



## De gemeente als melkkoe voor de sport

### Nieuwe wet voor commercieel verhuur en de crisis dwingen gemeenten om huurtarieven te herijken

Van oudsher was de hoogte van de huurtarieven voor sportverenigingen nooit een discussiepunt voor gemeenten. Dat is in een tijd van bezuinigen drastisch veranderd. Gemeenten breken hun hoofd over nieuwe tariefstructuren en huurprijzen. Adviseur Ton Rutten van Hopitality Consultants vertelt over de basisoverwegingen die men moet maken in het berekenen van de kostprijs.

Auteur: Santi Raats

Een kostprijs bepalen in de sportveldenbranche is geen sinecure. Deze verschilt per gemeente door verschil in aanlegkosten, gedane renovaties, verschil in beheer en onderhoud. Maar ook regionaal door het verschil in grondslag of verschil in de dichtheid van bebouwing binnen de stedelijkheidsklasse, aangezien ruimteschaarste terug te zien is in een hogere kostprijs. Allemaal factoren waardoor er geen standaardtarief voor sportvelden geldt. Ook bestaan er geen veldtaxaties, zoals bij onroerend goed wel de gewoonste zaak van de wereld is. 'Wanneer je je als gemeente op jezelf focust en je velden feitelijk in beginsel over een kam scheert, kun je wel tot een standaardtarief komen en dat is een begin', aldus adviseur

Ton Rutten. Hij legt uit welke aspecten je bij kostenraming mee kunt nemen en weg kunt laten wanneer je de tarieven wilt heroverwegen.

#### Kostenramingen in het verleden

Een decennium geleden had bijna geen enkele gemeente helder zicht op de kosten van sportaccommodaties. In 80 procent van de gevallen waren de tarieven nog van oudsher bepaald. Afspraken of toezeggingen uit het verleden werden vele jaren in stand gehouden zonder tussendoor te bekijken of die afspraken nog wel bij het tijdsbeeld pasten. Een ander aspect dat in de tariefbepaling meespeelde, was regionale afstemming, ofwel het afstemmen van de tarieven met

de 'buurman'. Binnensportverenigingen hebben minder binding met hun accommodatie en zullen sneller in een andere sporthal gaan spelen wanneer de huur daar lager is. Wanneer verenigingen de overstap maken om elders te gaan sporten, heeft dit leegstand van dure sportaccommodaties tot gevolg. Dat wilden gemeenten natuurlijk altijd vermijden. Gemeentelijke herindeling, bezuinigingen en taakstellingen speelden ook al een rol, maar minder dan in de huidige tijd. Tijd dus om te komen tot een goede analyse van de kostprijs.

#### Onduidelijkheid over nieuwe wet

De Wet Markt en Overheid schrijft per 1 juli 2012 -met een overgangperiode van twee jaar- voor



De gemeenten 's-Hertogenbosch, Tilburg, Eindhoven en Breda hebben in mei 2011 opdracht gegeven aan het W.J.H. Mulier Instituut en Andres cs om een tarieven- en subsidievergelijking uit te voeren. Hierbij werd de volgende matrix van huursomonderdelen per gemeente gehanteerd voor natuurgrasvelden, waarvan er per gemeente ook onderdelen waren die geen rol speelden

in de kostendoorrekening naar sportverenigingen:

Grootonderhoud, kleinonderhoud velden speelklaar maken, afschrijving op de grond; Kleedkamers, verlichting, kantine, toeschouwerwerving; grote hardware (doelen, ballenvangers), kleine hardware (doelnetten, startblokken, korven); energielasten, watervoorziening, gasvoorziening, inkomsten verhuur derdengebruik.

vaststellen, maar daarvan slechts een deel doorberekenen aan verenigingen.

#### isis

Waardoor tarieven wel direct hoger lijken te worden, is de crisis. In vrijwel alle gemeenten wordt het tarief voor sportvelden verhoogd. Rutten: 'Een lastige boodschap, die je alleen kunt vertellen als je duidelijk kunt aangeven waar je tarief vandaan komt, waarop het bedrag is gebaseerd en waarom het omhoog moet. Een heldere analyse van de kosten is daarvoor de basis. En omdat vooralsnog niet duidelijk is wat de Wet Markt en Autoriteit bedoelt met 'commercieel verhuur', zal het er in de praktijk vooral om gaan

dat je als gemeente helder in beeld brengt welke kosten je maakt?

#### Welke elementen laat je deel uitmaken van je kostprijs?

De kosten die gemeenten maken voor het beheer, exploiteren en in stand houden van sportvelden zijn vaak versnipperd over de begroting. Taak dus om goed in beeld te brengen welke soorten kosten er allemaal zijn.

#### Overheadkosten

'Een kostprijs bestaat uit de personeelskosten voor de afdeling sport, onderhoudskosten, kapitaallasten –kosten van rente, aflossing van lening en afschrijving van velden en opstallen, vaak gerelateerd aan aanleg-, exploitatiekosten en overheadkosten (van de auto van de burgemeester tot aan de kosten van het ambtelijk apparaat en de ondersteunende diensten),' vertelt Rutten. 'Maar overheadkosten van de organisatie hebben niets met het onderhoud op de sportvelden te maken. Allereerst moet de politiek binnen een gemeente bepalen of zij deze kosten willen doorberekenen aan de sportclubs. Indien zij deze kosten, die je niet direct kunt toerekenen naar een club, wel willen doorrekenen, dan kun je als gemeente een verdeelsleutel maken. Dat kan op verschillende manieren: wil je deze verdeelsleutel bijvoorbeeld baseren op het aantal leden van een vereniging, naar de hoogte van de onderhoudskosten van een club, of wil je deze kostenpost gelijk verdelen over alle clubs?

#### Kapitaallasten

Een gemeente kan erover nadenken of zij de kapitaallasten van de accommodatie willen mee laten tellen in de huurtarieven. Als kapitaallasten een rol spelen, dan zal een vereniging in een nieuw gebouw, of na een flinke veldrenovatie, veel duurder uit zijn dan een club die in een ouder gebouw zit dat al bijna is afgeschreven. Ook zijn de financieringslasten soms onzichtbaar. Er zijn voldoende voorbeelden waarbij de aanleg van een sportpark of bouw van een sporthal onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling. Een gemeente verkoopt dan kavels aan een projectontwikkelaar. Deze bouwt een X-aantal huizen, maar in deze gronddeal zit ook de (verplichte) bouw van een sportaccommodatie of de herhuisvesting van een sportclub ingesloten. 'Voor zo'n accommodatie gelden dan vaak geen rentelasten en aflossing op een lening,' verklaart Rutten. 'Hoe stel je dan een tarief samen? Daarover moet een gemeente goed nadenken

dat alle gemeenten kostendekkend moeten verhuren aan commerciële partijen. Moeten gemeenten hierdoor hun tarieven drastisch omhoog gaan gooien richting sportverenigingen? Het lijkt mee te vallen: gemeenten verhuren voor het grootste deel aan sportverenigingen die niet vallen onder commerciële partijen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om sport te faciliteren, dat valt niet onder commercie. In deze overgangperiode, die op 1 juli 2014 eindigt, werkt volgens een onderzoek van de toezichthouder Autoriteit Consument en Markt daardoor nog bijna geen enkele gemeente kostprijsdekkend. Daarentegen wel 'kostprijs georiënteerd'. Dat wil zeggen dat gemeenten wél de kostprijs

wanneer zij aantoonbaar haar kostprijs in beeld wil brengen.'

### Onderhoudskosten

Ook de onderhoudskosten zijn in principe een vaste component van de kostprijs. Wanneer een gemeente de onderhoudskosten meeweegt in de tarieven, moet zij wel nagaan wat voor kwaliteit onderhoud zij wenst. Bijkomend voordeel van een goede kostprijsanalyse is bovendien dat er na het proces van tariefbepaling afspraken kunnen worden gemaakt met clubs over zelfwerkzaamheid, hetgeen de onderhoudskosten doet dalen.'

### Benchmark onderhoudskosten

Rutten is er een voorstander van dat gemeenten puur en alleen kijken naar hun eigen onderhoudskosten en zichzelf niet vergelijken met andere gemeenten. 'Met een benchmark loop je het risico om appels met peren te vergelijken. Je zou de bestekken naast elkaar moeten leggen, want voor het bedrag A wel hetzelfde gedaan als voor bedrag B? Het is dus eigenlijk nodig, maar ook moeilijk om deze op regelniveau met elkaar te vergelijken. Wanneer de prijs bij de ene hoger is dan bij de ander, is het moeilijk te achterhalen of er onnodig een 'koninklijk tapijt' is neergelegd, de aannemer zijn werk niet goed heeft gedaan, of dat de gemeente zelf niet heeft op zitten letten. En als je toch even wilt vergelijken prima, maar zorg dan wel dat het tenminste voor het merendeel vergelijkbare werkzaamheden zijn waarvan je de kosten vergelijkt.'

### Basistarief

Ondanks dat de kostprijsomstandigheden per gemeente sterk verschillen, hanteert Hospitality Consultants een globale kostprijs per veld. Deze globale kostprijs is gebaseerd op vervangingswaarden en gemiddelde onderhoudskosten om zo grote verschillen te kunnen nivelleren. Deze kosten vormen de basis voor de tariefbepaling omdat dit de enige redelijk constante factoren zijn om een basistarief op te betalen. Rutten weet te vertellen: 'Vroeger kende men vaak alleen de onderhoudskosten per complex. Maar natuurlijk is het veld van de ene sportsoort duurder dan de andere en hebben we tegenwoordig steeds vaker te maken met multifunctionele sportaccommodaties. Daarom is een kostprijs per veld van belang. Om te komen van een 'grote hoop' aan gemeentelijke kosten tot een kostprijs per veld wordt door Hospitality Consultants gewerkt met een belastingseenheid. Deze belastingseenheid is een vermenigvuldiging

van een deelfactor die is afgeleid uit onder meer het goedkoopste veld, het daadwerkelijk aantal velden en de totale kosten. Maar de exacte berekening is het geheim van de smid.'

### De fase na tariefbepaling

De fase na het proces van tariefbepaling is een kwestie van onderhandelen en afspraken maken met clubs op basis van behoefte- en capaciteitsbepalingen. Hierdoor kunnen huurtarieven nog dalen door zelfwerkzaamheid, fusies, samenwerking met andere clubs of het inleveren van overtalige velden. Wanneer clubs het nieuwe tarief niet kunnen ophoesten, is fuseren misschien niet genoeg, maar zullen zij wellicht moeten verdwijnen. Naast de tariefbepaling kan een gemeente ook haar subsidiebeleid inzetten als tool om het budget te laten sluiten. Zo kunnen verenigingen extra worden beloond voor sociaal-maatschappelijke exploitatieambities –zoals meewerken aan de gemeentelijke sportdoelstelling richting kinderen, senioren of gehandicapten. Deze extra subsidie kan verenigingen helpen om de nieuwe tarieven te kunnen betalen.

### Toekomst

Veel gemeenten verkeren volgens Rutten nog in onzekerheid hoe nu precies met de nieuwe wetgeving en de commerciële kostendekkendheid om te gaan, en de roep om een ontheffing voor de sport wordt dan ook steeds sterker. Maar wie dat moet organiseren en of het nog op tijd komt, is de vraag. 'Er klinken geluiden in de wandelgangen dat er ongetwijfeld een proefproces zal komen, doordat gemeenten bezwaar zullen maken tegen de boetes die in de toekomst vallen wanneer men niet kostprijsdekkend werkt. Maar veel gemeenten willen dat niet afwachten,' aldus Rutten.

### Kans

Rutten ziet tarieven bijstellen als een proces dat veel kansen biedt: 'Het belangrijkste om te beseffen is dat de tarieven en subsidies enerzijds kunnen dienen om het budget sluitend te krijgen binnen de gemeente, maar anderzijds ook kunnen bijdragen aan een sterkere rol voor de sport binnen de drie decentralisaties,' besluit Rutten tot slot. 'Dat hebben gemeenten hard nodig, zeker nu de centrale overheid binnenkort allerlei taken en financiële lasten gaat doorsluizen naar de gemeenten. De nieuwe budgetten die naar de gemeente toekomen kunnen helpen om de sportinfrastructuur in stand te houden of zelfs te verbeteren. Maar dan is het wel eerst nodig dat

gemeenten er door een goede kostprijsbepaling achter komen hoeveel geld er nu precies naar de sport is toegegaan. In veel gevallen zal hieruit blijken dat de gemeente de grootste sponsor is van de sport. Met als logisch gevolg dat in deze tijden van bezuinigingen de tarieven vrijwel overal omhoog zullen gaan, of al zijn gegaan. Dat de kosten voor een groter deel verhaald gaan worden op de inkomsten van de clubs, hoeft voor verenigingen niet het einde te zijn. Door sportverenigingen te betrekken bij de decentralisaties en ze te belonen voor de maatschappelijke bijdrage die ze leveren, kunnen ze niet alleen overleven, maar zelfs opbloeien. De hele breedtesport zal er bovendien een stuk efficiënter door gaan werken.'



Deze nieuwe wetgeving zal voor iedereen wettelijk zijn. De overheid concurreert steeds vaker met bedrijven en om concurrentievervalsing te voorkomen moet ook de overheid zich aan gedragsregels houden.



Stuur of twitter dit artikel door!

Scan of ga naar:

<http://www.fieldmanager.nl/artikel.asp?id=17-4420>



Ton Rutten