



whitepaper

Tips & Tricks bij contractvorming sportvastgoed

1. Inleiding

Sportvastgoed¹ is veelal gebouwd op grond van gemeenten, vaak zonder dat er formeel iets is vastgelegd tussen de gemeente en de sportvereniging. Dit kan voor juridische en/of financiële problemen zorgen voor sportverenigingen. Bijvoorbeeld in het geval een sportvereniging moet verhuizen naar een andere locatie of in het geval van schade of achterstallig beheer en onderhoud. Voor een sportvereniging is het dan ook van groot belang om de eigendomspositie en het gebruik van het sportvastgoed schriftelijk vast te leggen in een overeenkomst. Dan wordt ook duidelijk wat de bijbehorende rechten en plichten zijn van beide partijen en hoe het zit met de aansprakelijkheid en de risico's.

Sportbonden krijgen veel vragen van sportverenigingen over deze thema's. Zij willen sportverenigingen graag helpen bij het maken van goede afspraken met gemeenten over eigendom en gebruik van sportvastgoed². Deze whitepaper kan daar bij helpen. Er wordt ingegaan op de inhoud van het contract en er worden handvaten en tips gegeven over de aanpak van het proces, zodat sportverenigingen beter beslagen ten ijs komen in gesprekken met gemeenten over dit thema. Dit kennisdocument geeft eveneens inzicht in de verschillende huur- en gebruiksovereenkomsten en eigendomssituaties die van toepassing kunnen zijn op sportvastgoed. Het advies voor sportverenigingen is om dit document één keer per jaar op bestuursvergaderingen aan de orde te stellen. Op deze manier kan gecheckt worden of afspraken over eigendom en gebruik van sportvastgoed actueel zijn en of ze schriftelijk zijn vastgelegd.

Ook vanuit het Nationaal Sportakkoord worden duidelijke schriftelijke afspraken over gebruik en eigendom van sportvastgoed wenselijk geacht. Dit draagt bij aan een duurzame sportinfrastructuur in Nederland. Reden te meer om ervoor zorgen dat alle juridische zaken rondom het sportvastgoed van sportverenigingen goed zijn geregeld.

2. Essentiële onderdelen contract gebruik sportvastgoed

Door goede afspraken te maken over het gebruik van sportvastgoed, wordt duidelijkheid verschaft over de rechten en plichten en de verantwoordelijkheden van de partijen (gemeente en sportvereniging). Mochten zich bepaalde situaties voordoen, zoals bijvoorbeeld een ophanden zijnde verhuizing, dan weet je waar je aan toe bent en kun je er ook naar handelen. In dit hoofdstuk wordt een aantal thema's beschreven, die onderdeel kunnen zijn van een contract over het gebruik van sportvastgoed.

Verantwoordelijkheden

De verantwoordelijkheden bij het gebruik van sportvastgoed zijn divers. Het is van belang is om voorafgaand aan het gebruik van het sportvastgoed te bepalen welke partij waarvoor verantwoordelijk is ten aanzien van het sportvastgoed en

In deze whitepaper wordt sportvastgoed gedefinieerd als:

- Sportvelden
- Clubgebouwen
- Sporthallen
- Kleedkamers
- Lichtmasten
- Tribunes
- Dug-outs
- Blaashal
- Mobiele bergruimten (zeecontainers)
- Hekwerken
- Speeltoestellen
- Speelveldjes
- Videotoren

¹ Criterium bij sportvastgoed is objecten die duurzaam met de grond zijn verenigd ex artikel 3.3 Burgerlijk Wetboek.

² De objecten van sportvastgoed worden nader uiteengezet in bijlage 1.



dit ook vast te leggen. Zo weet elke partij waar zijn of haar verantwoordelijkheden liggen. Als er onduidelijkheid is tussen partijen bij het gebruik van het sportvastgoed kan hierop worden teruggevallen.

Rechten en plichten

Het kan onduidelijkheid zijn welke rechten en plichten de verschillende partijen hebben bij het gebruik van sportvastgoed. Door dit zo goed mogelijk te omschrijven en schriftelijk vast te leggen worden onduidelijkheden voorkomen. Als er onduidelijkheden blijven bestaan, is het raadzaam om vooraf vast te leggen hoe partijen in dergelijke situaties met elkaar omgaan.

Actualiteit

Afspraken over gebruik van sportvastgoed verschillen vaak per object. In veel gevallen zijn de gemaakte afspraken niet meer actueel. Of ze passen niet meer in de huidige tijdsgeest. Ze voldoen bijvoorbeeld niet aan de huidige wetgeving of ze spelen niet in op ontwikkelingen van deze tijd. Voorbeelden hiervan zijn het multifunctionele gebruik van sportaccommodaties en de BTW vrijstelling op sport die sinds 2019 geldt. (Het BTW-Sportbesluit is sinds die datum afgeschaft).

Juridisch en economisch eigendom

Dit speelt met name ten aanzien van opstallen (clubgebouwen en kleedkamers). Vaak wordt gezegd dat clubgebouwen en kleedkamers in eigendom van sportverenigingen zijn, zonder dat men weet, wie het economisch en juridisch eigendom heeft van deze opstallen.

Sportverenigingen hebben vaak met eigen financiële middelen een clubgebouw (met kleedkamers) laten bouwen in de periode van 1960 tot en met 1990. Ze zijn dan economisch eigenaar van het clubgebouw. Ze kunnen ook juridisch eigenaar worden van het gebouw als zij het juridisch eigendom verkrijgen via een opstalrecht. Als er geen opstalrecht is gevestigd via een notariële akte, is de eigenaar van de grond (de gemeente) door natrekking³ juridisch eigenaar van het clubgebouw.

De eigendomspositie (juridisch en/of economisch eigendom) van de accommodatie bepaalt ook wie er verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de opstallen. Daarover meer in hoofdstuk 3.

Bestuurlijke verantwoordelijkheid

In sommige gevallen zijn de afspraken over eigendom en gebruik van sportvastgoed mondeling vastgelegd of ze zijn historisch zo gegroeid, zonder schriftelijk te zijn vastgelegd. Hierdoor weten opvolgende bestuursleden vaak niet goed waarvoor zij verantwoordelijk zijn bij het gebruik van sportvastgoed.

Aansprakelijkheid

Bij het gebruik van sportvastgoed kan er ook schade ontstaan. In dat geval moet bepaald worden, wie hiervoor aansprakelijk is. Duidelijkheid over de eigendomspositie van sportvastgoed is hierbij belangrijk. Verder is van belang wat er tussen de partijen is afgesproken aangaande de aansprakelijkheid en hoe dit is vastgelegd. Een verzekering (bijvoorbeeld een opstalverzekering) kan wellicht uitkomst bieden. Het moet dan wel duidelijk zijn welke partij een verzekering dient af te sluiten.

Investerings in duurzaamheid

Duurzaamheid staat tegenwoordig hoog op de agenda, ook in de sport. Veel sportverenigingen willen investeren in duurzaamheid, maar weten vaak niet wie er eigenaar is van het sportvastgoed dat zij gebruiken: de sportvereniging of de gemeente. Omdat duurzaamheid een relatief nieuw begrip is, blijken afspraken hierover in de praktijk nauwelijks te zijn vastgelegd.

³ Artikel 5:20 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek



Bij vraagstukken over duurzaamheid en sportvastgoed moet er eerst worden nagegaan wie de eigenaar is van het desbetreffende sportvastgoed. Immers, als de eigendomspositie duidelijk is, kan beter bepaald worden welke partij de investeringen in duurzaamheid het beste kan plegen. Ook wordt dan duidelijk waar de verantwoordelijkheden komen te liggen ten aanzien van het verduurzamen van sportvastgoed en de financiering hiervan.

Daarnaast is het van belang om na te gaan of en welke overeenkomsten er zijn gesloten voor het gebruik van het sportvastgoed en tussen welke partijen. Aan de hand van de eigendomssituatie en de huur- of gebruiksovereenkomsten van het te verduurzamen sportvastgoed, kan beter worden bepaald welke partijen bevoegd zijn om afspraken over duurzaamheid met elkaar te maken. Op die manier wordt ook duidelijk wie het risico draagt en wat de rechten en plichten zijn van en tussen de partijen. Bovendien is het zaak de overeenkomsten (of de desbetreffende bepalingen) over duurzaamheid onderdeel te maken van overeenkomsten met leveranciers van duurzaamheidsmaatregelen.

Beheer en onderhoud

Veel clubgebouwen en kleedkamers zijn gebouwd tussen de jaren 1960 en 1990. De staat van onderhoud van deze clubgebouwen en kleedkamers is veelal slecht en het is noodzakelijk om er in te investeren. Het is dan belangrijk om te weten van wie het eigendom is (juridisch en/of economisch eigendom) en wat er is afgesproken en (schriftelijk) vastgelegd over het beheer en onderhoud van het sportvastgoed. Op die manier kan vastgesteld worden welke partij waarvoor verantwoordelijk is ten aanzien van de staat van onderhoud van clubgebouw en kleedkamers.

Multifunctioneel gebruik

Multifunctioneel gebruik is de laatste decennia een veel voorkomend verschijnsel in de sport. De sportvereniging wordt vaak als hoofdgebruiker gezien, maar andere partijen kunnen ook gebruik maken van de sportaccommodatie. Van belang hierbij is welke afspraken er zijn gemaakt als een derde partij, bijvoorbeeld overdag, gebruik maakt van de accommodatie. Dit kan in de vorm van overeenkomsten voor het gebruik van sportvelden. De sportvereniging is dan hoofdgebruiker en derden partijen zijn incidentele gebruikers. Op basis hiervan kan een tijdsindeling worden gemaakt tussen de partijen over het gebruik van de sportaccommodatie. Ook krijgen de verschillende partijen zo inzicht in de bijbehorende rechten en plichten.

Demarcatielijsten

Afspraken over beheer en onderhoud van sportvastgoed zijn niet altijd goed vastgelegd of zijn niet actueel meer. In de praktijk wordt voor het beheer en onderhoud van velden vaak een kruisjeslijst of - in het geval van verhuur - een demarcatielijst gebruikt. Op die manier kun je aangeven welke partij waarvoor verantwoordelijk is ten aanzien van beheer en onderhoud van sportvastgoed. Ook in het geval van multifunctioneel gebruik kan een kruisjeslijst of demarcatielijst duidelijkheid geven over beheer en onderhoud van het sportvastgoed.

3. Eigendomsvormen sportvastgoed

Bij ingebruikgeving van sportvastgoed zijn diverse eigendomsvormen en privaatrechtelijke gebruiksvormen denkbaar, die op hun beurt verschillende rechten en plichten en verantwoordelijkheden met zich meebrengen. Het is voor de sportvereniging van groot belang om te weten hoe de eigendomssituatie is geregeld, omdat er financiële en/of juridische consequenties uit kunnen voortvloeien, bijvoorbeeld in geval

Voorbeeld

Een sportvereniging in een gemeente investeert in zonnepanelen op de daken van kleedkamers waarop geen opstalrecht is gevestigd ten behoeve van de sportvereniging. De gemeente is door natrekking juridisch eigenaar van de kleedkamers en de zonnepanelen. Na 3 jaar vertrekt de sportvereniging naar een ander sportpark. De sportvereniging kan niet zonder toestemming van de gemeente de zonnepanelen meenemen naar het andere sportpark.

Voorbeeld

Tussen een gemeente en een sportvereniging bestaat verschil van inzicht over wie er verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud aan kleedkamers en clubgebouw. Er is geen demarcatielijst voor beheer en onderhoud van het clubgebouw en kleedkamers aanwezig. Ook is niet vastgelegd van wie het (juridisch en economisch) eigendom is van het clubgebouw en de kleedkamers. Hierdoor is het voor gemeente en sportvereniging onduidelijk wie nu waarvoor verantwoordelijk is als het gaat om beheer en onderhoud van het clubgebouw en eventuele schade-aansprakelijkheid die ontstaat door structurele gebreken aan het clubgebouw en de kleedkamers. Dit kan voor de sportvereniging of de gemeente in een later stadium nadelige consequenties en onnodige risico's hebben op juridisch en financieel gebied als eigendomspositie van clubgebouw en kleedkamers en afspraken over beheer en onderhoud hiervan niet schriftelijk zijn vastgelegd.



van achterstallig onderhoud, schade of verplaatsing van een sportaccommodatie

Eigendom

Eigendom is het meest omvattende recht dat een organisatie of individu op een zaak kan hebben.⁴ Indien een sportvereniging het volle eigendom heeft van de sportaccommodatie, dan heeft zij zowel het juridisch als het economisch eigendom van de sportaccommodatie en daarmee de bevoegdheid om de sportaccommodatie (sporthal, grond, sportvelden, clubgebouw, kantine en kleedkamers) met uitsluiting van ieder ander te gebruiken. De gemeente heeft dan, vanuit de eigendomsgedachte, geen enkele verantwoordelijkheid ten aanzien van de sportaccommodatie. Het onderhoud, herstel en vervanging van het sportvastgoed is bij volle eigendom primair de verantwoordelijkheid van de sportvereniging. Van belang is de notariële akte goed door te nemen. Er kunnen bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het gebruik van het sportvastgoed. In de praktijk is de gemeente vaak eigenaar van (een deel van het) sportvastgoed en verhuurt zij het sportvastgoed aan de sportvereniging of geeft dit in bruikleen. In dat geval is het van belang de huur- of bruikleenovereenkomst tussen gemeente en sportvereniging er ook op na te slaan en te bekijken wat hierin is opgenomen over de bestemming, het gebruik en de aanpassingen aan het sportvastgoed.

Economisch en juridisch eigendom

Daarnaast bestaat het begrip economisch eigendom. Economisch eigendom is vaak **niet zichtbaar** in het **Kadaster**. Het is vaak alleen zichtbaar als er een zekerheidshypotheek aan is gekoppeld en er een hypotheekakte is ingeschreven. Er is sprake van economisch eigendom als een individu of rechtspersoon het genot heeft van het perceel of het object, de kosten en lasten betaalt en belang heeft bij de waardeontwikkeling (het risico draagt). Maar dit individu of rechtspersoon heeft het object niet juridisch geleverd gekregen. Anders gezegd: Het individu of de rechtspersoon is niet bij de notaris geweest voor de overdracht van het (economisch) eigendom, maar heeft dit op een andere manier geregeld, bijvoorbeeld via een onderhandse akte of overeenkomst. In deze akte of overeenkomst staan de rechten en plichten van de economisch eigenaar beschreven. Het juridisch eigendom van het perceel en/of het object ligt bij de eigenaar van de grond (veelal de gemeente) door natrekking⁵. Natrekking is een vorm van eigendomsverkrijging. Simpel gezegd: gebouwen en werken (onroerende zaken) zijn eigendom van de eigenaar van de grond waarop het staat. Dit betekent dat als een sportvereniging een kantine bouwt op grond van de gemeente, de gemeente door natrekking juridisch eigenaar wordt van de kantine.

Eigendom

Eigendom is het meest omvattende recht dat een individu organisatie of een op een zaak kan hebben. Het volle eigendom omvat zowel het juridische en economische eigendom op een zaak.

Economisch eigendom

Er is sprake van economisch eigendom als een individu of rechtspersoon het genot heeft van een object, de kosten en lasten betaalt en belang heeft bij de waardeontwikkeling. Maar dit individu of rechtspersoon heeft het object niet juridisch geleverd gekregen.

⁴ Artikel 5.1 lid 1 Burgerlijk Wetboek

⁵ Artikel 5:3 juncto 5:14 lid 1 juncto 5:20 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek



Recht van erfpacht

Recht van erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter (de sportvereniging) de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak van een ander (meestal de gemeente) te houden en te gebruiken⁶ en wordt via notariële akte gevestigd. Het erfpachtrecht rust op de onroerende zaak (de grond met daarop bijvoorbeeld het clubgebouw, de kantine en de kleedkamers). De sportvereniging heeft het genot van de zaak zoals de eigenaar zelf. De rechten en verplichtingen van de sportvereniging als erfpachter en van de gemeente als erfverpachter staan in de notariële akte van vestiging en ook in de wet. Bekijk dus goed wat er in de akte over het gebruik, beheer en onderhoud is opgenomen. Over het algemeen kan gezegd worden dat de sportvereniging de gewone herstelwerkzaamheden dient te verrichten en de gewone lasten moet dragen⁷. Wanneer buitengewone herstelwerkzaamheden nodig zijn, dan moet de sportvereniging dit aan de erfpachter (meestal de gemeente) meedelen en de erfverpachter de gelegenheid geven om deze herstellingen te (laten) verrichten. De kosten van deze buitengewone herstelwerkzaamheden komen voor rekening van de sportvereniging⁸. Een sportvereniging wordt met een recht van erfpacht geen eigenaar van het sportvastgoed. De regels van natrekking wordt hiermee niet doorbroken. De sportvereniging kan niet zonder toestemming van de gemeente een andere bestemming aan de opstallen geven. Wel kan zij gebouwen of werken die zij op haar kosten heeft aangebracht weer wegnemen bij het einde van het erfpachtrecht.

Recht van erfpacht

Recht van erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om een onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken en wordt via een notariële akte vastgelegd.

Recht van opstal

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen werken, of beplantingen in eigendom te hebben⁹. Dit recht wordt gevestigd via een notariële akte. De gevolgen van natrekking worden met het opstalrecht voorkomen. Een sportvereniging verkrijgt met het recht van opstal het eigendom van bijvoorbeeld het clubgebouw, de lichtmasten, de kantine en/of de kleedkamers, terwijl de onderliggende grond in eigendom van de gemeente blijft. Bij een opstalrecht komt het volledige risico van hetgeen wordt gebouwd of aangelegd in principe bij de sportvereniging te liggen. De sportvereniging is daarmee ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het sportvastgoed waar het opstalrecht voor is gevestigd. Ook is de sportvereniging verantwoordelijk voor het risico van instorting van het sportvastgoed en de schade die dit veroorzaakt.

Recht van opstal

Recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben en wordt gevestigd via een notariële akte.

Bruikleen en huur

Naast eigendom en de rechten van erfpacht en opstal bestaan er nog twee overeenkomsten voor gebruik van sportvastgoed. Dat zijn bruikleen en huur, waarbij het eigendom van het sportvastgoed vaak toebehoort aan de gemeente. Deze varianten voor gebruik van sportvastgoed worden ook vaak in overeenkomsten vastgelegd tussen de eigenaar (gemeente) en de gebruiker (sportvereniging).

⁶ Artikel 5:85 lid 1 Burgerlijk Wetboek

⁷ Artikel 5:96 lid 1 Burgerlijk Wetboek

⁸ Artikel 5:96 lid 2 Burgerlijk Wetboek

⁹ Artikel 5:101 lid 1 Burgerlijk Wetboek



Bruikleen is de overeenkomst waarbij de ene partij (vaak de gemeente) aan de andere partij (een sportvereniging) een zaak (bijvoorbeeld een clubgebouw) om niet in gebruik geeft, onder de voorwaarde dat degene die de zaak ontvangt, deze na daarvan gebruik te hebben gemaakt, of na een bepaalde tijd, terug zal geven¹⁰. Belangrijk bij bruikleen is het gebruik “om niet”, dat betekent dat er geen tegenprestatie kan worden verlangd door degene (de gemeente) die een zaak in bruikleen geeft.

De gemeente blijft eigenaar van het clubgebouw en de sportvereniging wordt slechts houder¹¹.

De sportvereniging dient als een goed huisvader voor bewaring en behoud van het clubgebouw zorg te dragen¹². Er geldt een instandhoudingsverplichting voor de sportverenigingen en deze verplichting gaat niet verder dan wat in redelijkheid van de sportvereniging kan worden gevraagd. Normale onderhouds- en gebruikskosten komen voor rekening van de sportvereniging, zoals gas, water, elektra, verzekeringen etc.

Huur

Voor het in gebruik geven van sportvastgoed zijn meerdere vormen van huur¹³ mogelijk met verschillende wettelijke regimes. Een mogelijkheid is dat de gemeente alleen de grond in verhuur wil geven aan de sportvereniging. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente zowel de grond als de gebouwen (sporthal of -zaal, clubgebouw, kantine en kleedkamers etc.) verhuurt aan de sportvereniging.

Huur sportvelden

Als een gemeente sportvelden in eigendom heeft, sluit zij vaak huur- of gebruiksovereenkomsten met sportverenigingen. Bij de huur en verhuur van onbebouwde grond (sportvelden) zijn de artikelen 7:201-7:231 BW van toepassing (met uitzondering van artikel 7:230a BW). Deze bepalingen kennen een grote mate van regeland recht, zodat van deze wettelijke bepalingen kan worden afgeweken in de huurovereenkomst. Hierdoor geldt een grote mate van contractsvrijheid tussen partijen. De huur- of gebruiksovereenkomsten hebben vaak algemene voorwaarden, waarin afspraken worden gemaakt tussen partijen, bijvoorbeeld over het gebruik, beheer en onderhoud en schade en aansprakelijkheid bij het gebruik van de sportvelden.

Vanuit de wet is de verhuurder (gemeente) verantwoordelijk voor het groot onderhoud en de huurder (sportvereniging) voor het klein onderhoud van de sportvelden. Eventuele afwijkende afspraken moeten in de huurovereenkomst worden opgenomen. Het is raadzaam hierbij ook op de algemene voorwaarden te letten. Naast de huurovereenkomst wordt vaak een kruisjeslijst of demarcatielijst opgesteld, waarin de verdeling van de onderhoudswerkzaamheden op de sportvelden tussen gemeente en sportvereniging is opgenomen.

Huur clubgebouw etc.

Als de gemeente ook het sportgebouw, clubgebouw, de kantine en/of de kleedkamers verhuurt aan de sportvereniging¹⁴ is het verstandig om ook de onderhoudsverplichtingen ten aanzien van dit sportvastgoed vast te leggen. Een model dat vaak wordt toegepast, is de onderhoudsverdeling die is opgenomen in de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

Bruikleen

Bruikleen is de overeenkomst waarbij de ene partij aan de andere partij een zaak om niet in gebruik geeft, onder de voorwaarde dat degene die de zaak ontvangt, deze na daarvan gebruik te hebben gemaakt, of na een bepaalde tijd terug zal geven.

Huur

Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij (de verhuurder) zich verbindt aan de andere partij (de huurder), een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (in de meeste gevallen: een huurprijs per maand).

¹⁰ Artikel 7A:1777 Burgerlijk Wetboek

¹¹ Artikel 7A: 1778 Burgerlijk Wetboek

¹² Artikel 7A: 1781 lid 1 Burgerlijk Wetboek

¹³ Artikel 7:201 lid 1 Burgerlijk Wetboek

¹⁴ Artikel 7:201 – 7:231 Burgerlijk Wetboek en artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek



4. Vastleggen afspraken gebruik sportvastgoed

In gebruiks- en huurovereenkomsten voor sportvastgoed kunnen diverse onderwerpen staan. Uiteraard is dit mede afhankelijk van de sport die wordt beoefend en het desbetreffende gebruik van de sportaccommodatie. Hieronder volgt een overzicht van relevante onderwerpen, die in de praktijk vaak voorkomen in gebruikssituaties en die deel kunnen uitmaken van de overeenkomst.

Soort gebruik

Van belang voor sportverenigingen is voor welke activiteiten het sportvastgoed kan worden gebruikt. Voor sportvelden wordt de bestemming van het gebruik toegeschreven aan de sport (of sporten) die de betreffende sportvereniging beoefent.

Dagen en tijdstippen van gebruik

Op welke momenten mag het sportvastgoed worden gebruikt door de sportvereniging? Is er sprake van alleenrecht van gebruik van het sportvastgoed door de sportvereniging of is er multifunctioneel gebruik toegestaan? Bij multifunctioneel gebruik is het belangrijk dat er afspraken zijn over de tijdstippen van het gebruik van de verschillende partijen.

Tarief/gebruiksvergoeding en verhoging tarief

Wat is het tarief/gebruiksvergoeding voor gebruik van het sportvastgoed en op welke wijze wordt dit vastgesteld. Dit kan bijvoorbeeld via een tarievenlijst of een besluit van het college van Burgemeester & Wethouders. Als de tarieven of gebruiksvergoedingen verhoogd worden, is het van belang aan te geven welke systematiek er wordt toegepast (bijvoorbeeld Consumenten Prijs Index *(CPI)). Op die manier krijg je een beter inzicht in de kosten.

Looptijd

Hier wordt onder verstaan wat de duur van de overeenkomst is voor het gebruik van het sportvastgoed voor de sportvereniging. Is er een looptijd met een bepaalde duur (bijv. 5 jaar) of voor onbepaalde tijd? En staat er een opzegtermijn in de overeenkomst?

Afspraken over beheer en onderhoud

Van belang is bij wie de verantwoordelijkheid ligt voor het beheer en onderhoud van het sportvastgoed, dat wordt gebruikt. Vaak worden afspraken over beheer en onderhoud van sportvastgoed vastgelegd in zogenaamde kruisjeslijsten of demarcatielijsten. Deze zijn meestal toegevoegd als bijlagen bij de overeenkomst.

Einde ingebruikgeving sportvastgoed en gevolgen

Wat zijn de afspraken bij het einde van het gebruik van het sportvastgoed. Bijvoorbeeld het herstellen van de veranderingen aan het sportvastgoed door de sportvereniging.

Schade en aansprakelijkheid (verzekering)

Wat zijn de afspraken als er schade ontstaat aan het sportvastgoed. Welke partij is waarvoor aansprakelijk als er schade is ontstaan aan het sportvastgoed door gebruik. Ook belangrijk om te weten: Welke partij is verantwoordelijk voor het afsluiten van verzekeringen tegen schade en aansprakelijkheid bij gebruik van sportvastgoed.



Eventuele afspraken over opstallen

Vaak zijn afspraken over het gebruik van opstallen (clubgebouwen, kantines en kleedkamers) vastgelegd in een erfpachtrecht of opstalrecht, gevestigd via notariële akte. Of er is een bruikleen- of huurovereenkomst gesloten tussen partijen. Als dat niet het geval is, worden deze afspraken soms vastgelegd in de huur- of gebruiksovereenkomst voor de sportvelden. Belangrijk is dat er in ieder geval afspraken over het gebruik van opstallen worden vastgelegd. Het moet daarbij duidelijk zijn, wat de rechten en plichten van partijen zijn, met name ten aanzien van beheer en onderhoud.

Onderverhuur wel of niet mogelijk

Van belang is na te gaan of het sportvastgoed ook aan andere partijen verhuurd mag worden dan alleen de sportvereniging. Als er onderverhuurd mag worden, is het van belang te bekijken of de sportvereniging dat zelf mag doen of dat het een taak van de gemeente is. Bovendien moet er duidelijk omschreven zijn, wie de inkomsten uit onderverhuur mag houden; de gemeente of de sportvereniging?

Kwaliteit sportvelden voldoet minimaal aan kwaliteitsnormen NOC*NSF

Om competitie te kunnen spelen wordt er op bepaalde niveaus vereist, dat sportaccommodaties c.q. sportvelden aan kwaliteitseisen moeten voldoen, die de betreffende sportbond en/of NOC*NSF vaststelt. In huurovereenkomsten voor sportvelden kan als eis worden opgenomen dat sportvelden moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen van NOC*NSF en/of de sportbond. Op die manier is de kwaliteit van de sportvelden gewaarborgd.

Procedure bij geschillen

Het kan voorkomen dat er een geschil ontstaat tussen de gemeente en de sportvereniging. Door vast te leggen hoe er met geschillen moet worden omgegaan, is het duidelijk welke route bewandeld dient te worden. Vaak proberen gemeente en sportvereniging er onderling uit te komen. Als dat niet lukt, wordt een commissie van wijze mannen/adviseurs of een bevoegde rechter ingeschakeld om tot een oplossing te komen in het geschil. Beter is om dit in een procedure vast te leggen.

Relevante onderwerpen in overeenkomsten gebruik sportvastgoed

- Soort gebruik
- Gebruikstijden
- Tarieven
- Looptijd
- Beheer en onderhoud
- Afspraken bij einde looptijd
- Schade en aansprakelijkheid
- Afspraken over opstallen
- Onderverhuur
- Kwaliteitseisen
- Geschillen

5. Valkuilen bij overeenkomsten voor sportvastgoed en oplossingen

Misschien heb je als sportvereniging een overeenkomst gesloten voor het sportvastgoed en denk je dat je alles goed hebt geregeld. Dan nog kunnen er allerlei zaken in de overeenkomst ontbreken of hij is bijvoorbeeld niet (meer) actueel.



Hieronder volgt een aantal mogelijke valkuilen bij overeenkomsten voor sportvastgoed, die in de praktijk vaak voorkomen. Ook worden adviezen gegeven hoe deze situaties opgelost kunnen worden.

Looptijd verstrekken/ondertekening

Overeenkomsten ten aanzien van gebruik van sportvastgoed hebben altijd een looptijd en moeten door beide partijen zijn ondertekend. In iedere overeenkomst staat de duur van de overeenkomst vermeld. Van belang is of de looptijd van de overeenkomst nog actueel is, of is verstrekken. Als de looptijd van de overeenkomst is verstrekken, wat zijn dan de afspraken bij beëindiging van de duur van de overeenkomst. Ook kan het zijn dat de overeenkomst in het conceptstadium is blijven hangen en niet is ondertekend. Dan is er geen rechtsgeldige overeenkomst. Het advies is om in beide gevallen met de gemeente in gesprek te gaan en een overeenkomst af te sluiten met een nieuwe looptijd dan wel de overeenkomst alsnog te tekenen.

Ondoorzichtige afspraken over gebruik van sportvastgoed

Sportverenigingen zijn vaak hoofdgebruiker van sportvelden. De laatste decennia is multifunctioneel gebruik van sportvelden steeds actueler. In sommige gevallen mogen naast andere sportverenigingen ook derden gebruik maken van de sportvelden. Van belang is of er goede afspraken zijn over wie welk recht heeft op welke dag(en) en tijdstip(pen) om de sportvelden te gebruiken. Hetzelfde veld kan immers niet door twee partijen op hetzelfde moment worden gebruikt. Ondoorzichtige afspraken over gebruikstijden moeten voorkomen worden, zodat het voor iedereen duidelijk is wie wanneer van de sportvelden gebruik kan maken.

Van belang is dat alle betrokken partijen begrijpen wat de rechten en plichten zijn, die horen bij het gebruik van sportvastgoed. Het is dan ook van groot belang dat deze afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst en niet alleen mondeling worden besproken.

Demarcatielijst beheer en onderhoud ontbreekt

Beheer en onderhoud van sportvastgoed is van belang om de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen. Eén van de doelstellingen uit het Nationaal Sportakkoord is een duurzame sportinfrastructuur waarbij alle sportaccommodaties moeten voldoen aan kwaliteitsnormen. In de afspraken voor beheer en onderhoud van sportvastgoed moet worden vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijkheid is. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van kruisjeslijsten of demarcatielijsten. Toch komt het regelmatig voor dat afspraken over beheer en onderhoud van sportvastgoed niet, niet goed of niet duidelijk worden omschreven en vastgelegd. Dit kan consequenties hebben voor de kwaliteit van het sportvastgoed. Het is dan ook raadzaam altijd een kruisjeslijst of demarcatielijst op te stellen (zie ook bijlage 2).

Afspraken over gebruik sportvastgoed zijn niet meer actueel

Sportverenigingen maken, soms wel decennialang, gebruik van sportvelden of clubgebouwen. Ondertussen kan er veel veranderd zijn in het beheer en onderhoud, het gebruik of in de kwaliteit van het sportvastgoed. Als er langdurige overeenkomsten zijn voor het gebruik van sportvastgoed, kan het zijn dat deze afspraken niet meer actueel zijn. Het is dan zaak het contract voor het gebruik van het sportvastgoed tegen het licht te houden en aan te passen aan de actuele omstandigheden.

Valkuilen bij overeenkomsten sportvastgoed:

- Looptijd verstrekken
- Niet ondertekende overeenkomst
- Ondoorzichtige afspraken gebruik
- Demarcatielijst beheer en onderhoud ontbreekt
- Afspraken niet actueel meer
- Geen notariële akte opstalrecht
- Kwaliteit sportvastgoed
- Check relevante onderwerpen
- Relatie gemeente
- Overdracht overeenkomst bestuurswisseling



Notariële akte opstalrecht niet aanwezig en dus ook niet ingeschreven in kadaster

Het juridisch eigendom van clubgebouwen voor sportverenigingen wordt vastgelegd in een opstalrecht dat via een notariële akte wordt gevestigd. Indien het opstalrecht niet wordt gevestigd via een notariële akte, is er geen opstalrecht op het clubgebouw gevestigd. De gemeente blijft dan door natrekking juridisch eigenaar van het clubgebouw. De sportvereniging heeft dan vaak slechts het economisch eigendom van het clubgebouw. Dit kan juridische of financiële gevolgen hebben voor de sportvereniging bijvoorbeeld bij aanpassingen of schade aan het gebouw of bij een verplaatsing van de sportaccommodatie. Ook is de eigendomssituatie belangrijk bij het bepalen van de verantwoordelijkheden ten aanzien van het beheer en onderhoud van het sportvastgoed. Het is van groot belang voor de sportvereniging en de gemeente om het recht van opstal te vestigen via de notariële akte ten behoeve van de sportvereniging.

Voorbeeld

Indien het opstalrecht voor een clubgebouw ten behoeve van de sportvereniging niet in een notariële akte is vastgelegd en niet in de openbare registers is ingeschreven, dan is het opstalrecht niet gevestigd. De gemeente is dan door natrekking juridisch eigenaar van het clubgebouw en niet de sportvereniging.

Voldoet sportvastgoed aan de eisen voor duurzame sportinfrastructuur?

Een van de doelen uit het Nationaal Sportakkoord is een duurzame sportinfrastructuur te bewerkstelligen, waarbij sportvastgoed moet voldoen aan de kwaliteitseisen van NOC*NSF en/of de sportbonden. Het is goed om in dit kader te bekijken of hier aan is voldaan.

Check relevante onderwerpen in de overeenkomst gebruik sportvastgoed en ga indien nodig in gesprek met de gemeente

Staan alle relevante onderwerpen genoemd in hoofdstuk 4 in de overeenkomst? Het is goed om dit nog een keer te checken. Als een groot aantal onderwerpen uit dit rijtje niet is uitgewerkt in de overeenkomst, is het advies om hierover in gesprek te gaan met de andere partij (gemeente) en hierover afspraken te maken met elkaar. Het is daarbij van belang te weten wie de contactpersoon is bij de gemeente, die zich bezig houdt met sportvastgoed. Er kan dan een goede relatie worden opgebouwd, zodat de wederzijdse belangen bij het gebruik van het sportvastgoed gewaarborgd zijn. Ook bij vraagstukken over gebruik, onderhoud, vervanging en schade is een goed contact tussen beide partijen belangrijk. Het advies is om één keer per jaar de inhoud van deze whitepaper met de gemeentelijke contactpersoon te bespreken.

Overeenkomsten gebruik sportvastgoed overdragen bij bestuurswisselingen

Binnen sportverenigingen wisselen bestuursleden elkaar af na afloop van de bestuurstermijnen. Het is dan aan te bevelen om de overeenkomsten en deze whitepaper aangaande het gebruik van het sportvastgoed over te dragen aan het nieuwe bestuur via een overdrachtdossier.

6. Checklist inventarisatie contracten voor sportvastgoed

Tot slot volgt hier een checklist die iedere sportvereniging kan gebruiken voor haar sportvastgoed. Aan het einde van dit hoofdstuk s deze checklist verwerkt in een Quick scan. Als sportverenigingen deze Quick scan doorlopen, kunnen ze in één oogopslag zien welke situatie op hen van toepassing is bij contractvorming voor het gebruik van sportvastgoed. En welke actie is vereist om de contracten voor gebruik van sportvastgoed goed te regelen.

Is er een overeenkomst voor gebruik van sportvastgoed?

Van belang is of de afspraken over het in gebruik gegeven sportvastgoed zijn vastgelegd. Dat kan door middel van een huurovereenkomst of bruikleenovereenkomst of via een opstalrecht of erfpachtrecht, die via notariële akte is gevestigd.

Over welk gebruik van sportvastgoed zijn afspraken gemaakt (alleen velden of ook opstallen)?

Ga na of de afspraken over het gebruik gelden voor bijvoorbeeld alleen velden of ook voor kleedkamers, clubgebouw, tribunes (opstallen). Met name op het gebied van beheer en onderhoud zijn er belangrijke verschillen tussen velden en opstallen.

Is looptijd van overeenkomst nog niet verstreken?

Overeenkomsten hebben een duur of looptijd. Dat kan een jaar zijn, 5 jaar of bijvoorbeeld voor onbepaalde tijd. Relevant is welke looptijd de overeenkomst heeft. En of de overeenkomst wellicht al is verlopen of dat de looptijd bijna verstrijkt. Zijn de afspraken over het gebruik van sportvastgoed in de overeenkomst nog actueel?



Is er een ondertekende overeenkomst?

Bij nieuwe overeenkomsten tussen partijen (gemeenten en sportverenigingen) worden vaak concept overeenkomsten met wijzigingen, aanvullingen en opmerkingen uitgewisseld. In dit proces blijven overeenkomsten nog weleens in concept (hangen), zonder dat er een ondertekende overeenkomst is tussen partijen. De rechtsgeldigheid van de afspraken tussen partijen kan dan in het geding zijn.

Bij wie ligt welk eigendom (juridisch en economisch eigendom) van sportvastgoed?

Voor zowel gemeenten als sportverenigingen is het van belang te weten wie het juridisch en economisch eigendom heeft van het desbetreffende sportvastgoed. Op die manier is ook duidelijk wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het sportvastgoed. En welke partij aansprakelijk is bij schade aan het sportvastgoed en eventueel derden die als gevolg hiervan schade (kunnen) lijden.

Voldoet het in gebruik gegeven sportvastgoed aan de vereiste kwaliteit?

Hoe staat het met de staat van onderhoud van het in gebruik gegeven sportvastgoed. Is de kwaliteit hiervan nog op orde of is er onderhoud of zelfs vervanging nodig om het sportvastgoed weer aan de geldende kwaliteitsnormen te laten voldoen. En zijn de afspraken over de kwaliteitseisen voor de staat van onderhoud van het sportvastgoed vastgelegd in een overeenkomst.

Omschrijving beheer- en onderhoudstaken van sportvastgoed aanwezig (demarcatielijst)?

Om duidelijk te krijgen wie er verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het sportvastgoed, is het van belang hierover afspraken te maken en vast te leggen. Dat gebeurt vaak door middel van een kruisjeslijst of demarcatielijst, die bij de overeenkomst voor gebruik van sportvastgoed hoort, waar de diverse verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud worden omschreven tussen partijen. Loop de overeenkomst goed na op dit punt. Zie ook bijlage 2 voor een voorbeeld van een demarcatielijst beheer en onderhoud sportvelden.

Bijlage 1: Objecten van sportvastgoed

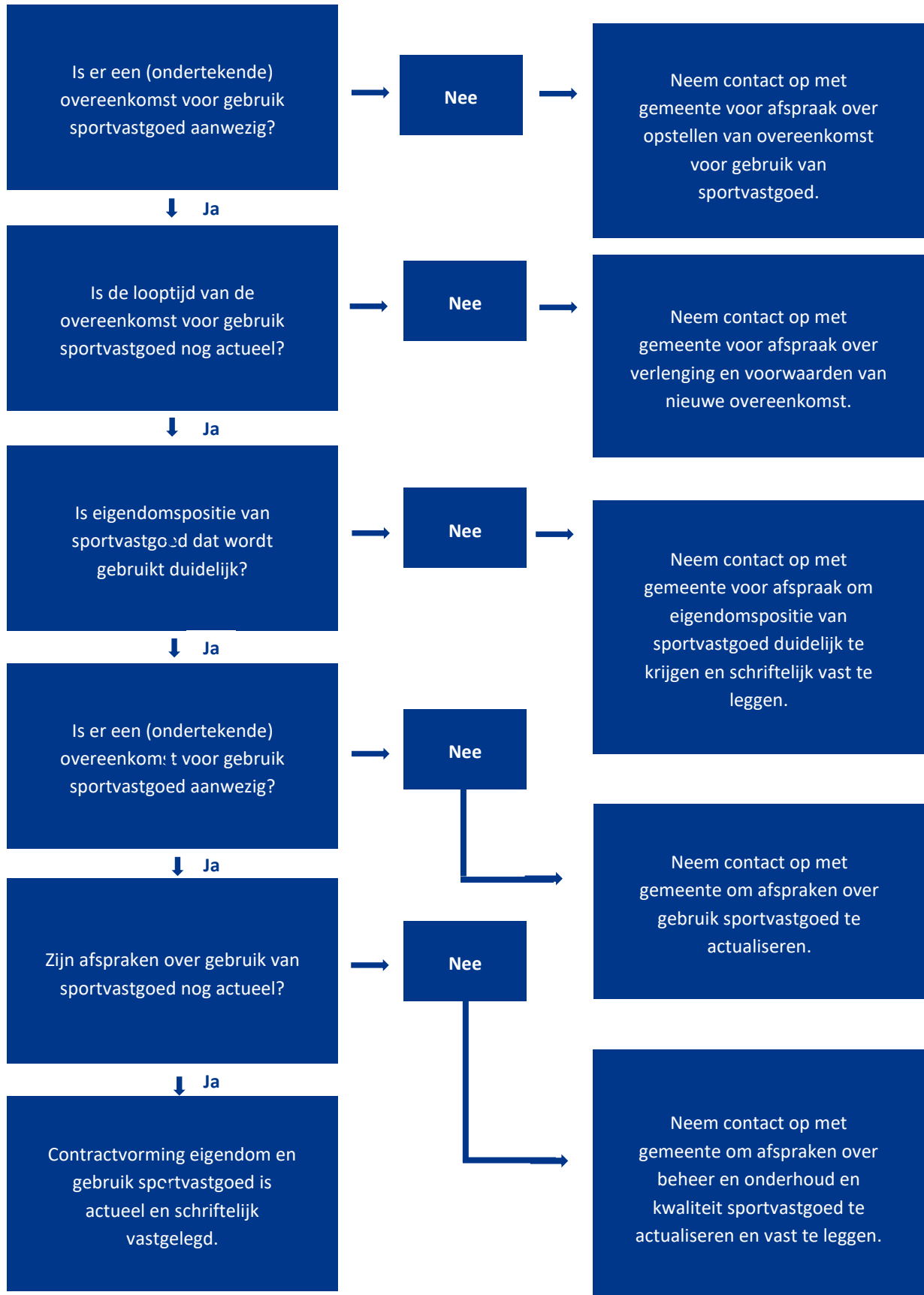
Bijlage 2: Voorbeeld van demarcatielijst beheer en onderhoud sportvelden

Checklist inventarisatie contracten sportvastgoed

- Is er een overeenkomst aanwezig?
- Over welk gebruik zijn er afspraken?
- Is looptijd van overeenkomst nog niet verstreken?
- Is overeenkomst ondertekend?
- Bij wie ligt het eigendom van sportvastgoed?
- Zijn afspraken over gebruik sportvastgoed nog actueel?
- Voldoet het sportvastgoed aan de gevraagde kwaliteit?
- Demarcatielijst beheer en onderhoud aanwezig?



Quick scan contractvorming sportvastgoed voor sportverenigingen





bijlage 1

Objecten van sportvastgoed

Op een sportaccommodatie kunnen verschillende objecten van sportvastgoed worden gebruikt. Hieronder volgt een overzicht van objecten die worden gebruikt door sportverenigingen en behoren tot het sportvastgoed.

Velden

Onder velden wordt verstaan wedstrijdelden en trainingsvelden. Ook is er onderscheid tussen natuurgrasvelden en diverse soorten kunstgrasvelden.

Clubgebouw

Onder clubgebouw wordt verstaan het gedeelte waar de kantine van een sportvereniging is gevestigd met bijbehorende bestuurskamer(s) en commissiekamer(s).

Kleedkamers

De ruimtes waar omgekleed kan worden om te kunnen sporten, vaak met douchegelegenheid, toiletten en eventueel lockers (kasten waar je spullen in kunt opbergen). Soms zitten kleedruimten vast aan de kantine en kunnen onderdeel zijn van het clubgebouw. Maar het komt ook voor dat kleedkamers los staan van het clubgebouw.

Sporthal (indien aanwezig)

Op sommige sportparken kan een sporthal aanwezig zijn, die gebruikt wordt door sportverenigingen. Zoals bij tennisverenigingen, handbalverenigingen, korfbalverenigingen etc.

Lichtmasten

Op en rond een groot aantal sportvelden staan lichtmasten rond het veld die aangezet kunnen worden, zodat sportverenigingen ook in de avonduren – als het donker is - gebruik kunnen maken van de sportvelden. Sportverenigingen bedienen de lichtmasten veelal zelf.

Tribune

Op sportparken kunnen ook tribunes zijn gebouwd. Deze tribunes staan vaak bij een hoofdveld van het desbetreffende sportpark en wordt gebruikt door de leden van de sportvereniging en toeschouwers die naar een sportwedstrijd willen kijken.

Dug-outs

Op veel sportvelden zijn dug-outs geplaatst, die gebruikt worden door trainers, coaches (leiders) en wisselpeleers van een sportvereniging.



Blaashal

Een blaashal is een koepelvormige, opgeblazen, elastische, luchtdichte ruimte, die veelal over een vaste bodemplaat beschikt (vaak van beton). De ruimte wordt door een druksluis betreden. Een constant draaiende ventilator zorgt voor de handhaving van de benodigde lichte overdruk in de blaashal. Blaashallen worden (vooral bij hockey) vaak gebruikt als tijdelijke accommodatie voor sportactiviteiten in de winter.

Mobiele bergruimten (zeecontainers)

Op veel sportparken staan ook mobiele bergruimtes (vaak lijkend op zeecontainers, die sportverenigingen gebruiken om sportmaterialen in op te slaan. Denk hierbij aan ballen, pionnen, hesjes, doeltjes etc.

Hekwerken

Rond de sportvelden (bijvoorbeeld ballenvangers) en sportparken staan diverse soorten hekwerken die de grens markeren met de openbare ruimte.

Speeltoestellen

Op sportparken zijn soms ook speeltoestellen (wipkip, schommel, glijbaan etc.) aanwezig voor de jeugd.

Speelveldjes

Naast sportvelden worden er steeds meer speelveldjes aangelegd op sportparken. Deze zijn bedoeld voor de jeugd of worden gebruikt als inloopveld voorafgaand aan (competitie)wedstrijden.

Videotoren

Bouwwerk waar een camera op geplaatst is waarmee trainingen en wedstrijden worden opgenomen. Met behulp van deze videotoren kunnen trainingen en wedstrijden worden geanalyseerd.



bijlage 2

Voorbeeld demarcatielijst onderhoud sportvelden

Onderhoudswerkzaamheden	Verhuurder (gemeente)	Hoofdhuurder (sportvereniging)
Regulier onderhoud		
Maaien – (inclusief handmatig bij maaien)	X	
Belijnen (spuitverf)		X
Netten en hoekvlaggen		X
Gras en blad vegen - velden	X	
Gras en blad vegen – alles buiten de velden		X
Herstellen doelgebieden velden		X
Herstellen kleine schade velden (door o.a. slidings)		X
Bladblazen/schoonhouden veld	X	
Borstelen	X	
Infill verspreiden	X	
Vegen	X	
Groot onderhoud		
Prikrollen velden	X	
Rollen velden	X	
Bezanden velden	X	
Bemesten velden	X	
Beregenen velden	X	
Doorspuiten drainage	X	
Onkruidbestrijding	X	
In- en doorzaaien velden	X	
Ophalen verzakte delen velden	X	
Infill reinigen, aanvullen, opborstelen en egaliseren	X	
Drainage controle	X	