

KVVA Accommodatie Merwedestraat en Dollardstraat

Opsteller notitie: Nico Janssen - secretaris KVVA, namens het KVVA-bestuur

Datum: 6-10-2021

Inleiding

Deze notitie beschrijft de verschillende problemen die KVVA heeft gehad of nog steeds heeft met betrekking tot haar accommodatie en het beheer ervan en eigendom van de gemeente en/of SRO. Specifiek komen in deze notitie aan de orde:

- Eigendom, onderhoud en verzekering van de kantine
- Eigendom, onderhoud en verzekering van de veldverlichting
- Problemen voor KVVA vanwege de slecht geregelde eigendomsverhoudingen
- Problemen doordat KVVA over een accommodaties op 2 adressen beschikt
- Gebruik van elektriciteit door de SRO zonder betalen en vergroten van aansluitingen door de SRO
- Te grote gas- en elektriciteitsaansluitingen
- Ernstig verouderde staat van de kleedaccommodaties van KVVA
- Algemene staat en uitstraling accommodatie KVVA
- Oppervlak en kwaliteit velden 3 en 4 aan de Merwedestraat
- Uitsluiting van de Sport & Bewegen subsidieregeling van de gemeente Amersfoort

Situatie

Sinds jaar en dag huurt voetbalvereniging KVVA op basis van een gebruikersovereenkomst met de SRO op Merwedestraat 60 1,6 voetbalveld van de gemeente Amersfoort / SRO. De huur van voetbalvelden aan de Merwedestraat maakt deel uit van de gebruikersovereenkomst die KVVA met de SRO / gemeente Amersfoort heeft voor gebruik van voetbalvelden aan de Dollardstraat en Merwedestraat. Op adres Dollardstraat 115 huurt KVVA nog eens 1 voetbalveld-natuurgras en 1 voetbalveld-kunstgras. De 1,6 natuurgrasvelden die KVVA van de SRO op de Merwedestraat huurt worden aangeduid met veld 3 en 4. Velden 3 en 4 liggen ingeklemd tussen de Amsterdamseweg en Dollardstraat, naast het tenniscomplex van TV Soesterkwartier. De velden aan de Dollardstraat worden aangeduid met velden 1 (kunstgrasveld) en 2 (natuurgrasveld). Bij elkaar huurt KVVA 3,6 voetbalvelden van de SRO, inclusief opstallen. Zowel bij veld 3 en 4, als veld 1 en 2 bestaan de opstallen uit kleedaccommodaties, incl. materiaalhok. Bij beide locaties gaat het om 4 kleedkamers, een doucheruimte en scheidsrechterraimte. De gebruikersovereenkomst tussen SRO en KVVA wordt zonder wederopzegging elk jaar automatisch verlengd met de duur van 1 kalenderjaar.

Opmerkelijk is dat KVVA slechts over een niet getekende gebruiksovereenkomst uit 2017 beschikt. Overigens gaat het om een gebruiksovereenkomst waarin heel weinig is vastgelegd. In elk geval geen stelsel van rechten en plichten van huurder versus verhuurder en vice versa.

De kleedaccommodatie aan Merwedestraat 60 stamt uit 1980 (zie BAG Viewer¹) en is volgens de eigen regels van de gemeente al 16 jaar volledig afgeschreven en had daarmee allang vervangen dan wel gerenoveerd moeten worden, rekening houdend met de standaard afschrijvingstermijn van 25 jaar voor kleed- en wasaccommodaties van de gemeente Amersfoort². Sinds 1980 heeft er, voor zover wij konden nagaan, geen renovatie van deze accommodatie plaatsgevonden. Vervanging of herbouw van de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat stond voor 2020 voor een bedrag van € 119.000 in de gemeentelijke begroting. Eerder

¹ Bagviewer: <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/index.html#?searchQuery=Merwedestraat%20amers&resultOffset=0&objectId=0307100000314850&geometry.x=153798.83&geometry.y=463759.77537541&zoomlevel=6&detailsObjectId=0307010000525872>

² Zie: <https://amersfoort.jaarverslag-2018.nl/p1097/waarderingsgrondslagen>

stond deze vervangende nieuwbouw voor iets lagere bedragen in de gemeentelijke begroting. Niet bekend is waarom deze vervanging / herbouw (tot nog toe) niet heeft plaatsgevonden.

Verder staan rondom velden 3 en 4 acht verlichtingsmasten die door KVVA zelf zijn gerealiseerd. Voor de grond waarop deze verlichtingsmasten staan is geen recht van opstal gevestigd (voor KVVA), zodat deze verlichtingsmasten op basis van *natrekking* formeel juridisch eigendom van de gemeente Amersfoort zijn³.

De oudste huurcontracten met de SRO voor velden 3 en 4 waarover KVVA nog beschikt gaan terug tot 2006. In deze, overigens zeer beperkte overeenkomsten, waren de 1,6 velden gespecificeerd als 1 wedstrijdveld en 0,6 trainingsveld. De hoogte van de huur was voor deze velden (op basis van een volledig veld) steeds hetzelfde (huur trainingsveld = huur wedstrijdveld). Dit is nog steeds zo conform de accommodatieregels van de gemeente Amersfoort.

In de oudste gebruikersovereenkomst in het archief van KVVA voor huur van voetbalvelden, is een totale huur voor het jaar 2006 vastgesteld van € 9.165,60 voor velden 1,2, 3 en 4. Per heel natuurgras voetbalveld bedroeg de huur indertijd € 2.546. Onduidelijk is of het hierbij om een btw vrijgesteld bedrag ging. Voor de vereniging betrof het in elk geval netto-kosten. Voor het jaar 2020 bedroeg de door de gemeente Amersfoort vastgestelde jaarhuur per natuurgras voetbalveld: € 4.016,03, incl. 9% btw. Voor het kunstgrasveld gold in 2020 een jaarhuur van € 8.032,05 incl. btw.

Uiterekend kan worden dat over een periode van 15 jaar de huur van natuurgras-voetbalvelden en van velden 3 en 4 met 57,5% is gestegen. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse huurprijsstijging van ruim 3%. Deze jaarlijkse huurprijsstijging ligt daarmee aanzienlijk boven de jaarlijks inflatie en economische groei in Nederland van afgelopen 15 jaar.

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud

Conform de demarcatielijsten van de gemeente Amersfoort / SRO (d.d. 5-11-2015) is KVVA verantwoordelijk voor het volledige onderhoud van kleedaccommodaties, zowel de binnen- als buitenkant, dus inclusief sanitair, installaties en beveiliging. Wat onder installaties wordt gedefinieerd is echter zeer onduidelijk. Dit geldt zowel voor de kleedaccommodatie aan de Dollarstraat, als aan de Merwedestraat. Het onderhoud van de (kunstgras) velden ligt bij de SRO. Vervanging (renovatie) van kleedaccommodaties en velden is volgens de demarcatielijsten voor rekening van gemeente, waarbij de kosten van eerste inrichting, incl. (CV) installaties voor rekening van de vereniging zijn. In de praktijk worden deze echter door de gemeente betaald bij eerste inrichting en oplevering van nieuwe kleedaccommodaties aan verenigingen.

Voor de veldverlichting rondom velden 3 en 4 is, voor zover bekend, geen aparte (onderhouds)overeenkomst met de gemeente gesloten. Op basis van het eigendomsrecht zou het onderhoud van de verlichting rond veld 3 en 4 formeel bij de gemeente als juridisch eigenaar liggen. Op basis van de demarcatielijst is het onderhoud van de veldverlichting echter aan KVVA overgedragen.

Natrekking en eigendomsverhouding veldverlichting

De opmerkingen die gelden ten aanzien van de veldverlichting rondom veld 3 en 4 (geen opstalrecht) gelden in principe ook voor de veldverlichting rondom veld 1 (het kunstgrasveld). Ook voor de veldverlichting rondom het hoofdveld is geen opstalrecht gevestigd, wat betekent dat in principe ook deze verlichting juridisch eigendom van de gemeente Amersfoort als grondeigenaar is. De situatie rond de veldverlichting om het hoofdveld is echter nog onduidelijker dan bij veld 3 en 4, omdat de veldverlichting rondom veld 1 door

³ Zie: <https://www.sportknowhow.nl/nieuws-en-achtergronden/column-xl/item/84787/>

de gemeente – SRO in 2016 is gefinancierd, tegelijk bij aanleg van het kunstgrasveld door de gemeente - SRO. De huidige situatie is dat KVVA gedurende een periode van 10 jaar tweemaandelijks een bedrag van € 276,84 (incl. 21% btw) aan de SRO betaalt *als bijdrage in de kosten* van de lichtinstallatie. Per jaar gaat het om € 1.661,02. Dit is indertijd door SRO mondeling SRO met KVVA overeengekomen en afgelopen jaar nog eens door de SRO per mail aan het nieuwe KVVA bestuur bevestigd.

In 2016 is door de gemeente bij KVVA een kunstgrasveld (Veld 1) met veldverlichting aangelegd. Het ging om gewone veldverlichting, dus helaas geen energiezuinige LED-verlichting. De veldverlichting à raison van € 42.000 is in afwijking van het gemeentelijke beleid door de gemeente zelf gefinancierd en aangelegd, waar verenigingen in Amersfoort normaliter zelf verantwoordelijk zijn voor financiering en aanleg van veldverlichting. Daarnaast is via een indertijd mondelinge overeenkomst met de SRO afgesproken dat KVVA 10 jaar lang (van 2016 t/m dec 2026) een bedrag van € 1.661,02 (incl. btw) aan de SRO zal betalen als 'aflossing' / 'gebruiksrecht' voor de veldverlichting rond het hoofdveld. Bij elkaar zou KVVA daarmee in 10 jaar tijd een bedrag van € 16.610, 20 betalen ter 'aflossing' van de financiering van de veldverlichting. Hierbij moet worden opgemerkt dat op basis van de subsidieregeling Sport & Bewegen t/m 2020 in Amersfoort een subsidiepercentage van 50% mogelijk was op financiering van veldverlichting. Met dit subsidiepercentage terugrekenend, kan berekend worden dat sprake is van een additionele gift van de gemeente voor de veldverlichting aan KVVA van ca. € 7.000.

Doordat btw over het aan KVVA in rekening gebrachte bedrag berekend wordt, lijkt er juridisch sprake te zijn van een *operational leaseconstructie*, waar echter geen contractuele afspraak tussen SRO – gemeente en KVVA aan ten grondslag ligt⁴. Volgens de demarcatielijst is KVVA echter verantwoordelijk voor het onderhoud. Hoe dit precies zit is nu dus onduidelijk.

Natrekking en eigendomsverhoudingen KVVA kantine / clubhuis

Wat geldt voor de veldverlichting, geldt ook voor de kantine / clubhuis van KVVA. Ook deze staat op gemeenteground, maar is door KVVA zelf gerealiseerd zonder recht van opstal. Vanwege natrekking is ook de kantine juridisch eigendom van de gemeente. Omdat er formeel geen gebruikersovereenkomst met de gemeente voor gebruik (bruikleen) of huur van de kantine is, is de kantine ook in economisch eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente formeel verantwoordelijk is voor het onderhoud van de kantine. Dit vult ze nu in het geheel niet in. KVVA zorgt in de praktijk voor het onderhoud.

Om te zorgen dat zowel het juridisch als economisch eigendom van de accommodatie bij KVVA komt te lichten, zal een opstalrecht gevestigd dienen te worden - via een notariële akte - ten behoeve van KVVA. Als alternatief kan de gemeente ook een gebruiksovereenkomst met de vereniging voor de kantine afsluiten. Op deze manier bevestigt ze dat ze juridisch eigenaar is en dat KVVA formeel van het gebouw gebruik mag maken. Op deze manier kan ze ook de verplichting voor regulier onderhoud geheel of gedeeltelijk op KVVA overdragen. Voor renovatie of herbouw is de gemeente dan verantwoordelijk. Bij het vestigen van een opstalrecht voor de kantine zal KVVA jaarlijks een (beperkte) retributievergoeding aan de gemeente moeten betalen als 'huur' van de grond.

Wanneer het juridisch eigendom goed geregeld is, kan KVVA zelf verzekeringen afsluiten en een hypotheek nemen op haar vastgoed.

Problemen vanwege juridisch eigendom van de gemeente van de kantine en verlichting

Opstalverzekering

Doordat het juridisch eigendom over de kantine en veldverlichting op dit moment bij de gemeente ligt, kan KVVA geen (opstal)verzekering voor de veldverlichting en kantine afsluiten. Volgens de algemene voorwaarden van de SRO en bericht van de sportambtenaren van de gemeente Amersfoort; Marcel Snippe en Silvio

⁴ Operational lease is een vorm van huur waarbij de verhuurder (de SRO) verantwoordelijk is voor alle onderhoud.

Milia, zou de gemeente een opstalverzekering hebben afgesloten voor de kantine van KVVA. Wat de verzekerde waarde hiervan is en wat onder de dekking valt, is ook na meerdere keren navragen onbeantwoord gebleven, idem is onbekend hoe de procedure is wanneer de verzekering tot uitkering komt / moet komen. Bijvoorbeeld omdat er brand in het KVVA gebouw is geweest of is ingebroken. In het verleden zijn alle schades aan het KVVA gebouw vanwege braak e.d. altijd door KVVA zelf gedekt / betaald en is geen beroep gedaan op de door de gemeente afgesloten opstalverzekering, hoeveel een standaard opstalverzekering braakschade wel dekt. Vorige KVVA besturen waren namelijk niet op de hoogte dat de gemeente een opstalverzekering voor de kantine heeft / had afgesloten.

Voor zover ons bekend is er ook nooit een taxatie van de KVVA opstallen geweest, waardoor KVVA niet weet of de verzekerde waarde van het kantine voldoende is om herbouw te dekken wanneer de kantine afbrand. Misschien is het gebouw verzekerd via een collectieve gebouw-opstalverzekering van de gemeente met 'onbepaalde' dekking? Dit is allemaal onbekend. Ook kan het zijn dat er sprake is van onderverzekering, waardoor bij brand juist onvoldoende uitgekeerd wordt voor volledige herbouw van de kantine.

We weten nu niet of een eventuele uitkering bij brand bij KVVA toekomt. Misschien dat het geld bij de gemeente blijft? Een procedure of afspraken hierover zijn ons onbekend.

Verzekering veldverlichting

Voor de veldverlichting is op dit moment volkomen onduidelijk wie voor verzekering verantwoordelijk is. Ook de veldverlichting kan getroffen worden door brand of blikseminslag. Op basis van natrekking is de gemeente formeel als eigenaar juridisch verantwoordelijk voor de verlichting, de gemeente – SRO hebben op basis van de demarcatielijst deze verantwoordelijkheid op KVVA afgewenteld. Onduidelijk is echter of veldverlichting op basis van de huidige juridische verhouding verzekeraar is, ook omdat de accommodatieverzekering voor de velden e.d. bij de SRO ligt.

Hypotheek

Op dit moment is het door de niet (goed) geregelde juridisch eigendomssituatie m.b.t. de KVVA opstallen voor KVVA niet mogelijk een hypothecaire lening of financiering met onderpand op de eigen opstallen af te sluiten, bijvoorbeeld om renovatie of herbouw van de kantine te financieren of (nieuwe) veldverlichting aan te schaffen. Hypotheekgevers eisen dat de partij aan wie een hypotheek op vastgoed wordt verstrekt het juridisch eigendom heeft. Ofwel helemaal zelf, ofwel via een recht van opstal.

Verkrijgen van andere leningen

Een alternatieve financieringsroute voor nieuwbouw of vervanging van onzuinige veldverlichting, renovatie van opstallen (kantine) e.d. zou het afsluiten van een 'gewone' zakelijke financiering kunnen zijn. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat de club financieel gezond is, met goede liquiditeits- en solvabiliteitsratio's. In dat geval zou bij SWS (Stichting Waarborgfonds Sport) een borgstelling gevraagd kunnen worden waarmee een marktconforme lening bij een bank afgesloten kan worden. Banken geven in de huidige markt echter alleen leningen van substantiële omvang aan MKB partijen, zoals sportverenigingen. Denk aan leningen van minimaal € 100.000. De BNG Bank biedt sportverenigingen op basis van een borgstelling van SWS of de gemeente bijvoorbeeld financiering aan tegen een rentetarief rond de 2% (rentevast periode 15 jaar). Om een borgstelling te geven eist SWS echter dat een recht van opstal gevestigd is ten gunste van de vereniging. Gezien de problematiek dat het recht van opstal voor accommodaties en veldverlichting in Amersfoort niet geregeld is, kan er niet via het SWS (met borgstelling van SWS) geleend worden.

Leningen tot en met 75.000 euro kunnen volledig door SWS worden geborgd. Bij leningen groter dan 75.000 euro geldt als opschortende voorwaarde voor het verstrekken van een borgstelling door SWS, dat ook de gemeente een garantie geeft.

Gezien de juridische eigendomssituatie van de accommodatie en financiële positie van KVVA is het volledig onwaarschijnlijk dat KVVA op dit moment een lening voor accommodatieverbetering kan afsluiten of borgstelling van SWS kan krijgen. Enkel wanneer de gemeente of SRO een garantie verstrekt voor een lening bij een bank kan KVVA lening verkrijgen. Op dit moment is het voor KVVA echter volstrekt onduidelijk welke procedure hierbij gevolgd moet worden, welke voorwaarden gelden en is hierover niets op de gemeente website te vinden.

Dat KVVA niet kan lenen betekent dat geen beroep gedaan kan worden op speciaal voor renovatie, uitbreiding, intensivering of verduurzaming van sportaccommodaties in het leven geroepen subsidieregelingen, zoals de BOSA-subsidieregeling van het ministerie van VWS of de Sport & Bewegen subsidieregeling van de gemeente Amersfoort. Deze subsidieregelingen vragen om een aanzienlijke eigen financiering van de sportvereniging. Pas met voldoende eigen financiering is subsidie te krijgen.

Omdat zakelijke financiering (leningen) voor KVVA, of sportverenigingen in het algemeen, lastig of zelfs onmogelijk te krijgen zijn en KVVA onvoldoende eigen reserves heeft, is het voor KVVA op dit moment niet mogelijk om grootschalig in haar accommodatie te investeren, bijvoorbeeld om veldverlichting aan te schaffen of het clubhuis grondig te verbeteren / renoveren.

Overigens liggen deze investeringsverantwoordelijkheden volgens de huidige juridische verhoudingen formeel ook bij de gemeente Amersfoort als eigenaar van de grond.

Grondige renovatie of vernieuwbouw van de KVVA kantine is opportuun. De kantine voldoet in zijn geheel niet meer aan de normen van de tijd:

- De Cv-installatie is zwaar verouderd (gelast pijpsysteem).
- Het gebouw heeft niet-geïsoleerde gevels, vloeren en daken en heeft een oud pannendak.
- Er is geen invalidetoilet.
- De sanitaire ruimtes zijn sterk verouderd.

De KVVA accommodatie ligt verspreid over 2 adressen en heeft daardoor extra hoge kosten voor energie

Voor voetbalvereniging KVVA is de huidige opzet en ligging van haar sportcomplex qua energie-infrastructuur financieel bijzonder nadelig. KVVA heeft door de gespreide ligging van haar complex over de Merwedestraat en Dollardstraat voor de WOZ feitelijk met 2 sportaccommodaties te maken, namelijk een accommodatie aan de Dollardstraat en een accommodatie aan de Merwedestraat. Waar een sportvereniging in Amersfoort normaliter met één gasaansluiting en één elektriciteitsaansluiting te maken heeft, heeft KVVA er hierdoor twee van beiden. Zowel aan de Merwedestraat, als aan de Dollardstraat hebben we een aparte gas- en elektriciteitsaansluiting. Dit moet omdat het formeel twee complexen zijn op basis van de WOZ. KVVA betaalt hierdoor ook 2x vastrecht gas en elektriciteit. Dit verhoogt de kosten van energie voor de vereniging aanzienlijk, ook omdat het om vrij grote aansluitingen gaat.

KVVA moest zelfs 3x vastrecht betalen

Een merkwaardigheid is dat de gemeente - SRO bij aanleg van de veldverlichting rondom het hoofdveld in 2016 ervoor gekozen heeft om deze op een aparte, nieuwe elektriciteitsaansluiting te zetten in plaats van aan te sluiten op de bestaande elektriciteitsaansluiting. De bestaande elektriciteitsaansluiting had hiervoor vergroot kunnen worden en met een tussenmeter uitgerust. Door de gemaakte keuze heeft KVVA nu zelfs drie elektriciteitsaansluitingen, in plaats van twee of beter nog één elektriciteitsaansluiting. De elektriciteitsaansluiting voor de verlichting rond het hoofdveld is daarbij ook nog eens te groot gedimensioneerd. KVVA moet daardoor niet 2x, maar zelfs 3x een hoog vastrecht elektriciteit betalen. Dit is doodzonde.

SRO heeft jarenlang elektriciteit van KVVA gebruikt en elektriciteitsaansluitingen vergroot

Het nieuwe KVVA bestuur heeft begin dit jaar geconstateerd dat de SRO de grondwaterpompen die ze voor besproeiing van de natuurgrasvelden van KVVA gebruikt heeft aangesloten op de elektriciteitsvoorziening van KVVA, waarbij ze tevens de elektriciteitsaansluitingen heeft laten vergroten om voldoende elektrische stroom aan de grondwaterpompen te kunnen leveren. De elektriciteit die de SRO vervolgens bij besproeiing van onze velden heeft gebruikt is afgelopen decennia door KVVA betaald, omdat KVVA niet wist dat de SRO elektriciteit 'aftapte', wat de SRO ook niet, hoewel onderhoud van velden onder verantwoordelijkheid van de SRO valt.

Genoemde situatie kwam begin dit jaar bij toeval aan het licht en was ook bij vorige besturen niet bekend. Doordat de SRO de elektriciteitsaansluitingen voor de grondwaterpompen heeft laten vergroten betaalt KVVA op de Dollardstraat sinds minimaal 1995 een veel te hoog vastrecht op de elektriciteitsaansluiting en sinds oktober 2019 ook voor de elektriciteitsaansluiting op de Merwedestraat⁵. Installatie van een grondwaterpomp in 2019 door de SRO aan de Merwedestraat is overigens wel aan het vorige bestuur gemeld via een mail waarin de SRO KVVA om toestemming vroeg richting netbeheerder voor het vergroten van de elektriciteitsaansluiting. In deze mail stond echter niets over verrekening van kosten en dat de SRO elektriciteit van KVVA ging gebruiken.

Nadat KVVA achter de beschreven situatie kwam, heeft ze een berekening gemaakt van de door KVVA afgelopen jaren (teveel) betaalde elektriciteit en te hoge vastrechttarieven. Zie Bijlage I voor de berekening. Bij elkaar gaat het om een bedrag van ruim € 20.000 door KVVA gemaakte elektriciteitslasten die niet door de SRO zijn vergoed, wat wel had moeten gebeuren. Voor de Merwedestraat gaat het om een bedrag van ruim € 2.500 en voor de Dollardstraat om een bedrag van ruim € 17.500. KVVA heeft het totaalbedrag van € 20.000 begin april 2021 bij de SRO gedeclareerd. De SRO heeft ingestemd om de elektriciteit voor de Merwedestraat te verrekenen met de huurachterstand van KVVA bij de SRO. Met de declaratie van de elektriciteitskosten voor de Dollardstraat is ze (nog) niet akkoord gegaan, wat heeft geleid tot een conflictueuze situatie tussen KVVA en de SRO.

Wie is verantwoordelijk voor (te grote) gas- en elektriciteitsaansluitingen?

De aansluitwaarde van de gasaansluiting op de Dollardstraat is G4/G6. Dat komt overeen met het huidige gasverbruik aan de Dollardstraat. De aansluitwaarde van de gasaansluiting de Merwedestraat is echter G16, wat ruim 50x te hoog is ten opzichte van het huidige gasverbruik. Een aansluitwaarde van G4 zou in principe volstaan voor douchen en verwarmen bij de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat. Voor een gasaansluiting met een aansluitwaarde van G16 moet in 2021 € 696,14 (incl. btw) worden betaald tegen € 176,76 (incl. btw) voor een gasaansluiting met aansluitwaarde G4. KVVA betaalt dus eigenlijk al jaren veel te veel vastrecht voor het gas op de Merwedestraat. Maar wie is er verantwoordelijk voor de gasaansluiting en elektriciteitsaansluiting bij een voetbalvereniging? Het lijkt erop dat, en dat lijkt ook logisch, KVVA bij eerste uitrusting vanuit de gemeente Amersfoort is geconfronteerd met een veel te grote gasaansluiting en daardoor al decennia een veel te hoog vastrecht betaalt. Hiermee zou de gemeente verantwoordelijk zijn voor de hiermee verbonden hoge kosten.

Overigens is KVVA nimmer door de gemeente en nimmer door de SRO geattendeerd op de nadelige situatie met betrekking tot de elektriciteits- en gasaansluitingen en onjuiste aansluitwaarden. Ook KVVA zelf heeft hierover tot nog toe nooit bij de gemeente of SRO aan bel gehangen, mede door het ontbreken van expertise bij KVVA op dit specialistische onderwerp.

⁵ Oktober 2019 heeft de SRO aan de Merwedestraat een grondwaterpomp laten installeren voor besproeiing van de velden.

Zoals gezegd is uit de demarcatielijsten van de SRO niet op te maken wie verantwoordelijk is voor de basisinfrastructuur voor gas en elektriciteit op het KVVA-complex en de KVVA-accommodaties. Wel is bekend dat de riolering en watervoorziening onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Analoog hieraan kan verondersteld worden dat ook de gas- en elektriciteitsleidingen en aansluitingen onder verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Ook vanuit het juridische kader van natrekking redenerend vallen de gas- en elektriciteitsinfrastructuur onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Het verlagen van de aansluitwaarden en integreren van aansluitingen lijkt daarmee primair een opgave voor de gemeente. Het verlagen van aansluitwaarden of integreren van aansluitingen is een kostbare zaak die vele duizenden euro's gaat kosten wanneer KVVA dit zelf zou moeten organiseren. Daarnaast wil KVVA het al decennia te veel betaalde vastrecht gas graag terugvorderen / bij de gemeente (SRO?) declareren. Bij elkaar gaat het om vele duizenden euro's. Het benodigde uitzoekwerk heeft KVVA tot nog toe overigens ontzettend veel tijd gekost.

Verder wil KVVA graag dat de kosten voor het verkleinen van de gasaansluiting van G16 naar G4/G6 vergoed worden door SRO en/of gemeente. Of dat de gemeente / SRO het verkleinen van de gasaansluiting op zich neemt. Het aanpassen van gasaansluiting kost een aanzienlijke som geld.

Staat kleedaccommodaties KVVA

Technische en functionele staat van kleedaccommodatie Merwedestraat

Tussen de Amersfoortse Sportfederatie (ASF), SRO en gemeente Amersfoort is er al langer discussie over het ten laste brengen van (alle) kosten van regulier binnen- en buitenonderhoud van kleedaccommodaties aan sportverenigingen. Sportverenigingen die vanuit de gemeente over nieuwe of recent (door de gemeente) gerenoveerde kleedaccommodaties beschikken, hebben door de gehanteerde onderhoudskosten verdeelsystematiek met zeer lage onderhouds- en energiekosten te maken. Hier tegenover staan sportverenigingen met oude accommodaties, die juist met (zeer) hoge onderhoudskosten te maken hebben. KVVA valt in de tweede categorie van sportverenigingen, tegenover bijvoorbeeld een Quick, VOP of Hooglanderveen die kleedaccommodaties van relatief recente datum hebben. Daarbij springt voetbalvereniging KVVA er zeer negatief uit met zijn stokoude, afgeschreven, sterk verouderde kleedaccommodaties. Met deze kleedaccommodaties zijn zeer hoge onderhouds- en energielasten gemoeid, met name ook hoge stookkosten. Daarbij geldt dat specifiek de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat absoluut niet meer afgestemd is op de (kwaliteits)eisen van huidige tijd. Feitelijk is de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat obsoleet:

- De doucheruimten van de scheidsrechters zijn zwaar verouderd en hebben groot onderhoud nodig.
- Buitenkozijnen met deuren zijn in slechte staat en dienen vervangen te worden.
- De dakbedekking is verouderd en dient vervangen te worden.
- Het gebouw bestaat uit een niet geïsoleerde betonsteen gevel, een niet geïsoleerde betonvloer en niet geïsoleerde houten dakconstructie.
- Het ventilatiesysteem doet het niet en is niet te herstellen, zwaar verouderd.

Schouw kleedaccommodatie Merwedestraat

In een mail, d.d. 28 januari 2021 van dhr. J. Machiels, directiesecretaris bij de SRO is ons een rapportage 'Geaggregeerde Conditie score 117010.052 • Voetbalvereniging KVVA, Merwedestraat 60 AMERSFOORT' toegestuurd. Deze rapportage geeft de resultaten weer van een door de SRO per november 2020 uitgevoerde officiële (?) schouw van de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat. Uit deze schouw blijkt een gemiddelde conditiescore 3 conform NEN 2767-1 2011. Dit komt overeen met een redelijk onderhoudsniveau. Binnen de schouw is op verschillende onderdelen een conditiescore 4 geconstateerd, overeenkomend met een Matig onderhoudsniveau. Volgens de eigen woorden van dhr. Machiels geldt voor de

kleedaccommodatie aan de Merwedestraat dat deze weliswaar (deels) verouderd is, maar dat de accommodatie nog wel degelijk technisch functioneel (bruikbaar) is (zie mail SRO d.d. 1 februari 2021). Zie voor de uitkomsten van de conditieschouw bijgevoegde door SRO overlegde documenten.

De uitkomsten van de door de SRO uitgevoerde schouw kwamen niet overeen met de eigen bevindingen van KVVA (schouw door onze eigen aannemer), zie Bijlage III. De uitkomsten van de schouw door de eigen aannemer, conform geven NEN 2767-1 2011 geven een gemiddelde conditiescore van 5 voor de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat, overeenkomend met een Slechte onderhoudsstaat. Binnen deze gemiddelde conditiescore zijn er verschillende gebouwelementen met een score van 6, overeenkomend met een onderhoudsstaat Zeer slecht.

Maart - april 2021 heeft KVVA deze discrepantie tussen eigen bevindingen en de officiële rapportage van de SRO m.b.t. de onderhoudsstaat van de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat bij de SRO aangekaart. KVVA heeft daarbij aangeboden om samen met de SRO en de eigen aannemer KVVA nog een keer een gezamenlijke schouw van de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat te doen. Resultaat hiervan was dat de SRO constateerde dat KVVA inderdaad toch gelijk had, waarna ze zich excuseerde over haar eigen officiële rapportage en aangaf dat het hier om een oude rapportage van een enkele jaren terugging.

Onderhoudskosten kleedaccommodatie Merwedestraat

In 2018 heeft KVVA vanwege het in 2018 door KVVA georganiseerde AVK (Amersfoorts Voetbal Kampioenschap) noodzakelijk 'groot' onderhoud gepleegd aan de kleedaccommodatie op de Merwedestraat. Het ging om Cv-ketel herstel, vervanging van 4 toiletten met spoelbak, 4x fontein vervanging, vervanging Cv-leidingen en 4 radiatoren en vernieuwen van douchekoppen. De totale kosten beliepen € 10.200 inclusief btw.

Vervanging / herbouw kleedaccommodatie Merwedestraat

Vervanging / herbouw of renovatie van de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat had volgens de eigen gemeentelijke regels allang moeten gebeuren. De technische functionaliteit en gemeentelijke afschrijvings termijn van was- en kleedaccommodaties ligt op 25 jaar en de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat is uit 1980. Niet bekend is waarom deze vervanging / herbouw (tot nog toe) niet heeft plaatsgevonden⁶. In de begroting van de gemeente is al jarenlang een bedrag voor vervanging / renovatie van de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat opgenomen⁷. Overigens is het bedrag (€ 119.000) dat door de gemeente hiervoor heeft gereserveerd veel te laag. De benodigde investering voor nieuwbouw van een gelijkwaardige kleedaccommodatie zal zeker € 400.000 bedragen⁸. Conclusie is dat het achterwege blijven van deze vervanging voor een 'schadepost' (extra onderhoudslast) voor KVVA van rond de € 10.000 in 2018 heeft gezorgd en daar bovenop nog voor een negatieve uitstraling van KVVA in de wijk, gezien de desolate kwaliteit van het gebouwtje. Verder heeft KVVA jarenlang niet geleverd gekregen wat haar uit hoofde van de huurovereenkomst met de SRO - gemeente toekwam, namelijk een kwalitatief volwaardige kleedaccommodatie aan de Merwedestraat.

Schouw en staat kleedaccommodatie Dollardstraat

De kleedaccommodatie aan de Dollardstraat 115 is conform opgave gebouwd in 1994. Ook voor deze kleedaccommodatie geldt dat de gemeentelijke afschrijvingstermijn (25 jaar) is overschreden zonder dat er uitzicht is op (ver)nieuwbouw⁹. Ook de kleedaccommodatie aan de Dollardstraat kan een flinke modernisering-

⁶ Een door verschillende gemeenteambtenaren zelf ook bevestigd gerucht is dat de gemeente de velden aan de Merwedestraat heeft gereserveerd voor bouw van een grote nieuwe school voor het Soesterkwartier. Dat zou wellicht een reden kunnen zijn.

⁷ In de begroting van 2020 ging het om een reservering van € 119.000.

⁸ Technisch en financieel is het slimmer om voor sloop-nieuwbouw te gaan dan voor renovatie.

⁹ Er zijn aanwijzingen dat de kleedaccommodatie aan de Dollardstraat door KVVA zelf, met eigen middelen is gerealiseerd en niet door de gemeente Amersfoort.

slag gebruiken, de Cv-ketel is aan vervanging toe en het gebouw is zeer matig geïsoleerd waardoor de energielasten relatief hoog zijn. Recent zijn door KVVA verschillende groot onderhoudsinvesteringen aan de kleedaccommodatie aan de Dollardstraat gedaan, voor een bedrag van ca. € 2.600 incl. btw.

Ook voor de kleedaccommodatie aan de Dollardstraat geldt dat wanneer de gemeente tijds tot vervanging of vernieuwbouw zou zijn overgegaan, of binnenkort nog overgaat, de recent door KVVA gemaakte onderhoudsuitgaven overbodig waren. Voor zover bekend heeft de gemeente echter nog geen plannen voor (ver)nieuwbouw van deze kleedaccommodatie. Vervanging en/of uitbreiding van de kleedaccommodatie aan de Dollardstraat wordt overigens wel opportuun wanneer de huidige groei van KVVA doorzet en de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat blijvend onbruikbaar blijft. Aankomend seizoen groeit de vereniging met 4 seniorenteams en blijft de jeugdafdeling ongeveer gelijk. Deze groei gaat naar de grens wat nog in de kleedaccommodatie op de Dollardstraat past.

Hoge energielasten voor KVVA door de slechte energetische staat van de kleedaccommodaties

De niet of zeer slecht geïsoleerde staat van de kleedaccommodaties van KVVA leidt tot hoge energielasten. De SRO geeft in haar jaarverslag over 2019 aan dat ze voor door haar beheerd vastgoed aan de Wet Milieubeheer wil voldoen. Voor grote energieverbruikers binnen haar vastgoedportefeuille heeft de SRO energieaudits uitgevoerd conform de Europese Energie-Efficiency (EED) norm en energetische verbeterplannen en duurzame MJOP's opgesteld. Dat dit niet voor kleine(re) accommodaties bij amateurverenigingen gebeurt, betreuren wij als KVVA zeer en geeft het gevoel dat grote partijen worden 'voorgetrokken'. Ook vanuit de Wet Milieubeheer bezien is het opmerkelijk dat de SRO en gemeente geen energiebesparende maatregelen treffen bij kleine accommodaties die in 5 jaar terug te verdienen zijn. Wettelijk zijn ze hiertoe wel verplicht, als beheerder en eigenaar van het maatschappelijk vastgoed in Amersfoort.

De huidige energetische zeer slechte staat van de kleedaccommodaties zal in de praktijk betekenen dat KVVA nog jarenlang met zeer hoge energielasten en een hoog gasverbruik voor de kleedaccommodaties (douchen + verwarmen) te maken zal hebben. Per jaar gaat het om een bedrag van ca. € 5.500 aan uitgaven voor aardgas (prijspeil 2020) voor beide kleedaccommodaties tezamen.

Wanneer KVVA over goed geïsoleerde kleedaccommodaties zou kunnen beschikken, waarbij gebruik gemaakt wordt van zuinige douches, douche-warmtewisselaars en wellicht zelfs zonnecollectoren of een warmtepomp, kan KVVA jaarlijks minimaal 60 à 70% op gas besparen, voor een bedrag van rond de € 3.500. Dit geeft ook het belang en effect van moderne, goed geïsoleerde kleedaccommodaties aan, zoals je bij VOP, Quick, Hooglanderveen e.d. aantreft. Oude kleedaccommodaties leiden tot ongewenst hoge energielasten en een vorm van financiële achterstelling van sportverenigingen met oude accommodaties.

Algemene staat KVVA-accommodatie en uitstraling van de vereniging

Een ander groot probleem van de feitelijk (zeer) slechte staat van de KVVA accommodatie(s) is de uitstraling die dit heeft richting Soesterkwartier en (potentiële) nieuwe leden. KVVA heeft al geruime tijd moeite leden te behouden en nieuwe leden te trekken. Dit speelt al vanaf de periode dat er nog geen kunstgrasveld lag en dat veld 1 bij zware regenval langere perioden onbespeelbaar was. Hierdoor vertrokken veel leden naar andere voetbalverenigingen in Amersfoort en was het lastig nieuwe leden te werven.

Sinds 2017 is door de komst van een kunstgrasveld de problematiek met wateroverlast op het hoofdveld (veld 1) gelukkig opgelost. Helaas is mede door het gekozen infill materiaal (rubber granulaat) sprake van ernstige oververhitting in de zomer. Hierdoor is het kunstgrasveld vanaf de lente en zomer in warme / hete perioden de facto onbespeelbaar. Specifiek voor kinderen ontstaan door de combinatie van hitte en

stankoverlast (damp) van het rubber granulaat aanzienlijke gezondheidsrisico's, blijkt uit onderzoek¹⁰. Al vanaf 23 graden en zon is het veld eigenlijk onbespeelbaar. Nog los van dat het bijzonder oncomfortabel is om op een heet veld te spelen. Een ander zorgpunt van kunstgras is dat door slijtage heel veel microplastics / vezels in het milieu komen. Ook infill materiaal, rubber korrels, komt in het milieu terecht. Een goed alternatief zou een hybride veld zijn, een combinatie van kunstgras en echt gras waarop veel meer speluren mogelijk zijn dan op natuurgras. Een hybride veld heeft geen infill materiaal en de kunstgras onderbouw is weinig gevoelig voor slijtage. Ook kostentechnisch is een hybride veld interessant.

Voor de uitstraling van de vereniging is een kunstgrasveld heel positief, en maakt jaarrond spelen mogelijk voor een grote groep sporters. De 'moderne' staat van het kunstgrasveld weerspiegelt zich echter niet in de kwaliteit van de rest van de accommodatie van KVVA. De naam van KVVA is bij een deel van de bevolking het Soesterkwartier niet goed en dit wordt bevestigd door de sleetse staat van de (kleed)accommodaties. In het gentrificerende Soesterkwartier kiezen daarom veel ouders en senioren ervoor om zelf en/of hun kind(eren) bij een voetbalvereniging buiten het Soesterkwartier te sporten, puur vanwege de uitstraling en kwaliteit van de accommodaties van KVVA. Uit de rapportage 'Weer samen naar school in het Soesterkwartier' van de Hogeschool Utrecht van februari 2020, bleek dat de kwaliteit en het uiterlijk / uitstraling van scholen inderdaad een belangrijke factor voor ouders in het Soesterkwartier vormen om hun kinderen op een school buiten het Soesterkwartier te doen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid ook voor sportclubs gelden.

Hiermee is het risico van een vicieuze cirkel bij KVVA groot: de club is vanwege haar shabby uitstraling (steeds) minder aantrekkelijk om te gaan voetballen, waardoor de club minder contributie en kantine-inkomsten binnenhaalt en armlastiger wordt. Daardoor kan ze minder investeren in kader, accommodatie en faciliteiten. Door het geringe(re) aantal leden is het dan ook steeds lastiger voldoende vrijwillig kader van goede kwaliteit te vinden, waardoor het weer moeilijker is om als verenigingen goed beleid te voeren en allerlei activiteiten voor de leden te organiseren. Tegelijk trekt de vereniging door de sleets uitstraling een bepaald type mensen aan wat weer anderen afschrikt. Etc.

Waar zit KVVA?

In het verlengde van de constatering over de uitstraling en kwaliteit van de kleedaccommodaties is het zo dat nergens om het complex van KVVA heen duidelijke *signing* is waaruit blijkt dat hier een voetbalclub zit. Voor veel mensen in het Soesterkwartier is de vereniging visueel onzichtbaar en onbekend. Dit geldt overigens ook voor de nabijgelegen korfbal- en tennisvereniging aan de Dollardstraat. In een gemeente waarin sporten en bewegen door jongeren en ouderen sterk wordt aangemoedigd en sport- en beweegstimulering al jarenlang een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke beleid is, is dit op zijn minst opmerkelijk te noemen. Onduidelijk is of hier een taak voor de SRO, gemeente of sportverenigingen ligt.

Oppervlak en kwaliteit velden 3 en 4 aan de Merwedestraat

Het grote grasveld aan de Merwedestraat 60 wordt sinds jaar en dag contractueel door de SRO aan KVVA verhuurt als 1,6 voetbalveld, waarvan 1 wedstrijdveld en 0,6 trainingsveld. Het oppervlak (rechthoekig gemeten) van het terrein aan de Merwedestraat is 115 x 94 meter (10.810 m²).

Omvang en oppervlak terrein Merwedestraat, voetbalvelden 3 + 4 (zie Bijlage III, terrein 3)

Uit nameting van het (bruikbaar) veldoppervlak van het natuurgrasveld aan de Merwedestraat blijkt echter dat het oppervlak van het totale, bruikbare veld aan de Merwedestraat een omvang van iets meer dan 120% kunstgrasveld heeft, gemeten naar de omvang van het kunstgrasveld (incl. uitloopstroken) dat aan KVVA

¹⁰ Zie hier: <https://www.gezondheidenco.nl/kunstgras-in-de-hitte-riskant-voor-sporters/>. Op 20 cm hoogte kan de temperatuur van een kunstgrasveld in volle zon, bij een buitentemperatuur van 25 graden tot bijna 80 graden oplopen.

verhuurd wordt op de Dollardstraat 115. Ten opzichte van het natuurgras terrein op Dollardstraat 115, dat door de SRO als veld 2 aan KVVA verhuurd wordt, heeft veld 3 + 4 een omvang van ca. 98%. Het natuurgrasveld aan de Dollardstraat 115 is dus groter dan het natuurgrasveld aan de Merwedestraat 60, terwijl het veld aan de Merwedestraat als 1,6 veld wordt verhuurd en de Dollardstraat als 1 natuurgrasveld.

Minimum maatvoering voetbalvelden conform KNVB richtlijnen

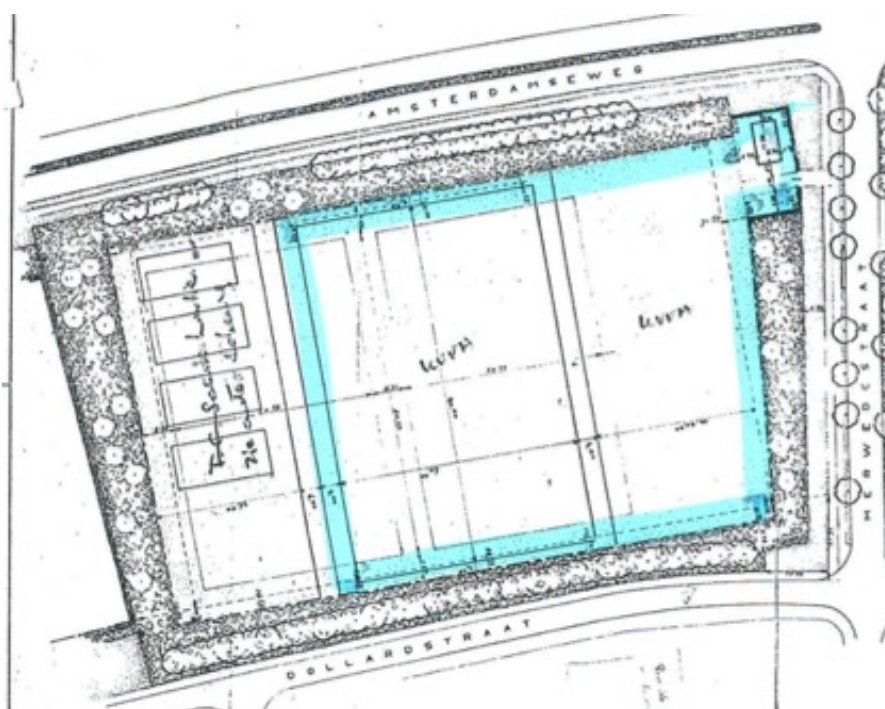
Conform de KNVB richtlijnen (zie: <https://www.knvb.nl/downloads/bestand/1466/kwaliteitsnormen-voetbalaccommodatie>), heeft een voetbalveld een minimum omvang van 100 x 64 meter (6400 m²) en maximum omvang van 105 x 69 meter (7245 m²). Om een voetbal (wedstrijd) veld heen horen daarnaast aan alle zijden uitloopstroken van minimaal 4 meter breed te liggen. Hiermee komt het minimumoppervlak van een voetbalveld incl. uitloopstroken uit op 108 x 72 (7776 m²) en maximum oppervlak incl. uitloopstroken op 113 x 77 meter (8701 m²). Voetbalvelden die naast elkaar liggen moeten een minimale tussenruimte van 6 meter hebben tussen beide velden.

Op basis van de minimale KNVB normen voor een wedstrijd-voetbalveld (incl. uitloopstroken), is de omvang van het Merwedestraat terrein 140%. Op basis van de maximum normen (incl. uitloopstroken) is de omvang 124%.

Bij de tussen de SRO en KVVA afgesloten gebruikersovereenkomst uit 2006 is een kadastrale tekening bijgevoegd (zonder duidelijke maatvoering) van de oriëntatie en ligging van velden 3 en 4. Zie bijgaande figuur. Duidelijk in de tekening terug te zien is dat het oorspronkelijke terrein, inclusief tenniscomplex van origine een factor 0,3 groter was. Bij elkaar kwam het terrein toen op ca. 1,6 voetbalveld uit. Doordat de tennisvereniging rond 1984 een strook van ca. 50 x 100 meter van het Merwedestraat terrein toegewezen gekregen heeft, is het overblijvende terrein qua oppervlak nog maar ca. 1,2 kunstgras voetbalveld groot. Feitelijk is het terrein zelfs maar als 1 voetbalveld bruikbaar en geldt dezelfde situatie als bij veld 2, dat qua oppervlak weliswaar aanzienlijk groter is dan 1 voetbalveld (incl. uitloopstroken), maar vanwege de vorm en oriëntatie slechts als 1 voetbalveld te gebruiken is.

Waar is het wedstrijdveld dat KVVA aan de Merwedestraat huurt?

Velden 3 en 4 op de kadastrale tekening zijn parallel aan de Merwedestraat ingetekend. Dus met de goals aan Dollardstraat en Amsterdamseweg. Uit nameting van het ingetekende voetbalveld direct naast / parallel aan het tenniscomplex blijkt dat dit 'volledige' voetbalveld 'slechts' een oppervlak van 92,5% wedstrijdveld



heeft (94 x 63 meter), gemeten bij een minimale veldomvang volgens de KNVB normen. Dit is dan ook nog een veld zonder uitloopstroken. Zowel aan de zijde van de Amsterdamseweg als Dollardstraat ontbreekt het aan ruimte voor uitloopstroken. Veld 3 is derhalve niet als officieel wedstrijdveld te gebruiken. Het veld is in de praktijk dan ook nooit door KVVA als senioren wedstrijdveld gebruikt. Ook is het overblijvende velddeel dat dan nog langs de Merwedestraat ligt aanzienlijk kleiner dan de beloofde 0,6 trainingsveld.

Wanneer ervoor gekozen zou worden om een voetbalveld over de lengte, parallel aan de Dollardstraat en Amsterdamseweg op het Merwedestraat terrein uit te zetten, dan is er in theorie wel een volledig wedstrijdveld beschikbaar. Dus met goals aan de kant van de Merwedestraat en het tenniscomplex. In de bij deze notitie gevoegde Bijlage II, met opmeting van de terreinen aan de Merwedestraat en Dollardstraat en ingetekende voetbalvelden, noemen we dit VELD 3. Gebruik van het Merwedestraat terrein als natuurgras wedstrijdvoetbalveld was bijvoorbeeld aan de orde bij organisatie van het AVK door KVVA in 2019. Wanneer veld 3 + 4 op deze manier als één wedstrijdveld wordt gebruikt is er echter geen plek meer voor een trainingsveld op het Merwedestraat terrein. Dit is goed te zien bij de intekening van voetbalvelden op het Merwedestraat-terrein in Bijlage II. Dit leidt opnieuw tot de conclusie dat feitelijk slechts 1 voetbalveld beschikbaar is aan de Merwedestraat en niet 1,6 voetbalveld.

De SRO betwist de conclusies van KVVA

In een gesprek dat het bestuur van KVVA d.d. 11 februari 2021 met de heren Machiels en Noordzij van de SRO had, heeft de SRO aangegeven het niet eens te zijn met onze conclusies dat er geen sprake is van verhuur door SRO van 1,6 veld aan de Merwedestraat, waarvan 1 wedstrijdveld. Volgens de SRO is dit al een decennia bestaande situatie waarbij KVVA op het Merwedestraat terrein twee velden had uitgelegd, voor trainingen en pupillenwedstrijden en dat het bij elkaar wel degelijk om 1,6 veld gaat.

Kwaliteit Merwedestraat terrein: onbruikbaar als wedstrijdveld

Overigens is een volledig voetbalveld op het Merwedestraat-terrein niet haalbaar als wedstrijdveld. Het deel van het terrein parallel aan het tenniscomplex (veld 3), is in 1986 als experiment als zogenaamd *wetra-veld* aangelegd, oftewel een gecombineerd wedstrijd - trainingsveld. Dit wetra-veld, dat al geruime tijd afgeschreven is¹¹ en daarna niet meer vervangen is, is verhoogd aangelegd ten opzichte van de rest van het terrein. Gevolg is dat er een soort richel midden over voetbalveld loopt, lopend van de Dollardstraat naar de Amsterdamseweg. Het velddeel links van deze richel (vanaf de Dollardstraat gezien) ligt hoger dan het velddeel rechts van deze richel. Hiermee is het terrein kwalitatief ongeschikt voor officiële voetbalwedstrijden en enkel als trainingsveld te gebruiken. Eerder keurde keuringsinstituut Kiwa namens de SRO het Merwedestraat terrein ook als twee aparte trainingsvelden, parallel aan het tennisveld en de Merwedestraat. Beide velden werden als redelijk beoordeeld. Veld 3 (direct naast en parallel aan de Merwedestraat) wordt door KVVA zelf overigens qua kwaliteit als matig beoordeeld. De beperkte kwaliteit wordt mede veroorzaakt door de zanderige ondergrond.

Gebruik terrein Merwedestraat door KVVA

Opgemerkt moet worden dat KVVA afgelopen jaren maar beperkt gebruik heeft gemaakt van de velden aan de Merwedestraat 60. Dat is niet alleen vanwege de beperkte kwaliteit van de velden en kleedaccommodatie aan de Merwedestraat, en omdat deze velden zich relatief ver verwijderd bevinden van de KVVA kantine (je moet eerst de Merwedestraat oversteken om er te komen), maar ook omdat KVVA een relatief kleine vereniging is waardoor op dit moment maar een beperkt aantal teams (voor trainingen) van de velden aan de Merwedestraat gebruik hoeft te maken. Vanwege de energie-onzuinige veldverlichting wordt ook getracht

¹¹ Volgens eigen opgave van de gemeente bedraagt de afschrijvingstermijn / levensduur van wetra velden 15 jaar, zie: https://amersfoort.notubiz.nl/vergadering/57339#ai_777317

zoveel mogelijk teams 's avonds op het hoofdveld te laten trainen. Het is zelfs zo dat KVVA eigenlijk nooit van veld 4 gebruik maakt. De club zou voldoende hebben aan de helft van het beschikbare terrein aan de Merwedestraat, ook bij de verwachte verdere groei van de vereniging.

Vanwege de door de gemeente Amersfoort en SRO gehanteerde systematiek van veldverhuur betaalt KVVA nu nog het hele jaarbedrag voor huur van velden aan de Merwedestraat. Zelfs al worden de velden maar voor een beperkt aantal uren gebruikt. Huren in tijdblokken, zoals wel bij sporthallen mogelijk is, is bij veldhuur niet mogelijk. Voor een kleine(re) vereniging zoals KVVA drukken de veldhuurkosten bij beperkte veldbezetting, zonder dat hier contributie-inkomsten tegenover staan, zwaar op de begroting.

Sport & Bewegen subsidieregeling

KVVA kon afgelopen 15 jaar bij investeringen in haar accommodatie geen beroep kon doen op de *Sport & Bewegen* subsidieregeling (eerder de *Subsidieregeling Sportvoorzieningen 2010*) van de gemeente Amersfoort. Genoemde regelingen waren / zijn specifiek bedoeld voor het ondersteunen van sportverenigingen in Amersfoort en faciliteren van investeringen (verbeteren, vernieuwen) in faciliteiten en accommodaties en organiseren van sportactiviteiten. Het subsidiepercentage bij nieuwbouw of verbetering van verenigingsaccommodaties en faciliteiten kon in het verleden oplopen tot 50%. De beschikbare subsidiepot is jaarlijks ca. € 600.000.

Dat voetbalvereniging KVVA geen beroep kon doen op genoemde subsidieregelingen werd veroorzaakt door de hoge eisen die deze subsidieregelingen stelden aan de subsidievragers. Het betrof zowel financiële, als inhoudelijke eisen / voorwaarden.

Brede sportverenigingen

De gemeente Amersfoort stuurde vanaf 2008 expliciet op het ontstaan en bevoordelen van sterke (rijkere) brede, ondernemende sportverenigingen in Amersfoort. Oftewel sportverenigingen die in de ogen van de gemeente (college en raad) in staat waren om maatschappelijke meerwaarde te realiseren. Volgens de gemeente waren dat sterke, brede verenigingen van voldoende omvang:

“onze belangrijkste partners waar het gaat om het verder vormgeven van sport- en beweegbeleid, met combinatiefunctionarissen die in de dagelijkse praktijk vanuit de vereniging actief de school-, wijk- en sportverenigingsactiviteiten ondersteunen in hun onderlinge samenhang. [...] Verenigingen die dat willen en waarvan wij vinden dat de bestuurlijke en financiële continuïteit gewaarborgd is, worden in staat gesteld zich te ontwikkelen tot brede sportverenigingen. Wij doen dit door deze verenigingen te faciliteren en ondersteunen met de instrumenten en middelen die ons ten dienste staan. Subsidies en ondersteuning in de ‘software’, bijvoorbeeld door buurtsportcoaches [...]”. (Sportnota Amersfoort FIT, 2013, p. 19).

De omschrijving van een ‘brede sportvereniging’ was:

“Een brede sportvereniging is niet alleen een vereniging die eigen leden bedient, maar zich met haar activiteiten ook richt op het onderwijs en/of groepen uit de wijk, die zich normaliter niet aanmelden bij een sportvereniging.”

Een vereniging kwalificeerde als brede sportvereniging voor de subsidieregeling Sport & Bewegen wanneer door de vereniging aan minimaal twee van onderstaande criteria werd voldaan:

- Structureel naschools sportaanbod in samenwerking met een school of andere organisatie.
- Structurele samenwerking met scholen voor sportaanbod gedurende de schooltijd.
- Stageplekken voor leerlingen uit het voortgezet onderwijs.

- Structureel (dag)arrangement, met sportactiviteitenaanbod overdag en in de avond voor verschillende kwetsbare doelgroepen.

Brede sportverenigingen conform de gemeentelijke sportnota Amersfoort FIT uit 2013

In de gemeentelijke sportnota "Amersfoort FIT" uit 2013 werden brede sportverenigingen zelfs nog uitgebreider gedefinieerd, namelijk als verenigingen met:

- Aandacht voor een veilig sportklimaat door de Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) voor vrijwilligers.
- Een verbindende rol bij de samenwerking met school, wijk en andere verenigingen.
- Een dagelijkse openstelling van de accommodatie, ook overdag.
- Een actieve rol bij een beweeg- en activiteitenaanbod voor verschillende doelgroepen en leeftijden, met name waar het gaat om de groepen met een achterstand in deelname.
- Het creëren van leerwerkplekken voor studenten en/of langdurig werklozen.
- Toegankelijkheid voor niet-leden.
- Aandacht voor duurzaamheid op en rond de accommodatie.
- Leefstijlinterventie en gezonde voeding in de sportkantine.
- Verbinding met onderwijsinstellingen in de nabijheid.
- De inzet van de buurtsportcoach/combinatiefunctionaris als vliegwiél/aanjager bij trainingen, aanbod overdag en leggen van verbindingen met buurt en onderwijs zodanig dat dit wordt 'ingebed' bij de vereniging en kan worden overgedragen.

Hoe en wanneer is het beleid om te sturen op brede sportverenigingen ontstaan?

De focus en sturing op sterke brede sportverenigingen is rond 2008 ontstaan vanuit overleg tussen de ASF, SRO en gemeente Amersfoort. De subsidieregeling Sport & Bewegen is toen met behulp van de ASF ingericht (zie p. 21 van de Sportnota Amersfoort FIT uit 2013). Sterke, brede sportverenigingen konden op basis van een door gemeente en ASF goedgekeurd beleidsplan vanaf 2014 beroep doen op ondersteuning door de combinatiefunctionaris (buurtsportcoach) en financiële middelen uit de subsidieregeling Sport & Bewegen. Subsidie werd (wel of niet) toegekend door een door de ASF benoemde commissie.

Opgemerkt moet worden dat het bestuur van de Amersfoortse Sportfederatie van oudsher voornamelijk wordt bemand door ex-politici uit Amersfoort en bestuurders van grote sportverenigingen in Amersfoort. Denk aan waterpolovereniging ZPC, hockeyvereniging AMHC, voetbalverenigingen CJVV, Quick en Hoogland, tennisverenigingen ALTA en 't Stort, et cetera.

Financieel gezonde verenigingen en andere eisen

Vanaf 2016 werden de subsidie-eisen verder opgeschroefd en moesten sportverenigingen ook nog aan volgende (financiële) eisen voldoen:

- financieel gezond zijn
- over een 'gunstige' meerjarenbegroting beschikken
- geen huurachterstand bij de SRO hebben
- over een meerjarenonderhoudsplan beschikken
- een meerjarenbeleidsplan hebben
- gezondheid- en kaderscholingsbeleid voeren

Door de hoge financiële en inhoudelijke eisen die aan sportverenigingen werden gesteld was het vrijwel onmogelijk voor kleine arme(re) sportverenigingen, zoals KVVA om voor subsidie in aanmerking te komen, nog los van de benodigde tijd en kennis die nodig was om een subsidieaanvraag te doen. Met de negatieve exploitatieresultaten en huurschuld bij de SRO was voor KVVA de deur voor subsidie potdicht.

Uitfaseren van kleine verenigingen?

Het effect van inzet op grote, goed boerende brede Amersfoortse sportverenigingen is dat kleine sportverenigingen ten opzichte van de grote (brede) sportverenigingen financieel op steeds grotere achterstand zijn

komen te staan en steeds moeilijker het hoofd boven water kunnen / konden houden. Het betreft niet alleen kleinere voetbalverenigingen, zoals KVVA, HVC, VVZA of Cobu Boys, maar ook kleinere sporten zoals handbal, korfbal, boogschieten, vechtsport, basketbal, et cetera.

Kleine(re) sportverenigingen, waaronder KVVA hebben al veel moeite om voldoende kader, van voldoende niveau op de been te brengen voor het organiseren van reguliere activiteiten. Zeker voor verenigingen die hun basis in zogenaamde zwakkere / moeilijker wijken hebben is dit extra lastig. Laat staan dat er veel tijd, kennis en capaciteit bij het kader is om meer complexe(re) activiteiten en netwerken te organiseren die niet direct tot de primaire activiteiten van de vereniging horen. Het is echt heel lastig om zonder voldoende ondersteuning vanuit de gemeente, SRO of een andere partij ook nog allerlei brede activiteiten voor de wijk, voor kwetsbare of minder valide groepen te organiseren, om de hele dag open te zijn, leerwerk plekken (incl. begeleiding) te creëren voor studenten en/of langdurig werkelozen, zich te verbinden met lokale onderwijsinstellingen, et cetera. Terwijl juist sportverenigingen in zwakkere wijken zo'n belangrijke sociale en opvoedkundige, emancipatoire, integratieve en beweegrol vervullen en zorgen voor sociale cohesie en sociaal weefsel in deze moeilijke wijken.

Rol KVVA in het Soesterkwartier

In het kader van de discussie over de maatschappelijke waarde van sportverenigingen moet opgemerkt worden dat KVVA een belangrijke lokale opvoedkundige, inclusieve en beweegrol vervult in het Soesterkwartier. KVVA is de plek waar allerlei kinderen van het AZC en statushouder kinderen sporten, waar kinderen en jongeren met allerlei opvoedkundige problemen en rugzakjes uit het Soesterkwartier sporten, waar witte boorden en blauwe boorden sporten en elkaar ontmoeten, et cetera. In deze zin vervult KVVA een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol in het Soesterkwartier, doet ze belangrijk maatschappelijk werk en brengt ze mensen van allerlei komaf samen. Daarnaast verzorgen KVVA-vrijwilligers al jaren allerlei beweegactiviteiten voor kinderen uit de wijk, via clinics, open toernooien / dagen, activiteiten bij de scholen, et cetera.

In plaats van dat een club als KVVA hiervoor is beloond, is ze jarenlang uitgesloten van de mogelijkheid om Sport & Bewegen subsidie bij de gemeente Amersfoort aan te vragen of extra hulp van de SRO te krijgen.

Inspraak gemeenteraad => nieuwe Sport & bewegen subsidieregeling

Opsteller van deze notitie heeft oktober 2019, bij behandeling van de Sportnota, ingesproken bij de gemeenteraad van Amersfoort en aandacht gevraagd voor het oneerlijke uitsluitende / segregerende karakter van de Sport & Bewegen subsidieregeling. De inspraak kon op brede steun van raadsleden rekenen en heeft ertoe geleid dat de Sport & Bewegen subsidieregeling volledig op de schop is genomen en nu ook voor kleine, financieel minder draagkrachtige sportverenigingen als KVVA toegankelijk is gemaakt.

Conclusie

Het lijkt gerechtvaardigd te concluderen dat KVVA al decennialang veel te veel huur, energie- en onderhoudskosten voor het terrein en de kleedaccommodatie aan de Merwedestraat betaalt. Het Merwedestraat terrein wordt al decennia als 1,6 natuurgrasveld, waarvan 1 wedstrijdveld aan KVVA verhuurt, terwijl op het terrein niet meer dan 1 wedstrijdveld gelegd kan worden. Ten opzichte van de omvang van het natuurgras voetbalveld (veld 2) aan de Dollardstraat, dat als één veld aan KVVA wordt verhuurd, is de omvang van het terrein aan de Merwedestraat zelfs kleiner. Gerelateerd aan de omvang van het kunstgrasveld aan de Dollardstraat, dat over minimale uitloopstroken beschikt, is de omvang van het terrein aan de Merwedestraat ca. 120%. Door de matige tot beperkte kwaliteit van het terrein is het voetbalveld aan de Merwedestraat niet als officieel wedstrijdveld te gebruiken. Alternatief is om het terrein voor trainingen te gebruiken. Dit is echter niet overeenkomstig de afspraken met de SRO / gemeente, waarbij KVVA 1 wedstrijdveld aan de

Merwedestraat huurt. Wanneer het terrein alleen voor trainingsvelden gebruikt wordt ligt de omvang tussen de 125% à 140%.

De kleedaccommodatie aan de Merwedestraat is zwaar verouderd (obsoleet), ongeïsoleerd en had volgens de eigen gemeentelijke normen al 16 jaar geleden vervangen moeten worden. Door de slechte (energetische) kwaliteit veroorzaakt de accommodatie aan de Merwedestraat, die sinds dit jaar door KVVA buiten gebruik is gesteld, hoge energie- en onderhoudslasten. Bij vervanging van de kleedaccommodatie kan een directe schadepost van rond de € 10.000 voor KVVA gecalculeerd worden vanwege recent door KVVA uitgevoerde ingrepen om de kleedaccommodatie tijdens het AVK in 2019 toch nog te kunnen gebruiken.

Noodzakelijke modernisering geldt idem voor de kleedaccommodatie aan de Dollardstraat, ook hier is de kwaliteit en mate van isolatie zeer beperkt en is de officiële vervangingstermijn van de gemeente overschreden. Voor de accommodatie aan de Dollardstraat geldt een directe schadelast van ca. € 2.500 voor KVVA wanneer de accommodatie op korte termijn vervangen wordt. Voor beide kleedaccommodaties is er nog steeds geen enkele indicatie dat de gemeente op korte(re) termijn tot vervangende (ver)nieuwbouw overgaat, waardoor de onderhouds- en energiekosten van beide accommodaties ook aankomende jaren zeer hoog zullen blijven. Voor beide kleedaccommodaties geldt verder dat ze sterk bijdragen aan de negatieve (visuele) uitstraling van de KVVA accommodaties, met een dito effect op de aantrekkelijkheid van de vereniging voor (nieuwe) leden.

Ervan uitgaande dat KVVA al minstens 20 jaar teveel huur betaalt voor het terrein aan de Merwedestraat, gaat het in totaliteit minimaal om een bedrag van € 40.000 aan teveel betaalde veldhuur (20 x € 2000), als ervan uitgegaan wordt dat de feitelijke huur van het terrein op 1 natuurgrasveld zou moeten liggen. Wanneer daarnaast nog een relatief beperkte afslag van 25% toegepast wordt vanwege de matige kwaliteit van het veld dat niet inzetbaar is als wedstrijdveld en de sterk verouderde kleedaccommodatie, dan beloopt de te veel betaalde huur over een periode van 20 jaar zelfs € 57.500 (20 x € 2000 + 20 x € 875).

Door de over de Merwedestraat en Dollardstraat verspreide velden en accommodaties betaalt KVVA al decennialang (drie)dubbele vastrechtkosten op gas en elektra, waar dit bij andere sportverenigingen niet het geval is, die hebben 'gewoon' één gas- en één elektriciteitsaansluiting. Daarbij zijn aansluitingen veel te groot gedimensioneerd voor wat KVVA zelf nodig heeft, wat gedeeltelijk komt doordat de SRO aansluitingen heeft laten vergroten voor voeding voor hun grondwaterpompen, nodig voor besproeiing van de natuurgrasvelden. Ook heeft KVVA in de kleedaccommodatie op de Merwedestraat een veel te grote (G16) gasaansluiting ingebouwd gekregen van de gemeente - SRO. Bij elkaar zijn hierdoor afgelopen 20 jaar meer dan € 38.000 aan extra (te hoge) kosten voor KVVA veroorzaakt. Daarnaast heeft de SRO jarenlang elektriciteit van KVVA gebruikt zonder deze te vergoeden. Over de afgelopen 20 jaar ging het om een totaalbedrag van ca. € 5.000.

Door de zeer slechte energetische (ongeïsoleerde) staat van de kleedaccommodaties (Merwedestraat en Dollardstraat) en verouderde douche-installaties veroorzaken deze kleedaccommodaties jaarlijks zeer hoge energie / gasverbruik lasten. Naar schatting heeft dit afgelopen 20 jaar jaarlijks minimaal € 2.000 aan extra energiekosten veroorzaakt, voor een totaalbedrag van € 40.000.

Naast de decennialang te veel betaalde huur en energiekosten, zijn de eigendomsrechten van de kantine en verlichting op velden 1, 2 en 3 niet (goed) geregeld met de gemeente, waardoor de gemeente (formeel) voor het onderhoud van de veldverlichting en KVVA-kantine verantwoordelijk is. Via de demarcatielijsten hebben de gemeente en SRO deze onderhoudsplicht voor een groot deel op de sportvereniging afgewenteld. Hier zitten echter nog verschillende onduidelijkheden, ook wat betreft verzekeringen: wie deze moet afsluiten, hoe ze tot uitkering komen, etc.. Afgelopen jaren betaalde KVVA zelf bijvoorbeeld alle schade die aan het casco veroorzaakt werden door braak.

Juridisch kan het fenomeen natrekking juridisch niet doorbroken worden door hier 'overheen' een gebruikerovereenkomst met gebruikers af te sluiten. Dit blijkt ook wel uit het gegeven dat ondanks een dergelijke gebruikerovereenkomst de feitelijke (juridische) eigenaar verantwoordelijk blijft voor de opstalverzekering en OZB. Volgens de Algemene Voorwaarden die de SRO hanteert bij verhuur van accommodaties + velden is de gemeente verantwoordelijk voor de opstalverzekering. Onduidelijk is of de kantine en veldverlichting inderdaad door eigenaar (gemeente) zijn verzekerd en wat gebeurt bij brand of blikseminslag. De demarcatie-lijst van de SRO, algemene voorwaarden en gebruiksovereenkomst geven hier geen duidelijke informatie over.

Doordat het eigendom van de kantine en veldverlichting formeel bij de gemeente ligt, kan KVVA ook geen hypothecaire lening of lening op onderpand afsluiten. De facto is het daardoor voor KVVA onmogelijk om te lenen om bijvoorbeeld accommodatievernieuwing of verduurzaming van haar complex te financieren. Hierdoor is het ook onmogelijk voor KVVA om voor accommodatieverbetering beroep te doen op de nieuwe subsidieregeling Sport & Bewegen van de gemeente Amersfoort en BOSA subsidieregeling van het ministerie van VWS. Gevoegd bij de financiële uitholling van de vereniging door de zeer hoge accommodatiekosten en energielasten, was het voor KVVA afgelopen decennia onmogelijk om financiële reserves op te bouwen. Integendeel, de vereniging heeft in de afgelopen jaren flinke schulden moeten maken om in de accommodatiekosten en energielasten te kunnen voorzien.

Een andere conclusie is dat KVVA in tegenstelling tot een flink aantal andere sportverenigingen in Amersfoort afgelopen decennia geen enkele financiële ondersteuning vanuit de gemeente Amersfoort heeft ontvangen via de subsidieregeling Sport & Bewegen 2020 en haar voorlopers. Dit omdat KVVA niet kwalificeerde als sterke, brede sportvereniging. Jaarlijks stelt de gemeente Amersfoort via de subsidieregeling Sport & Bewegen vele tonnen euro's beschikbaar voor verenigingsondersteuning, specifiek voor investeringen in accommodaties en activiteiten / evenementen bij sterke, brede sportverenigingen. Uitgaande dat jaarlijks ca. € 600.000 aan verenigingsondersteuning vanuit de gemeente beschikbaar was / is en dat KVVA qua omvang een gemiddelde sportvereniging weerspiegelt (Amersfoort telt ca. 100 sportverenigingen), kan gesteld worden dat KVVA op deze manier ca. € 120.000 is 'misgelopen' sinds het jaar 2000.

Alle bedragen bij elkaar optellend leidt dit tot het volgende overzicht en totaal:

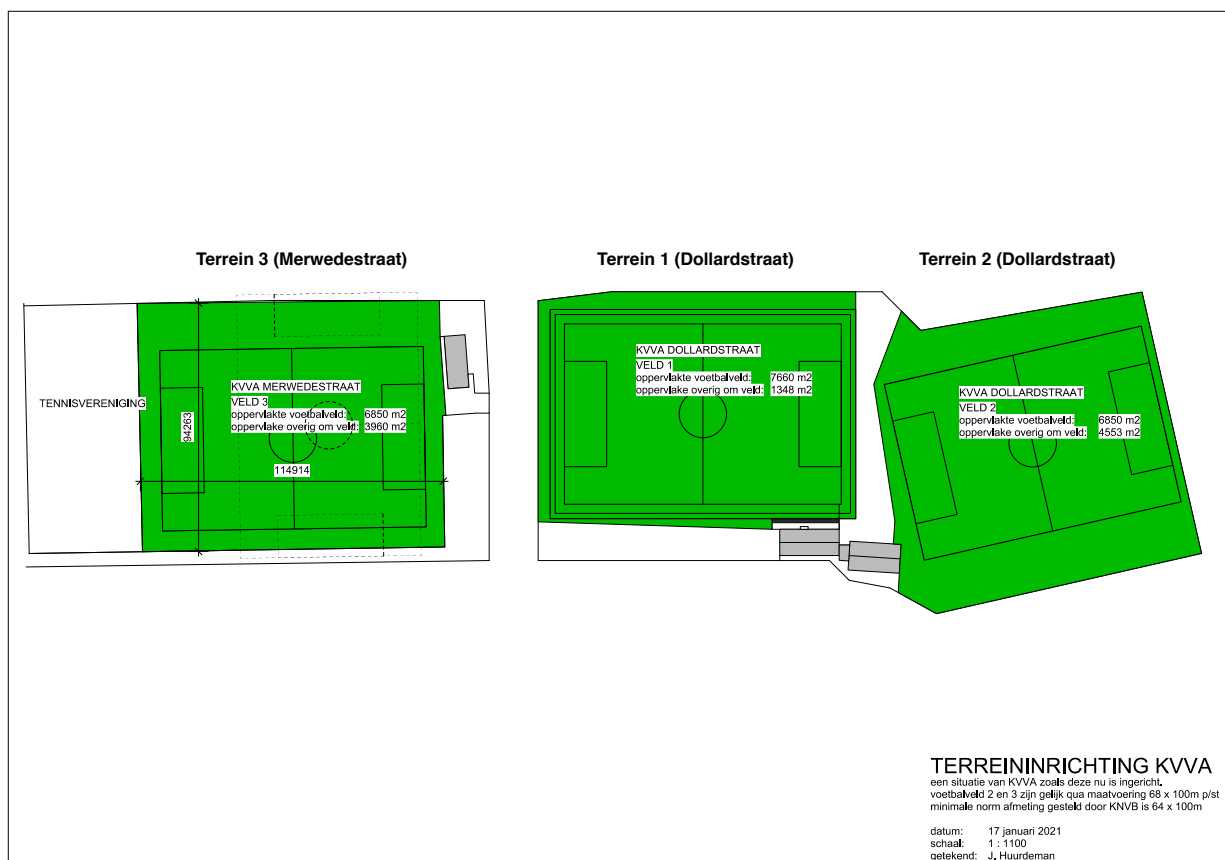
Jaarlijks door KVVA 'teveel' betaalde kosten	Per jaar	Over 10 jaar	Over 20 jaar
(Drie)dubbel vastrecht gas en elektra	€ 400	€ 4.000	€ 8.000
Te grote gas- en elektriciteitsaansluitingen	€ 1.500	€ 15.000	€ 30.000
Door SRO gebruikte onvergoede elektriciteit	€ 250	€ 2.500	€ 5.000
Overbodig gemaakte onderhoudskosten KVVA	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500
Slecht / ongeïsoleerde kleedaccommodaties	€ 2.000	€ 20.000	€ 40.000
Afslag vanwege slechte / gebrekkige kwaliteit	€ 875	€ 8.750	€ 17.500
Teveel betaalde huur 1,6 veld Merwedestraat	€ 2.000	€ 20.000	€ 40.000
Uitsluiting van Sport & Bewegen subsidie	€ 6.000	€ 60.000	€ 120.000
TOTAAL	€ 25.525	€ 142.750	€ 273.000

BIJLAGE II: AFMETINGEN VOETBALVELDEN (3 + 4) MERWEDESTRAAT

Exacte opmeting van de aan KVVA verhuurde terreinen en intekening KVVA-voetbalvelden.

	Straat	Oppervlak	Verschilpercentage
Terrein 1 (Veld 1)	Dollardstraat 115	9.008 m ²	100%
Terrein 2 (Veld 2)	Dollardstraat 115	11.403 m ²	127%
Terrein 3 (Veld 3 + 4)	Merwedestraat 60	10.810 m ²	120%

Opgemeten oppervlak terreinen:



BIJLAGE III: ONDERHOUDSSTAAT KLEEDACCOMMODATIE MERWEDESTRAAT

Onderhoudsbevindingen (schouw aannemer) kleedaccommodatie Merwedestraat, conform NEN 2767-1:

Buitenzijde gebouw:

- Boeiboorden zijn in slechte staat, waarschijnlijk in de afgelopen 15 jaar niet meer geschilderd. Staat 5
- Dakbedekking met deklijsten is verouderd en aan vervanging toe. Staat 5
- Gevels zijn van betonsteen en zijn behoorlijk aangetast, hebben een opfrisbeurt nodig. Staat 4
- Voegwerk is in slechte staat en moet nodig gedaan worden. Staat 6
- Buitenkozijnen met deuren sluiten niet goed meer en het hout is behoorlijk aangetast. Schatting is dat deze in de afgelopen 15 jaar niet meer geschilderd zijn. Staat 6

Binnenzijde gebouw:

- De 5 douches worden bediend met 1 hendel. Is niet wenselijk en niet meer van deze tijd.
- Schilderwerk algemeen is in slechte staat en zeker 20 jaar niet meer uitgevoerd.
- Douche / omkleedruimten scheidsrechters zijn niet meer in werking en in slechte staat.
- Algemene staat 4/5.

Installaties:

- Het ventilatiesysteem is zwaar verouderd en niet meer in werking, dient vervangen te worden. Staat 6
- Cv-ketel is door KVVVA hersteld en in werking gebracht een jaar geleden. Staat 5
- Verlichting verouderd. Staat 4
- Cv-installatie is in zijn geheel verouderd en dient nog op een aantal plekken hersteld te worden. Staat 5

Algemeen:

- Het gehele gebouw is niet geïsoleerd, met enkelglas en verkeert in slechte staat (Staat 5).