stemmen.

4.5 Conclusies

Samengevat kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de gang van zaken en de resultaten van de privatisering van de sportaccommodaties.
- Op een enkele uitzondering na is er volgens gemeenten geen sprake van kapitaalvernietiging als gevolg van gebrekkig onderhoud door verenigingen of beheerstichtingen.
- Een aantal gemeenten geeft wel aan in de toekomst verdergaande

afspraken over privatisering te willen maken om discussies over de afbakening van taken en verantwoordelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

- De meeste verenigingen lukt het redelijk tot goed om de afspraken uit de privatiseringovereenkomsten na te komen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een meer dan gemiddelde kostenstijging voor de clubs en ook de contributie-niveaus voor de leden stijgen slechts licht.
- Wel bestaan er bij de meeste verenigingen problemen om vrijwilligers te vinden met uitzondering van de 'ouwe getrouwen'. Dit knelpunt is niet alleen van toepassing op de extra taken door privatisering, maar wordt hierdoor uiteraard wel versterkt.
- Enkele verenigingen lossen dit op door de inzet van gesubsidieerde arbeidskrachten of door uitbesteding van werkzaamheden. Dit heeft uiteraard wel financiële consequenties, die op hun beurt weer van invloed zijn op het huishoudboekje van de verenigingen.
- Om de krachten te bundelen en/of specifieke deskundigheid in huis te kunnen halen zijn er in diverse gemeenten beheerstichtingen in het leven geroepen. De ervaringen leren dat bij het oprichten van een dergelijke stichting zeer zorgvuldig gehandeld moet worden. Het is belangrijk dat er zowel bij de gemeente als de betrokken verenigingen voldoende draagvlak is voor de gekozen constructie.
- Uit het onderzoek is geen aanwijzing naar voren gekomen dat medegebruikers van geprivatiseerde sportaccommodaties in de problemen zijn gekomen. Zowel de afspraken over de hoogte van de huurtarieven die meestal in privatiseringscontracten met gemeenten zijn opgenomen, als het belang dat exploitanten hechten aan 'trouwe huurders' spelen hierin een rol.

5 Conclusies en adviezen

5.1 Vraagstelling en werkhypothesen

Bij de start van de privatiseringsmonitor is de volgende vraagstelling geformuleerd:

Welke ervaringen worden opgedaan met privatisering van sportaccommodaties op middenlange termijn en welke effecten heeft deze privatisering op het gebruik, de kwaliteit en de financiële situatie van betreffende sportaccommodaties?

In algemene zin kan geconcludeerd worden, dat geen enkel privatiseringsproces volgens het oorspronkelijke plan is verlopen en dat bovendien de processen ook sterk van elkaar verschillen. Dit heeft sterk te maken met de onderlinge verschillen tussen de sportaccommodaties en tussen de betrokken partijen. Bovendien is er vaak sprake van verschillende doelstellingen en uitgangspunten. Al deze verschillen maken dat elk privatiseringsproces uniek is en een op maat gesneden aanpak vergt. Dit betekent ook dat er geheel verschillende privatiseringsvormen naast elkaar bestaan. De kwaliteit van het procesmanagement vormt daarbij vaak een belangrijke succesfactor.

Uit de trendmatige ontwikkeling van de kerncijfers (gebruik, kwaliteit en financiën) rond de acht onderzochte sportaccommodaties, blijkt dat de resultaten van de privatisering vaker positief dan negatief uitvallen. Verrassend genoeg blijkt het op peil houden of vergroten van het gebruik van sporthallen en sportparken een groter knelpunt te vormen dan het waarborgen van de kwaliteit en van de financiën. Vooraf was het idee dat dit andersom zou liggen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er meer vooronderstellingen over privatisering van sportaccommodaties niet geheel (of zelfs geheel niet) juist zijn. Aan de hand van de werkhypothesen of stellingen, zoals die aan het begin van dit eindrapport zijn opgenomen, wordt hier nader stil bij gestaan.

Werkhypothese 1:

Verenigingen voeren het beheer en onderhoud van sportaccommodaties goedkoper uit dan gemeentelijke diensten.

Het lijkt er inderdaad op dat verenigingen (of aan verenigingen gelieerde stichtingen of BV's) deze werkzaamheden goedkoper kunnen uitvoeren dan de gemeentelijke diensten. Een reden is vaak dat een deel van de taken door vrijwilligers wordt uitgevoerd en dat de ambtelijke overhead wordt uitgespaard. Dat bovenstaande stelling niet altijd opgaat blijkt in Zaanstad, waar de verenigingen het cultuurtechnisch onderhoud hebben uitbesteed aan een bedrijf, dat vervolgens de gemeentelijke plantsoendienst inhuurt voor uitvoering van een deel van de werkzaamheden. Een andere mogelijkheid om kosten te besparen is dat sportverenigingen of beheerstichtingen gesubsidieerde arbeidskrachten aanstellen voor werkzaamheden die eerst door reguliere functies werden uitgevoerd. Er lijkt echter nauwelijks sprake van verdringing van arbeidsplaatsen omdat in veel gemeenten deze functies door bezuinigingen al eerder opgeheven waren.

Werkhypothese 2:

Na privatisering gaan de lasten voor verenigingen stijgen en dus ook de contributies van de leden: sporten wordt duurder.

De uitkomsten van het onderzoek rond de acht accommodaties spreken deze stelling tegen. In een aantal gevallen zouden de huurtarieven zonder privatisering zelfs sneller gestegen zijn dan de accommodatielasten van de clubs na privatisering. Bij de privatisering van beheer en onderhoud naar een bedrijf of overkoepelende stichting zijn vooraf met de gemeente afspraken gemaakt over de hoogte van de huurtarieven of afdrachten. Bij de privatisering van taken en verantwoordelijkheden naar sportverenigingen zijn er meestal ook onderhoudsbudgetten overgedragen. De lasten voor de verenigingen zijn over het algemeen niet gestegen. In een aantal gevallen zijn de clubs er zelfs financieel op vooruit gegaan. De contributies zijn vrijwel nergens meer dan trendmatig verhoogd. Er is dus voldoende reden om de stelling te verwerpen dat sporten automatisch duurder wordt als gevolg van de kosten van privatisering van de sportaccommodatie.

Werkhypothese 3:

Door privatisering komt er nog meer druk te liggen op de schaarse vrijwilligers van de verenigingen.

Het is duidelijk dat privatisering in de meeste gevallen een grotere druk op het vrijwillige kader van een sportvereniging legt. In een aantal gevallen gaat dit minder op, bijvoorbeeld bij overdracht van de gehele accommodatie aan een particuliere exploitant of aan een overheids-NV. Wanneer de taken worden overgedragen aan een overkoepelende stichting vindt over het algemeen overleg plaats over de zelfwerkzaamheid die door de verenigingen uitgevoerd worden en de werkzaamheden die uitbesteed worden. Meestal gaat het daarbij om dagelijkse werkzaamheden (beheer en klein onderhoud) die met name de veldsportverenigingen toch al vaak zelf uitvoerden. De druk op vrijwilligers (zowel bestuurlijk, coördinerend als uitvoerend) neemt het meeste toe als de sportaccommodatie door de vereniging in eigen beheer wordt genomen. Sommige verenigingen hebben een vaste groep vrijwilligers (vaak in de WAO of VUT) voor beheer en onderhoud van de accommodatie, een enkele clubs heeft een deskundige onderhoudsman binnen de gelederen als vrijwilliger of als gesubsidieerde arbeidskracht. Specialistische werkzaamheden worden (op een enkele uitzondering na) vaak uitbesteed aan een bedrijf. Ook dit leidt echter tot extra verantwoordelijkheden, die op de schouders van bestuursleden komen te liggen.

Werkhypothese 4:

Samenwerking tussen verenigingen in een beheerstichting levert efficiencyvoordelen en kostenbesparing op.

Op basis van dit onderzoek kan deze stelling alleen beproefd worden voor de sportparken, aangezien er geen voorbeeld is opgenomen van een beheerstichting voor een sporthal, die door meerdere gebruikers is opgericht. Overigens is de beheerstichting van sportcentrum Vredenburg in Arnhem wel van plan om in de toekomst ook andere vaste huurders van het sportcentrum in het stichtingsbestuur op te nemen. Voor de sportverenigingen op een sportpark lijkt er inderdaad efficiency-voordeel te behalen door nauw met elkaar samen te werken. Deze samenwerking hoeft echter niet persé in de juridische vorm van een beheerstichting te worden vormgegeven, maar kan ook onderling geregeld worden. Het voordeel van een beheerstichting is dat verantwoordelijkheden duidelijker gescheiden worden en dat op grotere schaal producten en diensten kunnen worden ingekocht. Het nadeel kan zijn

dat bij een beheerstichting de vrijwilligers zich minder bereid tonen om zelf taken uit te voeren. Als dit ertoe leidt dat meer onderhoudstaken moeten worden uitbesteed, dan is er feitelijk sprake van kostenverhoging.

Werkhypothese 5:

Een beheerstichting moet onafhankelijk van de verenigingen kunnen opereren en dus geen bestuursleden uit de club(s) hebben.

Als een beheerstichting door één sportvereniging wordt opgericht om het beheer of de exploitatie van een accommodatie te verzorgen, is er in principe geen bezwaar om de bestuurszetels vanuit de vereniging in te vullen. In de meeste gevallen gebeurt dat ook, omdat de sportvereniging natuurlijk graag haar zeggenschap op het beheer en de exploitatie zo groot mogelijk wil laten zijn. De oprichting van een beheerstichting is dan slechts bedoeld om verantwoordelijkheden duidelijker te scheiden en het financieel risico voor de vereniging te minimaliseren. Niet altijd hoeven de bestuursleden van de stichting dezelfde personen te zijn als de bestuursleden van de vereniging; er kan ook gekozen worden om andere verenigingsleden met de nodige bestuurlijke ervaring het bestuur van de stichting te laten vormen. Als de beheerstichting door meerdere sportverenigingen op een sportpark wordt opgericht, is het belangrijk dat alle clubs een vergelijkbare inbreng in het bestuur hebben. Bovendien is het beter om een onafhankelijk voorzitter aan te stellen.

Als een beheerstichting voor meerdere sportaccommodaties werkzaam is, verdient het inderdaad de voorkeur om het stichtingsbestuur onafhankelijk te laten zijn en hier geen vertegenwoordigers van betrokken verenigingen in op te nemen. Een mogelijkheid is eventueel wel om de verenigingen enkele plaatsen te geven in een Raad van Toezicht of een Raad van Commissarissen. Zodoende hebben zij de formele bevoegdheid om het reilen en zeilen van de stichting nauwgezet te volgen en ter discussie te stellen.

Werkhypothese 6:

Na het afronden van de privatiseringsoperatie kijken gemeenten niet meer om naar de sportaccommodaties en naar de verenigingen.

Er kan vastgesteld worden dat gemeenten na de privatisering meer afstand nemen van de sportaccommodatie en van de sportverenigingen. Dit hangt overigens wel af van de afspraken die er over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden gemaakt zijn. Gemeenten geven aan dat ze willen voorkomen dat na privatisering de clubs 'voor elk wissewasje' weer bij de gemeente aankloppen. Aan de andere kant springen gemeenten regelmatig bij als er problemen de kop op steken. Deze stelling wordt dan ook tegengesproken door de ervaringen die rond de onderzochte sportaccommodaties zijn opgedaan.

Werkhypothese 7:

Na privatisering komt de kwaliteit van de sportaccommodaties in het gedrang doordat de verenigingen niet over de vereiste deskundigheid beschikken en geen financiële reserves opbouwen.

Uit het onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de sportaccommodaties er na privatisering over het algemeen niet slechter op is geworden. In veel gevallen moest door de gemeente eerst nog het achterstallig onderhoud worden weggewerkt, zodat geconstateerd mag worden dat de gemeenten zelf ook problemen hebben gehad om het gewenste kwaliteitsniveau vast te houden. Voor de specialistische werkzaamheden, met name het cultuur-

technische onderhoud van de velden, schakelen de meeste verenigingen een gespecialiseerd bedrijf of hebben een deskundige onderhoudsman binnen de eigen gelederen. Over de financiële reserves kan slechts in twee gevallen iets gezegd worden, te weten het sportpark Jagersveld (Zaanstad) en sporthal Steenwijklaan (Den Haag), omdat de verantwoordelijkheid voor renovaties bij de andere sportaccommodaties bij de gemeente is gebleven. De ervaringen in Zaanstad en Den Haag spreken tegen dat er geen financiële reserves worden opgebouwd door de stichtingen. Er vindt uiteraard wel de nodige discussie plaats over de hoogte van deze reserveringen. Tegen deze achtergrond is het verstandig om financiële reserves niet in de verenigingskas op te bouwen, maar in een zelfstandige stichting met een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid. Het is duidelijk dat gemeenten de meeste huiver hebben om budgetten voor renovatie over te dragen, niet in de laatste plaats omdat deze budgetten binnen gemeenten meestal niet apart worden gereserveerd (bijvoorbeeld in een renovatiefonds), maar telkens via een aparte procedure moeten worden aangevraagd.

Werkhypothese 8:

Commerciële exploitanten van sportaccommodaties zijn alleen gericht op winstoptimalisatie en opereren niet in het belang van sportverenigingen.

In het kader van dit onderzoek kan deze stelling alleen getoetst worden aan de hand van de ervaringen met sportcentrum Ouwerkerk in Vught. Rond het gebruik en de exploitatie van de sporthal kan geconstateerd worden dat de sportverenigingen hier nog steeds verreweg de grootste gebruikersgroep (klanten!) vormen. Het belang van de sportverenigingen is hiermee ook het belang van de commerciële exploitant. Een enkele keer zal er sprake kunnen zijn van conflicterende belangen, maar het is niet in het belang van de exploitant om zijn beste klanten weg te jagen. Een exploitant van een sporthal richt zich in eerste instantie op het beheersen van de lasten, het opvullen van de gaten in het verhuurrooster en het vergroten van de kantine-omzet. Commerciële exploitanten hebben meestal wel meer oog voor efficiënte bedrijfsvoering en het bereiken van nieuwe doelgroepen. Bij sporthallen en sportparken, waar het veelal om sportgroepen gaat, is het verhogen van het gebruik echter minder gemakkelijk dan bij voorzieningen voor individuele sportbeoefening, zoals fitnesscentra, tennishallen of zwembaden.

Werkhypothese 9:

Na privatisering van een sportaccommodatie verdwijnt het gebruik voor onderwijs en sportstimulering naar andere, gemeentelijke accommodaties.

Het gebruik van een accommodatie hangt niet direct samen met het beheer en de exploitatie ervan. Het dalend onderwijsgebruik is een landelijk gegeven en heeft meestal niets te maken met verplaatsing naar andere sportaccommodaties. Voor sportstimulering en bewegingsonderwijs is de ligging van de sportaccommodatie vaak erg belangrijk en kan niet zomaar worden uitgeweken naar een andere accommodatie. Hoewel de beheerders/exploitanten soms wel die indruk hebben, kan deze indruk uit het onderzoek niet bevestigd worden. Een andere tendens is overigens wel zichtbaar: door privatisering is in toenemende mate sprake van een clustering van takken van sport in bepaalde sportaccommodaties. Het voordeel hiervan is dat deze accommodaties zich helemaal kunnen richten op de sporttechnische eisen van een bepaalde tak van sport. Het nadeel kan zijn dat er minder spreiding is van verschillende takken van sport over een aantal sportaccommodaties in een gemeente en dus de bereikbaarheid

kleiner wordt.

Werkhypothese 10:

Wanneer sportaccommodaties zijn geprivatiseerd, is het voor gemeenten veel lastiger om optimalisering of herstructurering tot stand te brengen.

Het is duidelijk dat een vereniging zich na privatisering sterker verbonden voelt met een sportaccommodatie. Bovendien kunnen er door de club ook nog aanzienlijke investeringen zijn gepleegd. Dit leidt er toe dat het niet gemakkelijker wordt om in te grijpen in het gebruik of de inrichting van een dergelijke accommodatie of een vereniging zelfs geheel naar een andere accommodatie te verplaatsen. Anderzijds is het indelen of verplaatsen van sportverenigingen altijd al een ingewikkelde opgave, die met veel emoties en strijd gepaard kan gaan. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld dat de herstructurering van sportcentrum Vredenburg (Arnhem) is doorgezet, ondanks het feit dat de recreatiesportvereniging hier geen voorstander van was. Feitelijk is dit het enige voorbeeld van een herstructurering gedurende de looptijd van de privatiseringsmonitor. Wel staat een aantal andere plannen op stapel. Zo hebben de gemeenten Brielle en Zaanstad plannen om de sportparken dan wel de sportverenigingen aldaar te verplaatsen. In Capelle aan den IJssel is een korfbalvereniging als gevolg van een fusie verhuisd en moet een nieuwe hoofdbespeler voor het sportpark worden gevonden. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de privatisering gemeenten er in elk geval niet van weerhoudt om nieuwe plannen te maken. Uiteraard zit aan deze plannen ook een bijpassend kostenplaatje.

5.2 Conclusies en adviezen

Algemeen

- Het is geen uitzondering dat verenigingen pas in een laat stadium bij de discussie over privatisering worden betrokken. Vaak zijn er door de gemeenteraad dan al vergaande besluiten genomen over de wijze waarop privatisering tot stand moet komen. Verenigingen voelen zich in die situatie vaak voor het blok gezet en zijn niet als volwaardige partner in het proces betrokken. Een dergelijke start blijkt het onderlinge vertrouwen veelal te schaden en het proces te bemoeilijken of te vertragen.
- Slechts een enkele gemeente staat vooral expliciet stil bij de schaalnadelen, die kunnen optreden bij het overdragen van een deel van de werkzaamheden (verticale schaalnadelen) of bij een deel van de accommodaties (horizontale schaalnadelen). Zo kan de helft van het werk meestal niet voor de helft van het budget worden uitgevoerd. Aan de andere kant kan het faseren van een privatiseringsoperatie ook een bewuste keuze zijn: er kan op kleinere schaal ervaring worden opgedaan en het biedt betere kansen om het boventallige gemeentepersoneel elders aan het werk te helpen.
- Bij veel verenigingen die het beheer en onderhoud van hun sportaccommodatie van de gemeente overnemen, komen de dagelijkse werkzaamheden al snel op de schouders van één of enkele vrijwilligers terecht, meestal AOW-ers en VUT-ers. Veel verenigingen maken zich dan ook terecht zorgen over de toekomst als deze personen zouden wegvallen. De laatste jaren wordt ook in de sport vaker gebruik gemaakt van arbeidsmarktregelingen voor de inzet van langdurig werklozen of werkloze schoolverlaters.

- Er worden van gemeentewege nogal eens bedenkingen geuit tegen privatisering van het onderhoud van sportaccommodaties vanwege het risico van kapitaalvernietiging door het particulier initiatief. Maar het is veelzeggend dat in veel gemeenten juist eerst het achterstallig onderhoud moet worden weggewerkt, voordat een accommodatie 'op peil' kan worden overgedragen. Vanwege bezuinigingen heeft blijkbaar ook het gemeentelijke onderhoud al enige tijd onder druk gestaan. Privatisering is in diverse gemeenten overigens aanleiding geweest om een meerjarig renovatieprogramma op te stellen. Ook zijn er gemeenten die bijvoorbeeld een cursus laten plaatsvinden of groenmedewerkers een adviesfunctie laten vervullen naar de betrokken vrijwilligers van sportverenigingen.

Sporthallen

- Het medegebruik door het onderwijs levert over het algemeen een belangrijke bijdrage aan de exploitatie van sporthallen en sportzalen. Dit aspect blijft in de onderhandelingen rond de privatisering vaak onderbelicht, met als gevolg dat de nieuwe exploitant zich benadeeld kan voelen, wanneer het onderwijsgebruik afneemt of zich verplaatst naar andere (gemeentelijke) sporthallen. Wanneer het gemeentebestuur ook nog bestuur van het openbaar onderwijs is, wordt in dit laatste voorbeeld al snel gedacht dat de gemeente hier een vinger in de pap heeft.
- De kantines van gemeentelijke sporthallen zijn veelal via meerjarige contracten verpacht aan een particuliere uitbater. Dit levert bij privatisering regelmatig problemen of schadeclaims op, wanneer een vereniging of exploitant deze kantine zelf wil overnemen. Voor gemeenten die plannen hebben voor privatisering, is het aan te bevelen om hiermee rekening te houden bij het aangaan van langdurige pachtovereenkomsten.
- Het overdragen van een gemeentelijke sporthal aan een vereniging (of een aan deze vereniging gelieerde beheerorganisatie) leidt na verloop van tijd vaak tot een clustering van een bepaalde tak van sport in die hal. Zonder hierover een positief of negatief oordeel uit te spreken, is het verstandig om dit aspect mee te laten wegen bij de voorbereiding van een privatiseringsoperatie.

Sportparken

- De keuze voor het overdragen van het beheer en onderhoud van sportvelden aan een beheerstichting of aan de afzonderlijke verenigingen wordt vaak door de specifieke omstandigheden bepaald. De onderlinge verstandhouding tussen verenigingen op een sportpark is hierbij meestal doorslaggevend. Het is derhalve niet raadzaam om een bepaalde vorm van samenwerking van gemeentewege op te leggen. Wel kunnen eventuele efficiency-voordelen onder de aandacht worden gebracht, bijvoorbeeld bij het gezamenlijk aanschaffen van materialen of bij het gezamenlijk uitbesteden van het groot-onderhoud aan de sportvelden aan een bedrijf.
- Het komt voor dat verenigingen pas na verloop van tijd worden geconfronteerd met aanslagen van gemeentelijke heffingen of belastingen, niet zelden met terugwerkende kracht. Dit zet bij de verenigingen vaak kwaad bloed en heeft al geleid tot diverse procedures. Het is dan ook raadzaam om hierover in de voorbereiding van de privatisering aan de

verenigingen duidelijkheid te verschaffen.

- Niet in alle privatiseringsovereenkomsten wordt duidelijk aangegeven dat een optimaal gebruik van de sportvelden gewaarborgd dient te worden. Dit kan problemen opleveren wanneer er een structurele onderbezetting van geprivatiseerde sportparken optreedt of een vereniging van elders onderdak gebracht moet worden. Hoewel optimaliseringsoperaties rond gemeentelijke sportparken meestal ook niet eenvoudig verlopen, kan dit op geprivatiseerde parken extra complicaties opleveren. Het is wenselijk om hierover in een vroeg stadium afspraken te maken.

5.3 Stappenplan

In dit eindrapport zijn al de nodige ervaringen, adviezen en lessen aan de orde gekomen. In dit afsluitende deel wordt nog een advies gegeven over de procesgang rond privatisering van sportaccommodaties.

Stap 1: Bezint eer gij begint

Maak vooraf een goede afweging over de voor- en nadelen van privatisering binnen de lokale context en voor de beoogde accommodatie(s) in het bijzonder. Het kan namelijk zo zijn dat er in een bepaalde situatie de nadelen op langere termijn zwaarder wegen dan de voordelen. Probeer in deze fase vrijblijvend ook al de mening van de politiek te peilen. Dit geldt evenzeer als het initiatief vanuit een sportvereniging of belangstellende exploitant komt.

Stap 2: Kies voor een open startpunt

Denk na over de globale richting(en) waarop privatisering kan worden uitgewerkt, maar ga zo snel mogelijk in overleg met verenigingen en andere belanghebbenden. Confronteer hen niet met volledig uitgewerkte plannen, maar vraag hen erover na te denken. Kies zoveel mogelijk voor een interactief proces met open communicatie over en weer. Besteed voldoende aandacht aan het procesmanagement en overweeg om hierbij een onafhankelijke deskundige in te schakelen.

Stap 3: Werk aan een gezamenlijk plan van aanpak

Maak duidelijk welke doelstellingen en randvoorwaarden vanuit de gemeente aan privatisering worden verbonden en vraag dit ook aan de verenigingen. Leg de uitkomsten hiervan naast elkaar en probeer tot een gezamenlijk plan van aanpak te komen. Dit kan ook betekenen dat er gezamenlijk een exploitant voor de accommodatie wordt gezocht. In het plan van aanpak kunnen ook verschillende scenario's naast elkaar worden gezet.

Stap 4: Maak een betrouwbare analyse van de accommodatie(s)

Zorg dat in een zo vroeg mogelijk stadium alle relevante gegevens rond de accommodatie(s) op tafel komen, met name rond gebruik, kwaliteit en exploitatie. Maak op basis van deze gegevens een sterkte/zwakte-analyse voor de accommodatie(s) op en breng de kansen en bedreigingen voor de komende jaren in beeld. Hoe ziet de accommodatie er naar verwachting over 5 of 10 jaar uit en welk investeringsprogramma hoort daarbij. Onderzoek eventuele alternatieven.

Stap 5: Werk toe naar een duidelijk privatiseringscontract

In de besprekingen met de belangstellende partij(en) moeten achtereenvolgens alle aspecten aan de orde komen, die ook in het contract worden vastgelegd. Een bepaalde tijdsdruk op het onderhandelingsproces kan positief werken, zolang dit partijen maar niet te zeer onder druk zet. Zorg in elk geval dat alle afspraken helder en overzichtelijk op papier komen en

vervolgens ook in het privatiseringscontract worden opgenomen. Benoem in elk geval duidelijk de prestaties van alle partijen, de financiële afspraken en de evaluatiemomenten. Maak ook afspraken over de gang van zaken als partijen in gebreke blijven of het contract willen beëindigen. Afhankelijk van de aard en inhoud van de overeenkomst kan een kortere of langere looptijd worden afgesproken.

Stap 6: Houd de onderlinge communicatie in stand

Niet alleen tijdens het onderhandelingsproces, maar ook daarna is het belangrijk om een goede communicatie tussen partijen en met de verschillende achterbannen in stand te houden. Meestal wordt een periodiek overleg afgesproken, maar ook tussentijds moet de mogelijkheid blijven bestaan om zaken met elkaar te bespreken. Houdt ook goed in de gaten of er door de privatisering geen ongewenste neveneffecten optreden.

Stap 7: Neem verlenging of herziening van contracten serieus

Het is een goede gewoonte om de verlenging of herziening van contracten niet te gemakkelijk te laten passeren. Elk moment waarop het contract ter discussie staat, biedt de gelegenheid om van beide zijden wijzigingen voor te stellen. Niemand kan immers met redelijke zekerheid aangeven hoe de zaken er over 5 of 10 jaar voorstaan. Houdt van beide kanten de mogelijkheid open om in goed overleg gerichte aanpassingen door te voeren. Overigens betekent dat niet dat alle afspraken op dat moment weer ter discussie moeten komen te staan.

Slotbeschouwing

Uit de privatiseringsmonitor sportaccommodaties, zoals die in de periode 1996-1999 bij vier sporthallen en vier sportparken is toegepast, zijn over het algemeen meer positieve dan negatieve resultaten naar voren gekomen. Gezien de meerjarige opzet en de diepgravendheid van het onderzoek biedt deze monitor een betrouwbaar beeld van de ervaringen en de resultaten rond de privatisering van deze sportaccommodaties in de periode 1996-1999. Aangezien er gekozen is voor een grote verscheidenheid aan privatiseringsvormen geeft deze monitor ook een breed beeld van de mogelijkheden en de knelpunten die hierbij een rol spelen.

Deze studie moet echter niet als een pleidooi voor privatisering van sportaccommodaties worden opgevat. Een eventuele afweging over nut en noodzaak van privatisering kan uitsluitend op lokaal niveau worden gemaakt. Het belang van deze monitor is vooral gelegen in het beantwoorden van een aantal vragen en het nuanceren van een aantal vooroordelen over privatisering, zoals die in discussies en onderhandelingstrajecten vaak naar voren komen. In dit opzicht heeft deze studie een belangrijke bijdrage geleverd aan de opbouw van de 'body of knowledge' rond privatisering van sportaccommodaties. Deze kennis en ervaring is op lokaal niveau goed bruikbaar bij discussies over de doelen en uitgangspunten van privatisering van sportaccommodaties, alsmede de concrete invulling hiervan.

Bijlage 1 Kerncijfers Brielle

Tabel 1a Ontwikkeling van de ledenaantallen van sportverenigingen

vereniging	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Wit Rood Wit	322	345	350	350	350
SC Voorne*	260	265	247	264	286
totaal	582	610	597	614	636

* Bij SCV is alleen het aantal veldvoetballers vermeld; het totaal aantal leden is ongeveer twee keer zo groot.

Tabel 1b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportpark (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
Wit Rood Wit				
• gebruikersoordeel	7.5	7.3	7.3	7.3
• technisch oordeel	5.6	5.9	5.8	5.6
SC Voorne				
• gebruikersoordeel	7.3	7.4	7.3	7.6
• technisch oordeel	5.9	6.0	6.1	6.0

Tabel 1c Ontwikkeling van de contributieniveau WRW en SCV (in guldens)

	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Wit Rood Wit					
• Senioren	180	180	180	180	180
• ABC-junioren	120	120	120	120	120
• DE-pupillen	100	100	100	100	100
• F-pupillen	60	60	60	60	60
SC Voorne					
• Senioren	200	200	200	210	230
• ABC-junioren	120	120	120	120	140
• DE-pupillen	90	90	90	90	110
• F-pupillen	90	90	90	90	110

Tabel 1d Ontwikkeling van het financieel resultaat van sportpark Noord-Meeuwenoord (in guldens)

	1994/1995		1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	197.494	7.366	164.215	1.000	168.944	1.000	148.476	1.000	171.936	2.490
Wit Rood Wit	22.364	9.045	74.989	55.170	61.442	51.243	61.610	51.270	54.640	51.353
SC Voorne	15.622	0	59.889	52.504	77.225	49.519	52.098	48.212	57.069	46.773
totaal	235.480	16.411	299.093	108.674	307.611	101.762	262.184	100.482	283.645	100.616

	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
kerncijfer financiën	- 219.069	- 190.419	- 205.849	- 161.702	- 183.029

Bijlage 2 Kerncijfers Capelle aan den IJssel

Tabel 2a Ontwikkeling van de ledenaantallen van sportverenigingen

Vereniging	1980/1981	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Zwervers	693	545	550	576	553
Maluku	187	110	120	120	99
De Bermen	325	189	210	242	251

Tabel 2b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportpark (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
De Bermen				
• gebruikersoordeel	7.5	7.0	7.3	7.8
• technisch oordeel	6.4	6.3	6.5	6.0
Zwervers				
• gebruikersoordeel	7.5	7.4	7.4	6.5
• technisch oordeel	6.9	7.2	7.2	7.2
Maluku				
• gebruikersoordeel	6.4	6.5	6.0	6.3
• technisch oordeel	5.7	5.6	5.3	5.1

Tabel 2c Ontwikkeling van de contributie voor senioren (in guldens)

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
De Bermen	20,50 pm	22,00 pm	22,50 pm	23,50 pm
Zwervers	232,50 pj	256,00 pj	269,00 pj	282,00 pj
Maluku	200,00 pj	200,00 pj	200,00 pj	250,00 pj

Tabel 2d Ontwikkeling van het financieel resultaat van sportpark Couwenhoek (in guldens)

	1981		1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	254.528	35.153	122.637	30.564	135.963	32.530	180.527	28.330	153.740*	22.748
De Bermen	3.912		8.677	13.502	6.349	16.795	2.212	15.831	6.070	23.857
Maluku	939		701	1.904	701	1.500	870	3.468	1.641	1.771
Zwervers	9.697		13.726	6.596	19.805	7.283	20.274	9.225	35.968	1.600
totaal	269.076	35.153	145.741	60.566	162.818	58.108	203.883	56.854	197.427	49.976

	1981	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
kerncijfer financiën	- 233.923	- 85.175	- 104.710	-147.029	-147.451

* Exclusief extra investering f 135.000, = onderhoudssubsidie

Bijlage 3 Kerncijfers Wijchen

Tabel 3a Ontwikkeling ledenaantal AWC (exclusief zaalvoetbal)

aantal leden	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
senioren	137	142	164	234
jeugdleden	233	281	310	305
niet-spelende leden	220	247	230	249
totaal	590	670	704	788

Tabel 3b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportpark (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
AWC				
• gebruikersoordeel	6.8	7.1	7.6	7.5
• technisch oordeel	6.0	6.7	7.0	7.0

Tabel 3c Ontwikkeling van het contributieniveaus AWC (in guldens per jaar)

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
senioren	185	185	195	195
juniores	135	135	145	145
pupillen	100	100	120	120

Tabel 3d Ontwikkeling van het financieel resultaat van sportpark de Wychert

	1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	96.853	4.876	101.051	7.236	91.384	0	44.414	-
AWC	4.741	1.605	6.176	0	3.694	0	0	0
Stichting	0	0	0	0	0	0	39.301*	49.094
totaal	101.594	6.481	107.227	7.236	95.078		83.715	49.094
	'95/'96		'96/'97		'97/'98		'98/'99	
resultaat	- 95.113		-99.991		-95.078		-34.621	

* zonder overheadkosten

Bijlage 4 Kerncijfers Zaanstad

Tabel 4a Ontwikkeling van de ledenaantallen van sportverenigingen

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
ZKC	282	287	297	293
HVZ	121	129	122	134
RCZ	425	400	390	319
PSZ	75	100	135	145
totaal	903	916	944	891

Tabel 4b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportpark (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
ZKC				
• gebruikersoordeel	7.0	7.8	7.7	8.0
• technisch oordeel	5.2	5.5	6.0	6.0
HVZ				
• gebruikersoordeel	7.3	7.2	7.3	6.7
• technisch oordeel	4.9	5.5	5.7	5.7
RCZ				
• gebruikersoordeel	7.4	7.1	7.2	6.9
• technisch oordeel	5.1	5.6	5.9	5.9
PSZ				
• gebruikersoordeel	7.3	7.5	8.6	7.3
• technisch oordeel	5.2	5.6	5.9	5.8

Tabel 4c Ontwikkeling van de contributieniveaus voor senioren (in guldens)

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
ZKC	256,00 pj	256,00 pj	256,00 pj	256,00 pj
HVZ	282,00 pj	294,00 pj	294,00 pj	315,00 pj
RCZ	192,00 pj	192,00 pj	210,00 pj	230,00 pj
PSZ	220,00 pj	230,00 pj	230,00 pj	230,00 pj

Tabel 5.8 Financieel resultaat van sportpark Jagersveld (in guldens)

	1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	433.689	37.898	269.387	33.123	214.829	0	181.414	0
stichting	0	0	0	0	83.795	103.468	97.174	101.506
ZKC	4.656	0	4.776	0	4.776	1.270	4.776	747
HVZ	2.973	0	2.985	0	2.985	0	2.985	1.458
RCZ	16.670	0	16.025	0	12.997	0	?	? + 3476
PSZ	10.822	2.200	11.212	1.100	15.234	2.342	15.160	15.506
totaal	468.810	40.098	304.385	34.223	334.616	107.080	301.509	122.693

	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
kerncijfer financiën	- 428.712	- 270.162	- 227.536	-178.816

Bijlage 5 Kerncijfers Arnhem

Tabel 5a Ontwikkeling van het ledenaantal RSVV

	1993	1995	1996	1997	1998	1999
Individuele leden	260	230	220	200	212	?
Gezinnen ⁴	230	168	141	130	105	?
Totaal	950	734	643	590	527	?

Tabel 5b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportcentrum (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
Vredenburg				
• gebruikersoordeel	6.9	6.8	7.2	7.2
• technisch oordeel	5.9	5.8	6.1	6.0

Tabel 5c Ontwikkeling van de contributieniveaus RSVV (in guldens per maand)

	1993/1995	1996	1997	1998	1999
individueel lid	14	16	15	17	17
gezin	22	25	25	30	30

Tabel 5d Tarieven gymlokaal en spelzaal (in guldens per uur)

	1993		1995		1996		1997		1998	
	gym	spel	gym	spel	gym	spel	gym	spel	gym	spel
sportclubs	14	29	14,15	29	14,15	30	15	31		32
non-profit	22	43,50	22,20	43,50	22,25	45	23	46,50		48
commercieel	30,80	64	31,10	64	31,15	66	33	68		70,50

Noot ⁴ Bij RSVV kan een gezin zich opgeven als 'lid'. Dan mag elk afzonderlijk lid van dat gezin sporten bij RSVV. Gemiddeld telt een gezinslidmaatschap drie sportende leden. In deze tabel telt elk gezin als één. In de totalen is het totaal aantal sportende individuele leden geteld (dus elk gezin maal drie plus de individuele leden).

Tabel 5e Ontwikkeling van het financieel resultaat van sportcentrum Vredenburg (in guldens)

	1993		1995		1996		1997		1998	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	157.369	213.742	201.475	179.505	177.767	110.684	183.106	103.032	174.869	139.924
SBSV	-	-	29.389	32.000	40.335	45.858	40.557	40.700	54.555	60.560
RSVV	39.565	8.233	41.911	5.047	41.412	3.421	34.174	0	45.655	?
totaal	196.934	221.975	272.775	216.552	259.514	159.963	257.837	143.732	275.079	200.484

	1993	1995	1996	1997	1998
kerncijfer financiën	+ 25.041	- 56.223	- 99.551	- 114.105	- 74.595

Bijlage 6 Kerncijfers Den Haag

Tabel 6a Ontwikkeling van het ledenaantal HKC/OE

	1991/1992	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
HKC/OE	409	351	357	349	373

Tabel 6b Ontwikkeling van de kwaliteit van de sporthal (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
Steenwijklaan				
• gebruikersoordeel	7.2	7.2	7.8	7.7
• technisch oordeel	5.8	5.9	5.9	6.4

Tabel 6c Ontwikkeling van contributie HKV/OE per maand (ongewijzigd)

senioren	30,00
junioren	21,00
aspiranten en pupillen	15,00
welpen	5,00
recreanten	9,50
verenigingsleden	15,00
kaderleden	7,50
donateur	30,00 tot 90,00

Tabel 6d Ontwikkeling van de tarievenstructuur (in guldens per uur)

	1992/1993	1995/1996	1996/1997	1997/1998
HKV/OE	40,00	45,00	45,00	45,00
bonden/overige verenigingen	52,50	62,00	82,00	83,00
scholen	75,00	80,00	eenheidsprijs*	42.000,00
bedrijven	68,00	100,00	110,00	110,00

* De eenheidsprijs voor scholen is gebaseerd op een gebruik maandag tot en met vrijdag van 08.00 uur tot 17.00 uur voor een heel schooljaar.

Tabel 6e **Ontwikkeling van het financieel resultaat van sporthal Steenwijklaan (in guldens)**

	1991/1992		1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	288.220	158.080	0	1.875	0	1.875	0	1.875	0	1.875
stichting	0	0	152.925	162.342	170.208	177.533	159.262	169.182	166.361	168.243
HKV/Ons Eibernest	0	0	68.023	122.709	68.390	139.107	68.747	182.268	59.019	151.321
totaal	288.220	158.080	220.948	286.926	238.598	318.515	228.009	353.325	225.380	321.934

	1991/1992	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
kerncijfer financiën	-130.140	65.978	79.567	125.316	96059

Bijlage 7 Kerncijfers Nijmegen

Tabel 7a Ontwikkeling van het ledental VoCASA

ledenaantal	96/97	97/98	98/99	99/00
senioren	257	213	196	202
juniores	57	81	66	57
veteranen	6	6	6	6
recreanten	148	114	95	90
mini's	21	22	30	45
niet-spielend	45	44	42	45
totaal	534	490	435	445

Tabel 7b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportcentrum (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
VoCASA				
• gebruikersoordeel	7.3	7.0	7.1	7.4
• technisch oordeel	6.0	6.0	6.8	6.9

Tabel 7c Ontwikkeling van contributieniveaus VoCASA (in guldens per jaar)

	'94/'95	'95/'96	'96/'97	'97/'98	'98/'99
Senioren	277,50	300	315	325	355
Jeugd A	205	220	230	240	265
Jeugd B	180	190	200	210	235
Jeugd C	160	170	180	190	215
Jeugd D	142,50	155	165	175	-
Recreanten	182,50	185	195	205	205
Veteranen	172,50	185	195	205	205
Mini's	127,50	135	165	175	200

Tabel 7d Ontwikkeling van tarieven sporthal VoCASA (in guldens per uur)

	'90/'91	'94/'95	'95/'96	'96/'97	'97/'98	'98/'99
hele zaal	39,25	43	45	46	47	48
2/3 zaal				35,20	36	36
1/3 zaal		16,50	17,25	16,50	18	18

Tabel 7e Ontwikkeling van het financieel resultaat van sporthal VoCASA (in guldens)

	1990/1991		1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	277.613	121.562	117.787	32.282	171.669	27.812	147.414	29.785	306.772	29.618
ASACOV	0	0	170.941	168.765	163.827	169.189	158.347	165.731	146.984	151.162
VoCASA	0	0	52.942	26.250	51.704	24.075	52.812	22.700	53.500	29.300
totaal	277.613	121.562	341.670	227.297	387.200	221.076	358.573	218.216	507.256	210.080

	1990/1991	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
kerncijfer financiën	- 156.051	- 114.373	- 166.124	- 140.357	- 297.176

Bijlage 8 Kerncijfers Vught

Tabel 8a Ontwikkeling van de ledenaantallen van de twee grootste verenigingen

gebruikers	1993/1994	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
VZV	350	350	350	350	350
Octopus	211	178	152	154	167
• senioren	82	67	61	55	55
• junioren	129	111	91	99	112

Tabel 8b Ontwikkeling van de kwaliteit van het sportcentrum (in rapportcijfers)

Sportaccommodatie	1996	1997	1998	1999
Ouwerkerk				
• gebruikersoordeel	7.1	6.7	7.1	6.8
• technisch oordeel	7.0	6.9	7.0	7.2

Tabel 8c Ontwikkeling van de contributieniveaus (in guldens per jaar; voor VZV is het de contributie per team)

	1993/1994		1995/1996		1996/1997		1997/1998		1998/1999	
	VZV	Octopus	VZV	Octopus	VZV	Octopus	VZV	Octopus	VZV	Octopus
Senioren	700	237	900	245	265		284		1.000	284
Junioren		202		210	225		242			242
Mini's		125		130	140		151			151
Recreanten				155						

Tabel 8d Ontwikkeling van de huurtarieven voor de sporthal (in guldens per klokuur)

	1993/1994	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
verenigingen	f 58	f 60	f 65	f 65	f 66

Tabel 8e Ontwikkeling van het financieel resultaat van sportcentrum (in guldens)

	1993		1995		1996		1997	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
gemeente	385.288	147.766	280.431	32.683	268.449	21.796	248.947	5.565
LACO	0	0	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
kerncijfer		-237.522		-247.748		-246.653		-243.382



Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting
Bestuursdienst

Rijksplanologische Dienst
Uitvoering Coördinatie en Ruimtelijk beleid

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum
10 MEI 2001

Onderwerp

BDG 2001007563

Onderzoeken 'Inventarisatie huidige praktijk uitgifte bouwgrond aan particulieren', 'Een uitbreidingsplan met differentiatie en particulier opdrachtgeverschap' en 'Voorzieningen op Vinex-uitleglocaties' in het kader van het handvest 'Kwaliteit van Vinex-locaties'

Geachte Voorzitter,

Op 11 april 2000 heb ik tijdens de BouwRAI met een zestal landelijke organisaties het handvest Kwaliteit van Vinex-locaties ondertekend. In dit handvest spreken de ondertekenaars de intentie uit zich te willen inzetten voor een kwaliteitsverhoging van die locaties. In dat kader heb ik vervolgvactiteiten in gang gezet, waaronder het uitzetten van een aantal onderzoeken. Van de onderzoeken 'Inventarisatie huidige praktijk uitgifte bouwgrond aan particulieren', 'Een uitbreidingsplan met differentiatie en particulier opdrachtgeverschap' en 'Voorzieningen op Vinex-uitleglocaties' zijn de resultaten nu beschikbaar, u treft ze bijgaand aan.

In mijn brief van 14 december 2000 heb ik u onder andere bericht dat ik tijdens de gesprekken over verstedelijking tot 2010 heb afgesproken dat elke regio een eigen vertaling maakt van het landelijke handvest. De bovengenoemde onderzoeksrapportages heb ik daarom ook verstuurd aan de Vinex-convenantpartners en gemeenten en de verantwoordelijken voor de (regionale) uitwerking van het handvest. Het doet mij genoeg te kunnen melden dat in alle 19 regio's werkgroepen bezig zijn gegaan met het meer concreet uitwerken van de regionale ambities met betrekking tot de beoogde kwaliteitssprong op Vinex-locaties.

Middels het hierna volgende wil ik u op de hoogte brengen van mijn standpunt over de resultaten van de drie onderzoeken.

1. Onderzoek 'Inventarisatie huidige praktijk uitgifte bouwgrond aan particulieren'

Punt 7 van het kwaliteitshandvest betreft "Meer aanbod van vrije kavels". Samen met de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heb ik Stichting De Regie opdracht verstrekt onderzoek te doen naar de huidige praktijk bij de uitgifte van bouwgrond door gemeenten aan particulieren. In het onderzoek wordt ingegaan op het beleid van gemeenten voor particulier opdrachtgeverschap, de randvoorwaarden die gemeenten stellen bij de uitgifte van grond en de motieven en ervaringen van particuliere opdrachtgevers. In het onderzoek zijn 41 gemeenten in vooral gespannen woningmarkten onderzocht. Deze gemeenten vertegenwoordigen ruim 40% van de 600.000 woningen van de landelijke uitbreidingsopgave die tot 2010 moeten worden gerealiseerd. In een deelonderzoek is bij 36 geselecteerde projecten (individueel en collectief opdrachtgeverschap) gekeken naar de wijze van uitgifte

Bijlagen



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

2

van bouwgrond aan particulieren en naar de gebruikte instrumenten. Bij 400 kaveleigenaren verspreid over deze projecten is tevens een enquête verricht. Het onderzoeksrapport en de projectbeschrijvingen zijn bij deze brief bijgesloten (de bijlagen over de onderzoeksmethodiek zijn ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie).

Ik ben van mening dat het onderzoek een goed beeld geeft, maar wil daarbij opmerken dat het onderzoek zich heeft toegespitst op gespannen woningmarkten. Omdat bekend is dat de praktijk van particulier opdrachtgeverschap soepeler verloopt in ontspannen markten, levert het onderzoek aldus een beeld op van gemeenten waar het aandeel particulier opdrachtgeverschap lager is dan gemiddeld. Overigens spreek ik geheel bewust van particulier opdrachtgeverschap en niet van individueel opdrachtgeverschap. Onder particulier opdrachtgeverschap versta ik de situatie dat de burger of een groep van burgers -in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk- volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Het onderzoek levert verschillende inzichten op over burgers die zelf een woning bouwen. Veelal blijkt het te gaan om gezinnen met kinderen en een relatief hoog inkomen. Als belangrijkste motieven voor particulier opdrachtgeverschap refereren zij aan de mogelijkheid naar eigen wens te kunnen bouwen (bouwwolume, indeling, identiteit) en aan kostenbesparing. Na voltooiing van de woning via particulier opdrachtgeverschap is ongeveer 90% van de eigenaren tevreden over de woning en de invloed die men daarop heeft gehad. Van de eigenaren is 10% ontevreden over de uitstraling van de buurt. De meest genoemde tegenvallers zijn onvoldoende invloed op het uiterlijk van de woning (door bindende voorwaarden van de gemeente en de beoordeling van de plannen door de welstandcommissie) en de afwezigheid van voorzieningen als winkels en scholen in de directe nabijheid. In deze resultaten van het onderzoek zie ik een onderbouwing van de opvatting dat de burger een substantiële behoefte heeft aan particulier opdrachtgeverschap, dat het wenselijk is ook aandacht te besteden aan lagere inkomens (zie de motie van de leden Van Gent en Duivesteyn van 19 oktober 2000, Tweede Kamer, Vergaderjaar 2000-2001, 27 400 XI, nr.22) en dat er beleid nodig is voor voorzieningen in de nabije omgeving (zie mijn reactie op het onderzoek 'Voorzieningen op Vinex-uitleglocaties' hieronder). Uit de indicatieve berekeningen in het onderzoek over het aandeel woningen in het bouwprogramma tot 2010 waarbij de gemeenten vrij kunnen beslissen over de uitgifte van de grond, maak ik op dat het toekomstige aandeel particulier opdrachtgeverschap zal kunnen toenemen en het belang ervan dus alleen maar zal groeien.

Wat de rol van de gemeente bij particulier opdrachtgeverschap betreft, merk ik op dat de ervaringen van eigenaren met de gemeente zowel positief als negatief blijken te zijn. Als positief worden genoemd een heldere opstelling, de kwaliteit van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden, een goede informatieverstrekking, relatief lage grondprijzen en de geboden vrijheid. Negatieve ervaringen hebben betrekking op de kwaliteit van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden (te groot aantal bindende voorwaarden, te kleine kavels, gebrek aan privacy, gebrekkige kwaliteit van de openbare ruimte), de welstandcommissie, het tempo van afhandeling van zaken, te weinig invloed op de inrichting van de woonomgeving en de betrokkenheid, helderheid en openheid van de gemeente. Hieruit concludeer ik dat sommige gemeenten het goed doen, maar dat er ook nog veel verbetering mogelijk is.

Bijlagen:



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

3

Tevens blijkt uit het onderzoek dat er bij de gemeenten een «onderbenutting» bestaat in de uitgifte van grond voor particulier opdrachtgeverschap. Doelstelling van gemeenten bij het uitgeven van individuele kavels is het aantrekken of behouden van bepaalde doelgroepen, het voldoen aan de vraag van bewoners naar meer invloed en zeggenschap over hun eigen woning en het bevorderen van de diversiteit, identiteit of bijzondere architectuur in de woningbouw. Gemeenten ervaren belemmeringen zoals het tekort aan bouwgrond en de reeds met ontwikkelaars en corporaties gemaakte afspraken.

Enerzijds zie ik deze belemmeringen als reëel aanwezig (zoals reeds aangegane verplichtingen en gemaakte afspraken). Anderzijds bevestigt het onderzoek het beeld dat ik heb opgedaan tijdens mijn gesprekken over de verstedelijking tot 2010 waarover ik u in mijn brief van 14 december heb bericht. Daarin heb ik geconstateerd dat particulier opdrachtgeverschap op VINEX-locaties te spaarzaam aan bod komt. Gemeenten en ontwikkelaars uiten verscheidene bezwaren: de burger wenst geen particulier opdrachtgeverschap, moet tegen zichzelf worden beschermd, het vergroten van particulier opdrachtgeverschap biedt geen garantie voor kwaliteit en het leidt tot minder woningen vanwege grotere kavels. Ook bestaat er angst voor aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Uitgangspunt van mijn beleid ter bevordering van particulier opdrachtgeverschap is de grote belangstelling van de burger (onderzoek *Huizenkopers in profiel* van de NVB, 2000). In de onlangs door u behandelde nota *Mensen, wensen, wonen* heb ik aangegeven te streven naar de situatie dat vanaf 2005 eenderde van de nieuwbouw via particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. De doelstelling voor de overige 70% van de nieuwbouw is dat deze met substantiële inbreng van de burger tot stand moet komen. Ik denk daarbij aan (innovatieve vormen van) bewonersparticipatie bij het bouwproces (onder de verzamelterm 'consumentgericht bouwen'). Mijn voornemen is om naast harde afspraken over de 30% particulier opdrachtgeverschap ook over het 'consumentgerichte' gehalte van de overige 70% duidelijke afspraken te maken. In de bouwwereld zijn overigens reeds verscheidene initiatieven losgekomen om de burger meer inbreng te geven in het bouwproces en nieuwe vormen van consumentgericht bouwen te ontwikkelen. Ik vind dit, in het kader van mijn streven naar meer zeggenschap van de burger, een belangrijke ontwikkeling. Als bouwende partijen erin slagen om op een andere wijze in de behoeften van de burger te voorzien dan met particulier opdrachtgeverschap, dan kan dat wellicht de vraag naar particulier opdrachtgeverschap substitueren. Indien uiteindelijk het bouwproces een zodanige invulling krijgt dat de consument daadwerkelijk zeggenschap krijgt over alle essentiële elementen (consument gericht bouwen), zal de vraag naar particulier opdrachtgeverschap in de strikte zin misschien afnemen. Vooralsnog zal ik echter strak vasthouden aan de minimumgrens van ruim 30%. Ik ben mij ervan bewust dat dit vooral in gespannen markten een omslag in het denken van alle partijen vergt. Er zal een situatie moeten worden bereikt dat niet projectontwikkeling door derden maar zelfbouw de standaard is. Ook met betrekking tot de rol van de burger vergt dit een andere benadering. In de huidige situatie is zelfbouw nog teveel een zaak van mensen met veel tijd en hoge inkomens. Er zullen faciliteiten moeten worden geschapen om die drempel lager te maken. Dat betekent dat voorzieningen in de sfeer van kennisverbetering en praktische ondersteuning nodig zijn. Hieronder doe ik daartoe, in samenspraak met onder meer de Vereniging Eigen Huis, het Nederlands Architectuur Instituut en de SEV, een aantal voorstellen. Ik ga er van uit dat ook gemeenten en projectontwikkelaars deze uitdaging oppakken en zal hen daar ook nadrukkelijk op aanspreken.

Bijlagen:

Verzoeken bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden.

In verband met het regeringsbeleid om het aantal auto-kilometers terug te dringen wordt het zeer op prijs gesteld dat u bij bezoek aan een VROM-kantoor gebruik maakt van het openbaar vervoer.



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

4

2. Vervolgtraject bevordering particulier opdrachtgeverschap voor 2001

In de uitwerking van het beleid ter bevordering van particulier opdrachtgeverschap onderscheid ik vier beleidssporen.

a. Bestuurlijk overleg

Ik beschouw een **vrije kavel**, zowel in een stedelijke omgeving als in een ruimere groene omgeving, als de beste garantie voor zeggenschap van de burger over de vormgeving en bouw van zijn woning. Via het bestuurlijke spoor zal ik, zoals ik u reeds heb toegezegd, daarover in overleg treden met gemeenten en marktpartijen. In mijn tweede ronde verstedelijkingsgesprekken over de verstedelijking tot 2010 zal ik met de bestuurlijke partners afspraken maken over de doorwerking van actueel rijksbeleid in de periode tot 2010, waaronder de realisering van de doelstelling met betrekking tot 30% particulier opdrachtgeverschap. Zoals aangegeven zal ik daarnaast ook nadrukkelijk afspraken maken over de zeggenschap van burgers bij de overige 70%.

Hoewel in dit overleg het accent zal liggen op de beleidsambitie van de periode 2005 tot 2010, wil ik de versnellingsmogelijkheden voor toename van het aandeel via particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen tot 2005 nadrukkelijk bij de discussie betrekken. Ik zal dit thema bijvoorbeeld zwaar laten meewegen bij de afweging, in 2005, om al dan niet tot terugvordering van rijkssubsidies over te gaan in een situatie dat – regiospecifiek – de Vinex-taakstellingen niet volledig zouden zijn gerealiseerd. Voor de periode vanaf 2005 zal ik het aandeel particulier opdrachtgeverschap nadrukkelijk als subsidie-voorwaarde verbinden aan de toezegging van BLS- en ISV-middelen.

b. Stimuleren van partijen (gemeenten, corporaties, marktpartijen en architecten)

Ik zal gemeenten stimuleren door hen het onderzoek van Stichting De Regie toe te zenden. De gereedschapskist uit het onderzoek van Stichting De Regie (zie hoofdstuk 5) biedt concrete aangrijpingspunten om een dergelijk stimuleringsbeleid op te zetten. Dit kan tevens een evenwichtige verhouding van particulier opdrachtgeverschap en stedenbouwkundige planvorming en lokaal architectuurbeleid bevorderen. Verder zal ik middels het **innovatiebudget** uit het ISV (IPSV) stimuleren dat gemeenten, corporaties en marktpartijen experimenteren en voorbeeldprojecten opzetten. Het accent zal hierbij worden gelegd bij bijzondere vormen van particulier opdrachtgeverschap zoals collectieve vormen, opdrachtgeverschap vanuit een vereniging van eigenaren en mogelijkheden in de huursector. Daarnaast kunnen middelen uit het IPSV worden ingezet om de toepassing van mogelijkheden van nieuwe technieken bij particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. Bovendien heb ik particulier opdrachtgeverschap als een van de **Grote Projecten in de nota Ontwerpen aan Nederland** opgenomen. Het doel hiervan is particulieren te attenderen op kwaliteitskeuzen (architectuur) bij opdrachtverlening. Ook de architect zal zich meer dan voorheen moeten instellen op de wensen van de woonconsument. Als een van de acties binnen dit grote project ben ik voornemens over onderdelen van het opdrachtgeverschap wedstrijden en essayopdrachten uit te schrijven. Onder architecten en opdrachtgevers zijn dit wedstrijden over cataloguswoningen en recreatiewoningen en bij essayopdrachten wordt nadruk gelegd op particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens, onderhandelingsgewoonten, de inpassing in een stedelijke omgeving en de mogelijkheden om architectonisch hoogwaardige standaardontwerpen voor een breder publiek toegankelijk te maken.

Bijlagen:



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

5

c. Versterken kennisniveau en positie van de burger

Om de kennis en 'know how' van de burger over particulier opdrachtgeverschap te verhogen zal ik, zoals ik u bij de behandeling van de nota *Ontwerpen aan Nederland* heb aangekondigd, de oprichting van een **informatie- en documentatiepunt** faciliteren. Dit informatiepunt heeft als doel het bouwproces in al zijn facetten toegankelijk te maken voor niet-deskundige burgers. Het kan ook als loket dienen voor gemeenten en projectontwikkelaars. Ik onderzoek momenteel de mogelijkheden om dit informatiepunt als samenwerkingsverband vorm te geven. Hiertoe zal ik, in overweging nemende de motie Schoenmakers en Ravestein (19 februari 2001, Tweede Kamer, Vergaderjaar 2000-2001, 27 450, nr.2), overleg voeren met Architectuur Lokaal en met de Vereniging Eigen Huis (VEH). Mogelijk kan kennis en informatie ook via het **Loket Bouwen en Wonen** worden verspreid, zoals genoemd in de motie Van Gent-Duijvesteijn. Ook ondersteun ik het Nederlands Architectuur Instituut (NAi) om in september 2001 een **informatiemarkt** particulier opdrachtgeverschap te organiseren en het initiatief van de VEH en Architectuur Lokaal een **handboek particulier opdrachtgeverschap** te ontwikkelen waarin burgers praktische tips worden aangereikt.

Ik overweeg in samenspraak met VEH en Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) een indicator te ontwikkelen die aanduidt in welke mate consumenten zeggenschap hebben over het ontwerp en de bouw van hun woning ('**zeggenschapsmeter**'). Doel hiervan is de transparantie van de woningmarkt te verhogen. Dat wil zeggen dat bouwprojecten die daadwerkelijk de consument (nagenoeg) volledige zeggenschap over ontwerp, inrichting en bouw van zijn woning geven als zodanig in de markt extra zichtbaar worden gemaakt zodat burgers en gemeenten tot een meer evenwichtige keuze kunnen komen.

d. Wettelijke spoor

In de Nota Grondbeleid is aangekondigd dat particulier opdrachtgeverschap in de **Grondexploitatiewet** wordt opgenomen als voorwaarde voor verlening van een exploitatievergunning aan projectontwikkelaars. De gemeente krijgt de mogelijkheid voorwaarden te verbinden aan de verlening van een exploitatievergunning, waaronder eisen omtrent de ruimte voor particulier opdrachtgeverschap, ook wanneer zij niet de eigenaar is van de grond.

Naast bovenstaande vier beleidssporen zal een **monitoringssysteem** worden ontwikkeld om te kunnen bepalen of de streefnorm om eenderde van de nieuwbouw via particulier opdrachtgeverschap te realiseren wordt gehaald. Ook zal hierbij gekeken worden naar vormen van consumentgericht bouwen. Ik streef ernaar het systeem tijdig vorm te geven zodat ook de ontwikkelingen in de periode tot 2005 nauwgezet kunnen worden gevolgd. De eerste stappen in de richting van een dergelijk systeem zijn reeds gezet in de Monitor Nieuwe Woningen die tot stand komt als samenwerkingsverband tussen het ministerie van VROM, Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), Aedes vereniging van woningcorporaties, en het Algemeen Verbond Bouwbedrijf (AVBB).

e. Particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens

Ondanks de huidige praktijk dat particulier maatwerk vaak duurder uitvalt dan standaardproducten, leert de ervaring toch dat het voor burgers met een lager inkomen goed mogelijk is via particulier opdrachtgeverschap een eigen woning te realiseren. In dit kader zouden ook de gemeenten bij de uitgifte van vrije kavels, de bepaling van grondprijzen, de stedenbouw en de bouwprogrammering een rol kunnen vervullen. Ook collectieve vormen van particulier opdrachtgeverschap -met name in gebieden met hoge dichtheden- zouden voor mensen met lagere

Bijlagen:



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

6

inkomens mogelijkheden kunnen bieden om meer zeggenschap te krijgen over de architectuur, het volume en de inrichting van de woning. In het kader van het Grote Project "Een eigen huis" uit de nota *Ontwerpen aan Nederland* zal ik in overleg met de VEH trachten afspraken te maken om **verantwoorde standaardontwerpen** te laten ontwikkelen waardoor een hoge kwaliteit voor een breder publiek (ook lagere inkomens) toegankelijk wordt. Daarnaast zal ik ook hier met het innovatiebudget uit het ISV (IPSV) experimenten en voorbeeldprojecten stimuleren. Middelen uit het IPSV kunnen onder meer worden ingezet om de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens te stimuleren. Ik zal in dit verband zeker ook corporaties en gemeenten aanspreken om woningbouw in de sociale koopsector, door middel van particulier opdrachtgeverschap te stimuleren.

3. Onderzoek 'Een uitbreidingsplan met differentiatie en particulier opdrachtgeverschap'

Tijdens de regionale gesprekken over verstedelijking tot 2010 die ik in 2000 gevoerd heb, zijn door partijen, met name in de Randstad, meermalen twijfels geuit over financiële en ruimtelijke gevolgen van een meer vraaggerichte differentiatie en verhoging van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in uitbreidingsplannen. Ik heb besloten daar nader onderzoek naar te laten verrichten, toegespitst op de Randstad. In het onderzoek 'Een uitbreidingsplan met differentiatie en particulier opdrachtgeverschap' zijn door RIGO Research en Advies de gevolgen voor de exploitatie, het ruimtebeslag en de bouwsector in beeld gebracht.

a. Aanpak van het onderzoek

Allereerst is door RIGO een ideaalplan uitgewerkt voor een Vinex-uitleglocatie waarin meer differentiatie en particulier opdrachtgeverschap voorkomt. Als inspiratie voor het nu door RIGO uitgewerkte ideaalplan hebben Vinex-plannen buiten de Randstad gediend. Deze komen nu reeds vaker aan de gewenste kwaliteiten tegemoet. Voor de differentiatie naar woningtype, prijsklasse en woonmilieu is gebruik gemaakt van het WBO 1998 en de prognoses voor de uitbreidingsbehoefte tot 2010. Vervolgens zijn twee planvarianten uitgewerkt:

1. Een variant met 26 woningen per ha en 30% goedkope sector;
2. Een variant met 20 woningen per ha en 20% goedkope sector.

In beide varianten is sprake van 30% particulier opdrachtgeverschap. In beide plannen ligt een grotere nadruk op vrijstaande woningen en 'tweekappers'. In beginsel is in alle prijsklassen van de koopsector particulier opdrachtgeverschap denkbaar. De mogelijkheden hiervoor doen zich echter vooral voor in de middeldure en dure koopsector.

De verlaging van de dichtheid in de plannen komt voornamelijk ten goede aan vergroting van het kaveloppervlak in alle categorieën.

b. Resultaten van het onderzoek

1. Gevolgen voor de grondexploitatie

Medio jaren '90 is bij de bepaling van de rijksbijdrage in de grondkosten voor Vinex-uitleglocaties (volgens het Besluit Locatiegebonden Subsidies: BLS) uitgegaan van een standaard grondexploitatie met een dichtheid van 30 woningen/ha. Het exploitatieresultaat bij deze dichtheid is geïndexeerd naar prijspeil 2000 -inclusief excessieve kosten voor hoofdontsluiting- f6.000,- per woning positief. Het uiteindelijke exploitatieresultaat per locatie en de hoogte van de rijksbijdrage werd bepaald door toevoeging van specifieke -locatieafhankelijke- excessieve kostenposten.

Bijlagen:



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

7

Deze excessieve kostenposten betreffen onder andere de verwervings situatie en de bodemgesteldheid ter plekke en hebben -omdat deze kosten per definitie moeten worden gemaakt- geen directe relatie met de te realiseren woningdichtheid. De excessieve ontsluitingskosten hebben wel een directe relatie met de woningdichtheid (aandeel bestemmingsverkeer) en zijn derhalve in het kader van dit onderzoek in het eerder genoemde positieve exploitatieresultaat van f6.000,- per woning betrokken. RIGO heeft nu berekend dat bij een plan met 26 woningen per ha het positief resultaat toeneemt van f6.000,- tot f17.000,- per woning op prijspeil 2000 en bij de variant met 20 woningen per ha toeneemt tot f44.000,- per woning. De verhoging van het positieve resultaat ten opzichte van het plan met 30 woningen per ha kent twee belangrijke oorzaken:

1. De gestegen kavel(uitgifte)prijzen voor met name de duurdere woningen als gevolg van de ontwikkeling van de huizenprijzen;
2. Een verschil in woningdifferentiatie: in het plan met 26 woningen is er een verschuiving opgetreden van middeldure naar dure woningen, in het plan met 20 woningen is daarnaast het aandeel goedkope woningen verminderd ten faveure van de dure woningen. Deze verschuivingen leiden tot hogere kavelopbrengsten.

Hieruit mag blijken dat de verwachting die sommige gemeenten en ontwikkelaars hebben dat een hoger percentage vrijstaande en halfvrijstaande woningen en een lagere dichtheid leidt tot een minder gunstig grondexploitatieresultaat kan worden weerlegd. Het leidt zelfs tot een gunstiger resultaat.

2. Gevolgen voor het ruimtebeslag

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor aanpassing van de differentiatie meer ruimte nodig is. Voor VINAC-locaties in de Randstad wordt die extra ruimte op 300 tot 950 ha geschat (passend binnen de verwachtingen die zijn uitgesproken in de Nota Mensen, Wensen, Wonen). Het realiseren van 30% particulier opdrachtgeverschap is daarbij inbegrepen. Particulier opdrachtgeverschap op zich leidt dus niet tot extra ruimtebeslag.

3. Gevolgen voor de bouwsector

Bij handhaving van het bouwvolume, maar met een grotere nadruk op duurdere woningen (hogere kwaliteit én kosten), zullen de omzetten van bouwende partijen stijgen. Wel zal er, door een groot aandeel particulier opdrachtgeverschap een verschuiving optreden tussen partijen die wel en niet bouwen voor particuliere opdrachtgevers. Meer individuele en duurdere woningbouw heeft ook invloed op de bouwcapaciteit. De mogelijkheden om extra capaciteit (menskracht) aan te trekken hangen af van de marktkracht van de sector. Bij mogelijke krapte op de arbeidsmarkt kan het tempo van de nieuwbouwproductie in gevaar komen.

Hoewel dit onderzoek de mogelijke gevolgen van aanpassing van de differentiatie en verhoging van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in uitbreidingsplannen alleen ideaal-typisch in beeld brengt geeft het me wel aanleiding tot het trekken van een aantal conclusies.

De eerste is dat het, met name voor plannen die in de periode 2005-2010 tot ontwikkeling worden gebracht, mede als onderdeel van de gewenste transformatie-opgave tot 2010, financieel geen probleem zou moeten zijn de differentiatie aan te passen.

De tweede is dat het exploitatieresultaat ook kan verbeteren als er een substantieel aandeel in de goedkope sector gebouwd blijft worden, hetgeen wenselijk kan zijn om de transformatie in bestaand bebouwd gebied op gang te brengen.

Bijlagen:



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

8

De derde is dat het dus zeer wel mogelijk moet zijn, met de positieve verwachtingen ten aanzien van het exploitatieresultaat, de meeropbrengsten in te zetten voor de verbetering van de kwaliteit van de totale locatie, waarbij ook groen, voorzieningen en infrastructuur zijn inbegrepen, dan wel voor een verdere bijdrage aan de stedelijke vernieuwing.

In het onderzoek is de aanname gedaan dat er per saldo niet veel ruimtewinst te verwachten is van mogelijke verdichtingen op de locatie. Ik ben echter van mening dat, op de grote locaties, er niet alleen mogelijkheden zijn om gedeelten te verdichten, maar dat dit - afhankelijk van het kwalitatieve behoeftepatroon - ook wenselijk is, bijvoorbeeld rond voorzieningen en haltes van openbaar vervoer. Door de te verwachten meeropbrengsten komen bovendien andere -ruimtebesparende- oplossingen in beeld, als overdekt parkeren.

De resultaten van dit onderzoek sterken mij in de overtuiging dat het niet alleen zeer wenselijk is de differentiatie van Vinex-uitleglocaties te verbeteren, maar dat het ook mogelijk is. Bovendien kunnen meeropbrengsten ten goede komen van de kwaliteit van de totale locatie.

Ik zie dan ook met belangstelling de voorstellen in de regionale uitwerkingen van het landelijk handvest Kwaliteit van Vinex-locaties tegemoet en ik zal de resultaten van dit onderzoek zeker betrekken bij de tweede ronde regionale gesprekken die in dit najaar wordt gehouden.

4. Onderzoek 'Voorzieningen op Vinex-uitleglocaties'

In punt 10 van het landelijke handvest geven betrokkenen aan een goed voorzieningenniveau een belangrijk aspect te vinden van de Vinex-kwaliteit: "Partijen streven ernaar scholen, winkels, welzijn, gezondheidszorg, sport, recreatieve en jeugdvoorzieningen (waaronder kinderopvang) eerder dan nu gebruikelijk is op Vinex-locaties te realiseren". Vanuit verschillende kanten werd en wordt meer aandacht gevraagd voor de voorzieningen op Vinex-locaties. De kritiek richt zich vooral op het voorzieningenniveau in de Vinex-uitleg en laat zich samenvatten als: niet voldoende en niet tijdig beschikbaar voor de eerste bewoners. Bij het onderzoek naar de stand van zaken hieromtrent is ook het ministerie van VWS betrokken geweest. Openbaar vervoer en groenvoorzieningen zijn nadrukkelijk buiten de inventarisatie gehouden omdat voor deze onderwerpen aparte overleglijnen lopen richting de ministeries van V&W en LNV.

De uitkomsten van het onderzoek brengen mij tot de volgende conclusie.

Vanuit het perspectief van de bewoners en de lokale vertegenwoordigers zou vastgesteld kunnen worden dat het voorzieningenniveau op Vinex-uitleglocaties over het algemeen een voldoende scoort. Bijna alle locaties beschikken over een basispakket in de eindsituatie. De eerste groep bewoners is in eerste instantie veelal aangewezen op noodoplossingen, maar neemt daar kennelijk genoeg mee, althans tijdelijk.

Echter: gezien de kwaliteitssprong die ik voorsta en met het oog op de wenselijkheid van gedifferentieerde Vinex-locaties en woonmilieus, kan de ambitie wel wat hoger worden gesteld. Op de meeste locaties wordt nog betrekkelijk traditioneel gepland, gebaseerd op gangbare kengetallen. Weliswaar neemt het opnemen van geclusterde voorzieningen in flexibele accommodaties toe, maar er wordt nog te weinig ingespeeld op bijvoorbeeld de vergrijzing, de verandering in leefstijlen en ICT-ontwikkelingen. Woonmilieu met toekomstwaarde vragen om keuzemogelijkheden voor verschillende consumentengroepen, dus ook om een gedifferentieerd aanbod van diensten en serviceverlening.

Bijlagen:



Kenmerk

Datum

Bladnummer

BDG 2001007563

9

Voor het bepalen van een op de consument toegesneden voorzieningenaanbod is een visie nodig op de sociale opbouw en het karakter van de nieuwe Vinex-wijken. De regionale uitwerkingen van het kwaliteitshandvest kunnen helpen bij het verkrijgen van meer inzicht in die sociale kwaliteit.

Met betrekking tot de bij de realisatie van voorzieningen genoemde knelpunten (top-10 op blz. 8 van de managementsamenvatting) merk ik het volgende op.

In het algemeen stel ik vast dat de genoemde knelpunten niet altijd specifiek des Vinex' zijn. Tekort aan personeel, zoals bij de kinderopvang, en schaarste aan artsen, speelt overal een rol. Verder valt het merendeel van de in het onderzoek gesignaleerde problemen buiten de invloedssfeer van de rijksoverheid. De verantwoordelijkheid voor het oplossen ervan ligt bij de lokale overheid en marktpartijen.

In de Tweede Kamer zijn vragen gesteld over het vermeende schrale aanbod van winkels op Vinex-locaties. De Staatssecretaris van Economische Zaken heeft in een reactie daarop onder andere gesteld 'dat het in de eerste plaats een zaak van gemeentebesturen is om met de belangen van de plaatselijke middenstand rekening te houden. Ook het grotestedenbeleid gaat daarvan uit'.

Hoewel ik heb vastgesteld dat het oplossen van veel van de geïnventariseerde knelpunten geen zaak van de rijksoverheid is acht ik het toch van belang, ook gelet op de ambities die zijn neergelegd in het landelijke kwaliteitshandvest, dat de toekomstwaarde van de voorzieningen op Vinex-locaties wordt gewaarborgd.

In een vervolgtraject wil ik, in overleg met de betreffende ministeries, onderzoeken of activiteiten mogelijk zijn in stimulerende en faciliterende zin. Activiteiten die gemeenten kunnen helpen bij het plannen en realiseren van een gedifferentieerd, op verschillende consumentengroepen toegesneden voorzieningenpakket op Vinex-locaties, rekening houdend met maatschappelijke ontwikkelingen.

Hoogachtend,
de Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

J.W. Renkes

Bijlagen:



P E R S B E R I C H T

datum
10 mei 2001

betreft
particulier opdrachtgeverschap

Meer particulier opdrachtgeverschap mogelijk

Gemeenten kunnen meer tegemoet komen aan de grote belangstelling van mensen om hun eigen huis te bouwen. Ze hebben ruimere mogelijkheden vrije kavels uit te geven dan wordt gedacht. Bovendien kan de uitgifte van meer vrije kavels financieel gunstig uitpakken, wat de kwaliteit van de Vinex-locaties en de stedelijke vernieuwing ten goede kan komen. Dit zijn de belangrijkste uitkomsten van twee onderzoeken naar particulier opdrachtgeverschap. De conclusies sterken staatssecretaris Remkes van VROM in zijn opvatting dat meer eigenbouw niet alleen wenselijk maar ook mogelijk is. Het streven naar minstens eenderde deel particulier opdrachtgeverschap (individueel of in groepsverband) bij nieuwbouw vanaf 2005 blijft dan ook overeind. Ook in de periode tot 2005 kan het aandeel vrije kavels omhoog. Remkes gaat dit, met name ook voor de lagere inkomensgroepen, stimuleren via afspraken met gemeenten, subsidies voor vernieuwende projecten, kennisvergroting en praktische ondersteuning van burgers en het grondbeleid. Hij schrijft een en ander in een brief die vandaag samen met de onderzoeksrapporten naar de Tweede Kamer is gestuurd en ook naar de stedelijke regio's gaat.

Mogelijkheden

Gemeenten ervaren het tekort aan bouwgrond en de met ontwikkelaars en corporaties gemaakte afspraken vaak als belemmering voor meer eigenbouw. Onderzoek door Stichting de Regie onder 41 gemeenten wijst echter uit dat zowel in de periode tot 2005 als in de periode 2005-2010 sprake is van 'onderbenutting': niet alle grond waarover de gemeenten vrij kunnen beslissen aan wie zij die uitgeven, benutten zij voor het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap.

Uit het tweede onderzoek door RIGO blijkt dat meer differentiatie en particulier opdrachtgeverschap en een lagere woningdichtheid op nieuwbouwlocaties financieel geen probleem zouden moeten zijn. Het exploitatieresultaat kan zelfs beter uitvallen, ook als een substantieel deel van de woningen (20%-30%) in het goedkope segment gebouwd blijft worden. De meeropbrengsten kunnen worden ingezet voor de verbetering van de kwaliteit van de totale locatie (groen, voorzieningen en infrastructuur) en in de stedelijke vernieuwing.

Ook hoeft particulier opdrachtgeverschap op zich niet tot extra ruimtebeslag te leiden. Remkes wijst er in dat verband nog eens op dat het niet alleen mogelijk maar ook gewenst is om op bepaalde delen van grote bouwlocaties dichter bouwen, zoals bijvoorbeeld rond voorzieningen en haltes van openbaar vervoer. Bovendien brengen mogelijke meeropbrengsten andere ruimtebesparende oplossingen, zoals overdekt parkeren, in beeld.

Kaveleigenaren

Uit het onderzoek van Stichting De Regie blijkt het bij particuliere opdrachtgevers veelal te gaan om gezinnen met kinderen en een relatief hoog inkomen. Belangrijkste motieven voor zelfbouw zijn de mogelijkheid naar eigen wens te kunnen bouwen en kostenbesparing. Hun ervaringen met de gemeente lopen uiteen. Als positief noemen zij een heldere opstelling, de kwaliteit van de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden, een goede informatieverstrekking, de relatief lage grondprijzen en de geboden vrijheid. Negatieve ervaringen hebben te maken met een te groot aantal voorwaarden, te kleine kavels, gebrek aan privacy, gebrekkige kwaliteit van de openbare ruimte, de welstandscommissie, het tempo van afhandeling van zaken, te weinig invloed op de inrichting van de woonomgeving en de matige betrokkenheid, helderheid en openheid van de gemeente.

Bevordering

Met een reeks van maatregelen wil Remkes het particulier opdrachtgeverschap stimuleren:

- **Bestuurlijke afspraken:** Het aandeel vrije kavels zal nadrukkelijk onderdeel zijn van de afspraken die Remkes dit najaar met de stedelijke regio's gaat maken over de verstedelijkingsopgave tot 2010 en de subsidies die het rijk daarvoor beschikbaar heeft. Het streven is dat vanaf 2005 eenderde deel van de nieuwbouwwoningen via particulier opdrachtgeverschap tot stand komt. Daarbij moeten ook de lagere inkomensgroepen meer mogelijkheden krijgen om, bijvoorbeeld in groepsverband, hun eigen huis te bouwen. Overigens wil Remkes met de regio's eveneens afspraken maken over de mate van zeggenschap van de burger bij de overige 70% van de nieuwbouwproductie.
- **Innovatiebudget:** Om vernieuwende experimenten en voorbeeldprojecten aan te jagen, heeft Remkes geld beschikbaar in het Innovatiebudget Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Daarbij ligt het accent op bijzondere vormen van collectief opdrachtgeverschap, zoals opdrachtgeverschap vanuit een vereniging van eigenaren, mogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen en in de huursector. De toepassing van innovatieve technieken kan eveneens voor subsidie in aanmerking komen.
- **Versterken positie burger:** Belangrijk onderwerp in het Grote Project 'Een Eigen Huis' uit de Architectuurnota is de versterking van de positie van de burger bij particulier opdrachtgeverschap. In samenwerking met Architectuur Lokaal en de Vereniging Eigen

Huis (VEH) komt er een informatie- en documentatiecentrum waar mensen terecht kunnen met vragen over alle facetten van het bouwproces. Ook wil Remkes samen met de VEH kwalitatief verantwoorde standaardontwerpen laten ontwikkelen, zodat particulier opdrachtgeverschap voor een breder publiek (dus ook voor mensen met een lager inkomen) toegankelijk wordt. Verder ondersteunt Remkes initiatieven zoals de informatiemarkt in september over particulier opdrachtgeverschap van het Nederlands Architectuur Instituut (NAi) en de uitgave van een handboek met praktische tips over particulier opdrachtgeverschap door de VEH en Architectuur Lokaal. Tenslotte bestaat het plan om samen met de VEH en de Stichting Experimenten Volkshuisvesting een 'zeggenschapsmeter' te ontwikkelen, die bij bouwprojecten de mate van invloed van de burger op en de bouw van zijn woning aangeeft.

- Grondbeleid: Door de toekomstige Grondexploitatiewet kan een gemeente bij het verlenen van een exploitatievergunning eisen gaan stellen over het aandeel particulier opdrachtgeverschap, ook wanneer zij de grond niet in handen heeft.

Voorzieningenniveau

Naast de twee onderzoeken naar particulier opdrachtgeverschap, is ook onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van voorzieningen op Vinex-locaties, zoals winkels, scholen, kinderopvang, gezondheidszorg en sportaccommodaties. Het voorzieningenniveau blijkt over het algemeen een voldoende te scoren. Op bijna alle locaties is uiteindelijk een basispakket van voorzieningen aanwezig. De eerste groep bewoners is in eerste instantie veelal aangewezen op noodoplossingen, maar neemt daar kennelijk genoeg mee, althans tijdelijk.

Gelet op de ambitie om de kwaliteit van de Vinex-locaties verder te verbeteren, vindt Remkes echter dat het aanbod van voorzieningen beter kan. Nu wordt vaak nog betrekkelijk traditioneel gepland, op basis van de gangbare kengetallen. Een woonmilieu met toekomstwaarde vraagt echter om een meer gedifferentieerd aanbod van diensten en serviceverlening. Hoewel dat primair een zaak is van het lokale bestuur, wil Remkes in overleg met betrokken ministeries als VWS, OC&W, BZK en EZ gaan bekijken of en hoe het Rijk gemeenten kan stimuleren en ondersteunen bij de verbetering van het voorzieningenniveau.

Voor meer informatie:

Persvoorlichting, Ministerie van VROM

Caroline Keulemans

070-339 39 82

Buiten kantooruren is de dienstdoende voorlichter door tussenkomst van de centrale meldkamer bereikbaar,
070 339 39 39