

Een poldermodel in fieldmanagement



Marcel van Stralen, hoofd productgroep buitensportaccommodaties van Sportbedrijf Lelystad n.v.

De hoofdstad van Flevoland, Lelystad beschikt over 8 buitensportaccommodaties, waarvan de eerste rond 1969 zijn aangelegd door Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, de voorganger van de gemeente Lelystad. Deze accommodaties, gezamenlijk 120 hectare groot, herbergen diverse sportverenigingen. Bij Sportbedrijf Lelystad zijn ongeveer 80 mensen werkzaam. Een van hen is Marcel van Stralen. Hij is hoofd van de productgroep Buitensport van Sportbedrijf Lelystad.

Auteur: Humphry Schindeler

Overgangsfase

Marcel van Stralen begon in 1997 bij de gemeente Lelystad. Het beheer en het onderhoud van de buitenaccommodaties lag tot 1999 in handen van de gemeentelijke diensten. De gemeente was verdeeld in 2 rayons. Deze rayons

Uitgraven van bestaand grasveld. Hiervoor in de plaats komt een kunstgras hockeyveld.

waren weer onderverdeeld in wijken. Elke wijk had zijn eigen opzichter die toezicht hield op de onderhoudswerkzaamheden. Hierdoor onstonden verschillen per wijk in de kwaliteit van onderhoud. Als tussenoplossing is toen gekozen voor de constructie waarbij de afdeling Sport en

Recreatie van de gemeente een onderhoudscontract aanging met de gemeentelijke diensten. Van Stralen is vanaf die tijd directie gaan voeren over de opzichters. "Ik voelde me soms als een olifant in een porseleinkast. Terwijl ik hun know how goed kon gebruiken, moest ik wel



Rooddraad, schimmelziekte treedt op door warme, natte zomer



eens impopulaire beslissingen nemen."

Toendertijd werd al veel werk uitbesteed. Dit had tot gevolg dat Van Stralen zijn opzichters aansprak op werk van derden. In 1999 zijn door externe verzelfstandiging onder meer de buitensportaccommodaties ondergebracht bij Sportbedrijf Lelystad.

Om niet

Sportbedrijf Lelystad bestaat uit een holding (NV) waarin de eigendommen zijn ondergebracht en uit een exploitatie BV waarin alle medewerkers zijn ondergebracht en waarin de bedrijfsvoering plaatsvindt. Bijzonder is dat alle sportcomplexen eigendom zijn geworden van Sportbedrijf Lelystad. Vaak zie je dat gemeenten eigenaar blijven van de sportcomplexen. " Door deze

constructie is Sportbedrijf Lelystad in staat om kwaliteit te waarborgen en kan de gemeente niet zonder overleg de bestemming van sportcomplexen wijzigen", zegt Van Stralen. Gemeente Lelystad is voor 100 procent aandeelhouder van Sportbedrijf Lelystad. In 1999 is 120 hectare aan buitensportaccommodatie 'om niet' ingebracht in de holding. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat de gronden niet voor andere doeleinden gebruikt mogen worden. Indien de bestemming sport en recreatie die nu van toepassing is wijzigt in een andere bestemming dan moet de grond onder dezelfde voorwaarden aan de gemeente teruggegeven worden en dient de gemeente te zorgen voor vervangende ruimte (de zgn. nieuw voor oud constructie). De maatschappelijke diensten die aan de gemeente geleverd moeten worden zijn vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst. De sportaccommodaties worden tegen een sociaal aanvaardbaar tarief ter beschikking gesteld aan de gebruikers. Het verschil in de exploitatiekosten en de opbrengst wordt door de gemeente vergoed. De hoogte van deze vergoeding wordt voor meerdere jaren vastgesteld en maakt onderdeel uit van de dienstverleningsovereenkomst. Hoe gaat Sportbedrijf Lelystad nu om met het product beheer en onderhoud van buitensportaccommodaties. Alles wat boven het maaiveld uitsteekt en niet groeit is een verantwoordelijkheid van de vaste gebruikers. In dit geval de sportverenigingen. Te denken valt aan doelen, veldafscheidingen, veldverlichting, kleedruimten, kantine, etc. Al het overige is een verantwoordelijkheid van Sportbedrijf Lelystad. Bij de overgang naar Sportbedrijf Lelystad in 1999 is een inventarisatie gemaakt. Welke achterstanden zijn er? Wat moet er gedaan worden om het onderhoud op een aanvaardbaar niveau uit te

De Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders heeft de sportvelden op een bepaalde manier aangelegd. Eerst werd een grove zandlaag van ongeveer 10 centimeter aangebracht met hier bovenop een 3 centimeter dikke humusrijke toplaag. De eerste jaren werkte dit prima. Het gras wortelde door de zandlaag heen in de vruchtbare poldergrond en het teveel aan regenwater kon makkelijk door de grove structuur wegzakken. In de loop der jaren veranderde dit echter. Door het jarenlang herhalen van maaien en bezanden werd de humusrijke toplaag steeds dikker en groeide aan tot 10 centimeter dikte. De schrale zandlaag ging nu als een storende laag werken. De wortels gingen niet meer dieper en bij regenval ontstond een sponzige toplaag. Bij de eerste renovaties ging men als volgt te werk. De humusrijketoplaag werd ontgraven en in depot gezet. De schrale zandlaag werd grof gemengd met de ondergrond en daarna kwam de toplaag er terug bovenop. Dit gaf niet het gewenste resultaat. Slechte ontwatering

was het gevolg. Men ging het anders doen. Met toevoeging van extra zand werden de verschillende lagen gemengd zodat er een homogene toplaag van 25 cm ontstond. In het begin gebeurde het mengen door middel van spiltfresen maar hierbij kwam te veel klei omhoog omdat de lagen niet overal even dik waren. Men besloot toen horizontaal te gaan mengen met de rotokopeg. Hierbij is het belangrijk dat de ondergrond goed los getrokken wordt om overgangen met de natuurlijke ondergrond geleidelijk te laten verlopen. Vervolgens werd na het mengen gekilverd en bezand op 0,5 tot 1 centimeter hoogte, waarna breedwerpig ingezaaid werd. De grofheid van het van oudsher aanwezige zand is een nadeel. Het maakt de toplaag instabiel. Stabiliteit moet nu gehaald worden uit de beworteling die als een soort wapening fungeert. Het voordeel van het grove zand in de toplaag is dat de mat veel water kan hebben.

Materialen van de aannemer, oa. beregeningsbuizen.



Rotokopeg voor horizontaal mengen.

voeren? Er is een rapport opgesteld uitgaande van een zgn. nulmeting met een meerjaren onderhoudsplan in het vooruitzicht. Vervolgens is een beheersplan opgesteld met hierin werkpakketten die kwaliteit moesten garanderen. Hieruit ontstond het bestek. "Om effectief te kunnen aanbesteden is het bestek opgedeeld. Eén bestek is speciaal voor de sport waarbij gespecialiseerde aannemers kunnen inschrijven en één groen/civiel bestek, waarop groenbedrijven maar ook werkvoorzieningsschappen kunnen inschrijven". Van Stralen vindt dat de aanbesteding op basis van 3 jarig contracten moet zijn omdat bepaalde onderhoudswerkzaamheden maar eens in de drie jaar voorkomen. Voor de aanbesteding is de keuze gelegd bij aannemers uit de regio: Slepers uit Bant voor het sport-bestek en Donker uit Sneek met een vestiging in Dronten voor het groen/civiel bestek.

Spilfunctie

De bestekken beschrijven alle oppervlakken, alle werkzaamheden en resultaatverplichtingen over een periode van 3 jaar. Dit gebeurt volgens de R.A.W- systematiek. Alle werkzaamheden per sportcomplex staan gespecificeerd beschreven. In het verleden waren er veel werkzaamheden niet verrekenbaar, nu is alles verrekenbaar. Dit houdt in dat de kwaliteit beter gewaarborgd wordt. Per complex worden de uitgevoerde hoeveelheden per bestekposten bijgehouden door de aannemer. Deze gegevens worden per termijn

Grote trainingsaccommodatie met slechts twee ballenvangers. Betere belasting van de mat, verdeling over het hele veld en niet enkel bij de ballenvanger



De complexen nader beschreven

Van de 120 hectare buitensportaccommodaties wordt er 35 hectare natuurgrasveld intensief beheerd. De overige oppervlakten zijn kunststofspeeloppervlakten, verhardingen, gazon, beplanting, water enz. De buitensportaccommodaties omvatten:

- Een honk- en softbalcomplex. Op dit complex is ook een postduivenvereniging ondergebracht.
- Een tweetal sportcomplexen met verschillende verenigingen en sporten; twee voetbalverenigingen, een hockeyvereniging, een atletiekvereniging, twee tennisverenigingen, een handbalvereniging en een korfbalvereniging. Op een van de complexen ligt ook een natuurbaan. Ook een trapveld voor de jeugd, om het zonder toestemming gebruiken van de sportvelden te beperken, is op dit complex aanwezig.
- Een drietal schoolsportereinen bij scholengemeenschappen gelegen met o.a. een 2,5 hectare groot veld waar verschillende activiteiten gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Een American Footballvereniging is op een van deze terreinen gehuisvest. Deze traint en speelt op tijden dat de school gesloten is, waardoor dit goed te combineren is. De exploitatie wordt zo geoptimaliseerd.
- Een tenniscomplex wat verplaatst wordt ten behoeve van woningbouw. De ondergrond verandert van gravel in kunstgras.
- Een hondensportcomplex met africhtingsgroepen en een kynologenclub. Het complex beschikt over dressuurvelden en een hondenrenbaan.
- Sportcomplex Doggersbank is een voetbalcomplex met 5 velden.
- Een motor- en autospeedwaycenter gelegen bij het vliegveld. Hier vindt men een motorcrossbaan, een motorspeedwaybaan, een kart baan en een ovall racebaan. De exploitatie ligt in handen van de verenigingen. De beschikbaarstelling vindt plaats onder bepaalde condities.

aangeleverd waarna er verrekening plaatsvindt. Door de gegevens van de aannemer in te voeren in de besteksadministratie van het Sportbedrijf heeft Van Stralen optimale controle over wat en waar het werk is uitgevoerd. Het is ook mogelijk om op basis van deze gegevens een meterprijs te berekenen waarop het gebruikerstarief gebaseerd kan worden. Op basis van onderzoeken en het meerjaren onderhoudsplan wordt



Aron Winter kunstgrasveld. Op strategische plek gelegen tussen twee scholen in meerdere steden van het land heeft de Cruijff foundation velden geschonken. Doel is dat iedereen moet kunnen sporten. De kunststofvelden dragen de namen van bekende voetballers uit de betreffende steden en zijn voorzien van verlichting. De velden hebben afmetingen die een veelvoud van 14 zijn, refererend aan het rugnummer van de legendarische voetballer.



bepaald hoeveel geld jaarlijks nodig is. Elk jaar worden deze gegevens vastgelegd in het bedrijfsplan. Het werk van Van Stralen maakt een ontwikkeling door. Van 1 tot 2 renovaties per jaar is het aantal gegroeid naar wel 5 vrijwel gelijktijdige renovatieprojecten. Hij heeft hierbij een spilfunctie: werkvoorbereiden, toezicht houden en directievoeren aan de ene kant en overleg voeren met de verenigingen en de gemeente aan de andere kant. Ook wordt zijn inbreng gevraagd in de ontwerpfase. "Is het

ontwerp ook nog beheersbaar? Valt langs die bomen nog te maaien en kunnen machines voor groot onderhoud makkelijk het complex op?" , zijn mogelijke vragen die hij dan stelt.

Lopende projecten

Op dit moment lopen er een aantal projecten. Een daarvan is het verplaatsen van een tenniscomplex gelegen op een voormalig voetbalaccommodatie. Het complex bestond uit gravelbanen en dit worden nu kunstgrasbanen. De

verandering van ondergrond gebeurt op verzoek van de vereniging. De leden van deze vereniging tennissen het hele jaar door en dan is kunstgras makkelijker in onderhoud. Bij het gunnen van de aanbesteding heeft Sportbedrijf Lelystad gebruik gemaakt van verschillende criteria volgens een bepaalde wegingspercentage:

1 prijs, 2 kwaliteit, 3 oplevertijd.

De gebruiksvergoeding van de nieuwe kunstgrasbanen ligt hoger dan bij gravelbanen maar hier staat tegenover dat er door de vereniging minder onderhoud gepleegd hoeft te worden en de vereniging er een heel jaar lang op kan tennissen. In het algemeen zijn bij het besteden van financiële middelen grote verschillen in prioriteiten bij clubs zichtbaar. "In het huurcontract staat dat de club als een goede huisvader het complex moet beheren. Toch zie je dat de trainer of het eerste elftal vaak belangrijker worden gevonden dan het kapotte leunhek of de ballenvanger vol gaten". Er waren clubs die bijvoorbeeld hun kleedruimten compleet hebben uitgewoond maar niet over de middelen beschikten om dit te renoveren. Dan neemt het Sportbedrijf het gebouw terug en na renovatie wordt het weer verhuurd aan de club. Dit geldt alleen voor basisvoorzieningen zoals doelen, veldafscheidingen, veldverlichting en kleedruimten. Er moet dan wel sprake zijn van bijzondere omstandigheden. De club moet kunnen aantonen dat het niet over de financiële middelen beschikt. Een mogelijke oorzaak is dan een terugval in het aantal leden.

Een ander project is de aanleg van een kunstgrasvoetbalveld op een sportcomplex dat wordt heringericht. Het huidige hoofdveld wordt omgebouwd tot een kunststof wedstrijd/trainingsveld waarvoor er een natuurgraswedstrijd veld wordt ingeleverd voor woningbouw. De opbrengst uit de aan de gemeente teruggegeven grond voor woningbouw compenseert de kosten voor de aanleg van het kunstgrasvoetbalveld. Van Stralen: "Het bouwen binnen de bestaande stad noemt men inbreiden, het doel hiervan is het kwaliteitsniveau van de bestaande wijken op te krikken. Als een sportcomplex in aanmerking komt voor inbreiding wordt er door het Sportbedrijf gelijk gekeken of er een mogelijkheid bestaat om het complex efficiënter te exploiteren".