

Aben & Slag Advocaten
[REDACTED]

Postbus 270
6000 AG WEERT

Weert, 8 november 2022

Onderwerp: SV Altweerderheide
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 1663960 / 1826323

Geachte [REDACTED]

Op 29 april 2022 heeft u ons namens SV Altweerderheide een brief gestuurd. Hierin verzoekt u de gemeente met SV Altweerderheide in overleg te treden om te bezien op welke wijze zij op termijn structureel de beschikking kan krijgen over vier kleedlokalen op het sportpark Op den Das. Tevens wenst u te bespreken hoe de infrastructuur kan worden aangepast zodat iedere gebruiker ongehinderd gebruik van de accommodatie kan maken.

Het door u gevraagde overleg heeft plaatsgevonden op vrijdag 17 juni 2022. Daaropvolgend is er een tweede overleg geweest op 5 juli 2022. Beide overleggen zijn gevoerd op ambtelijk niveau. Toegezegd is dat ons college op basis van uw brief en gevoerde gesprekken na het zomerreces een standpunt zou innemen over de kleedaccommodatiekwestie. In deze brief leest u ons standpunt.

Ons standpunt

1. Wij gaan het aantal kleedlokalen op sportpark Op den Das niet uitbreiden. De situatie zoals die nu is, blijft ongewijzigd. Concreet betekent dit dat SV Altweerderheide niet structureel de beschikking krijgt over vier kleedlokalen. De vier beschikbare kleedlokalen moeten gedeeld worden bij gelijktijdig gebruik van de sporthal en de sportvelden. In dat geval zijn twee kleedlokalen beschikbaar voor SV Altweerderheide en twee kleedlokalen voor de sporthalgebruikers.

2. Wij passen de infrastructuur op het sportpark niet aan.
3. Wij stellen voor de huur voor het gebruik van de kleedaccommodatie op het sportpark Op den Das met ingang van het januari 2022 te halveren. Hiermee komen wij SV Altweerderheide deels tegemoet in de nadelen die worden ervaren van het gedeeld gebruik van de kleedaccommodatie. De nieuwe jaarhuur wordt € 1.974,48 (prijspeil 2022).

Toelichting

Graag lichten wij ons standpunt hieronder nader toe.

1. Beschikbaarheid kleedlokalen

In uw brief en tijdens het gevoerde overleg hierover, heeft u samengevat aangegeven dat SV Altweerderheide door het niet beschikbaar zijn van vier kleedlokalen de volgende problemen ervaart:

- er wordt hinder ondervonden bij het organiseren van wedstrijden en trainingen;
- naast de reguliere trainingen kunnen geen doordeweekse oefen- en inhaalwedstrijden gepland worden;
- op zondag ontstaan problemen als wedstrijden kort achter elkaar op de planning staan;
- de 7 tegen 7 seniorencompetitie in toernooivorm kan alleen doorgaan als er vier kleedlokalen beschikbaar zijn;
- de ontwikkeling van SV Altweerderheide wordt geremd. Dit heeft ook consequenties voor de exploitatie van de kantine, de verenigingskas en de leefbaarheid in Altweerderheide.

Ondanks de problemen die SV Altweerderheide ervaart, zien wij op dit moment geen aanleiding, noodzaak en mogelijkheden om SV Altweerderheide structureel vier kleedlokalen ter beschikking te stellen. Dit om de volgende redenen:

- Op 17 november 2021 heeft de gemeenteraad het sportaccommodatiebeleid vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is een onderzoek naar de toekomst van de voetbalsport. De uitkomst van dit onderzoek is dat een clustering van de voetbalaccommodaties gewenst is. Hierbij is een clustering voorgesteld van de accommodaties in Altweerderheide, Tungalroy en Stramproy in Stramproy óf als alternatief een nieuw centraal gelegen voetbalcomplex. In de definitieve besluitvorming wordt het effect op de leefbaarheid in Altweerderheide en Tungalroy betrokken. Een uitbreiding van het aantal kleedlokalen op sportpark Op den Das vooruitlopend op de definitieve keuzes vinden wij niet gewenst.
- In het onderzoek naar de toekomst van de voetbalsport in Weert dat in 2020-2021 is uitgevoerd, is de capaciteitsbehoefte van de afzonderlijke voetbalverenigingen in beeld gebracht, waaronder de behoefte aan kleedlokalen. Dit is gedaan aan de hand van de richtlijn opgesteld door Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Vereniging Sport en Gemeenten (VSG), KNVB en hun achterban. Op basis van deze richtlijn heeft SV Altweerderheide een behoefte van twee kleedlokalen. Vanuit de richtlijn bezien is er dus geen noodzaak om structureel meer dan twee kleedlokalen beschikbaar te stellen.

- De kleedlokalen hebben een dubbelfunctie voor zowel de gebruikers van de sporthal als SV Altweerderheide. Dit was al zo vóór 1998 en is niet veranderd toen de gemeente het eigendom van de kleedaccommodatie in 1998 heeft overgenomen. Het is niet mogelijk om gebruikers van de sporthal de toegang tot de kleedaccommodatie te ontzeggen. Hetzelfde geldt voor SV Altweerderheide. Bij gelijktijdig gebruik van de sporthal en de sportvelden zal dubbelgebruik daarom gerespecteerd moeten worden. Daar waar knelpunten ontstaan, dienen andere oplossingen te worden gezocht, voornamelijk in de planning van activiteiten. Mede gezien het beperkte aantal teams waarover SV Altweerderheide dit voetbalseizoen beschikt, moet dit mogelijk zijn. Wij verwachten van SV Altweerderheide een flexibele houding hierin. Ook vanuit de gemeente zal zo goed als mogelijk worden meegedacht in het voorkomen en oplossen van knelpunten. Voor wat betreft de kantine exploitatie zijn wij van mening dat deze ook gebaat is bij een goed sporthalgebruik. Ook de kantine heeft immers een dubbelfunctie voor zowel de binnen-als buitensport.

2. Infrastructuur

In uw brief schrijft u dat de infrastructuur van het sportpark problemen oplevert als gevolg van aanpassingen en verbouwingen die door de jaren heen op het sportpark gerealiseerd zijn. Tijdens het overleg op 17 juni 2022 heeft u toegelicht dat de routing tussen kleedaccommodatie en hoofdveld qua veiligheid niet voldoet aan de eisen die de KNVB hieraan stelt. Daarnaast heeft u aangegeven dat toegang tot de tennisaccommodatie alleen mogelijk is via het voetbalcomplex wat niet altijd even praktisch is.

Mede gezien de aard en omvang van het gebruik van de voetbalvelden zijn wij van mening dat de veiligheidsrisico's zeer beperkt zijn. De afstand van de kleedlokalen tot het hoofdveld voldoet aan de eisen die de KNVB hieraan stelt (maximaal 50 meter). Een knelpunt zou kunnen zijn dat er bij het betreden en verlaten van het veld een vermenging is van spelers, scheidsrechter en publiek. Dit knelpunt is echter niet op te lossen zonder rigoureuze aanpassingen te gaan doen op het sportpark. In onze optiek is dit ook niet nodig als, zoals de KNVB dit voorschrijft, zowel de uit- als thuis hun verantwoordelijkheid nemen ten aanzien van het borgen van de veiligheid van spelers en scheidsrechter. In kritiekere situaties kan volgens de KNVB worden volstaan met de inzet van extra begeleiding als spelers en scheidsrechter het veld verlaten en betreden. Dit is een verantwoordelijkheid van de thuisspelende club, in dit geval SV Altweerderheide.

Voor wat betreft de toegang tot het tenniscomplex is deze al sinds jaar en dag via de voetbalvelden. In onze optiek heeft dit nooit tot onoverkomelijke problemen geleid. Enkele jaren geleden is er een extra toegangspoort gerealiseerd voor de tennissers, zodat de hoofdpoot gesloten kan blijven. Hiermee is reeds de meest optimale situatie gecreëerd.

3. Huurprijs

In uw brief stelt u ten aanzien van de huurprijs samengevat het volgende:

- er is geen schriftelijke huurovereenkomst voor de kleedlokalen;
- de wijze waarop de huidige huurprijs is bepaald, is onduidelijk;
- de huidige huurprijs staat in geen verhouding tot de omvang van het gehuurde, namelijk twee kleedlokalen;

- SV Altweerderheide is bereid om bij beschikbaarheid van vier kleedlokalen hiervoor een corresponderende huurprijs te bepalen.

Tijdens het overleg van 17 juni 2022 heeft u aan bovenstaande desgevraagd toegevoegd dat SV Altweerderheide al vanaf 2020 geen huur meer heeft betaald voor het gebruik van de kleedlokalen uit onvrede over de ontstane situatie.

Een schriftelijke huurovereenkomst is er wel. In 1998, toen de gemeente Weert het eigendom van de kleedaccommodatie heeft overgenomen, is deze opgesteld. In de huurovereenkomst, die inmiddels in uw bezit is, is onder andere de aanvangshuurprijs vastgelegd alsmede de wijze en momenten waarop huurprijsaanpassingen kunnen worden gedaan. Daarmee is de totstandkoming van de huidige huurprijs verhelderd.

Wij hebben vastgesteld dat ook vóór 1998, toen de kleedaccommodatie nog eigendom was van SV Altweerderheide, al sprake was van gedeeld gebruik. Dit blijkt uit het raadsbesluit van 23 april 1998 waarin staat: *'De nabijgelegen kleedlokalen zijn eigendom van voetbalvereniging S.V. Altweerderheide. Deze kleedlokalen worden niet alleen door de vereniging gebruikt, maar ook door de gebruikers van sporthal Op den Das'*. De lijn van gedeeld gebruik is tot op de dag van vandaag doorgetrokken. Dit is in onze optiek ook logisch, anders zouden gebruikers van de sporthal geen kleedlokalen tot hun beschikking hebben. Echter, in de huurovereenkomst staat dit niet expliciet vermeld. Er wordt slechts gesproken over 'de kleedaccommodatie'. Deze formulering leidt tot onduidelijkheid.

Kijkend naar de huurprijs die SV Altweerderheide voor de kleedaccommodatie betaalt, zien we dat deze lager is dan de gemiddelde jaarlijkse kosten die de gemeente heeft voor de instandhouding en exploitatie van de kleedaccommodatie. De stelling dat de huidige huurprijs in geen verhouding staat tot de omvang van het gehuurde onderschrijven wij daarom niet.

Desalniettemin en mede gezien de onduidelijkheid in de huurovereenkomst willen wij SV Altweerderheide tegemoet komen in de huurkosten. We stellen SV Altweerderheide daarom het volgende voor:

- wij halveren de huurkosten met ingang van januari 2022. De nieuwe jaarhuur wordt € 1.974,48 (prijspeil 2022) en wordt jaarlijks geïndexeerd op grond van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), voor het eerst in 2023.
- wij halveren de coronacompensatie die in 2022 met de achterstallige huur is verrekend. Deze is namelijk gebaseerd op de hoogte van het huurbedrag en volgt daarmee de huurverlaging.
- wij sluiten met SV Altweerderheide een nieuwe huurovereenkomst. Hierin wordt de nieuwe huurprijs vastgelegd en worden tevens de spelregels met betrekking tot het gedeeld gebruik expliciet opgenomen.
- op basis van bovenstaande vertrekpunten dient SV Altweerderheide over de periode januari 2020 t/m december 2022 nog een huurbedrag te voldoen van € 4.372,97. Voor een specificatie verwijzen wij u naar bijgevoegde berekening. Dit bedrag dient door SV Altweerderheide te worden voldaan nadat de nieuwe huurovereenkomst is aangegaan.

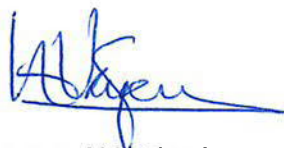
Mocht SV Altweerderheide besluiten ons voorstel tot huurverlaging af te slaan dan blijft de huidige situatie in stand. Dit betekent concreet dat de kledingaccommodatie gedeeld moet worden bij gelijktijdig gebruik van de sportvelden en sporthal. Alleen de huurverlaging is dan niet aan de orde.

Tot slot

Graag vernemen wij uiterlijk vrijdag 9 december 2022 of SV Altweerderheide akkoord gaat met ons voorstel tot een verlaging van de huurprijs met ingang van 1 januari 2022. U kunt dit laten weten aan [REDACTED] van het team Vastgoed. U bereikt hem via telefoonnummer [REDACTED] of per e-mail [REDACTED]@weert.nl. Na akkoord van SV Altweerderheide wordt de nieuwe huurovereenkomst in concept opgemaakt en aan SV Altweerderheide toegezonden.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met Roel Deneer van de afdeling Onderwijs Cultuur Sport en Welzijn. U bereikt hem via telefoonnummer [REDACTED] of per e-mail r.deneer@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Weert,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: berekening achterstallige huur na voorgestelde huurverlaging.

