

Aan: [redacted] (gemeente Weert)
Van: [redacted] (Synarchis)
Betreft: Beheer en gebruik Paviljoen Open Park Weert
Datum: 29 juli 2025

1. Context

De gemeente Weert realiseert op Open Park Weert een multifunctioneel klee-/clubgebouw (verder: Paviljoen) voor voetbalvereniging Oda, scheidsrechtersvereniging C.O.V.S. Weert e.o., honk- en softbalvereniging Indians Weert en Humankind (een kinderopvangorganisatie, die momenteel gebruik maakt van het clubgebouw van FC Oda).

Synarchis heeft opdracht gekregen de realisatie van dit gebouw te begeleiden. Daarnaast treedt Synarchis ook op als adviseur hoe te komen tot de best passende vorm van beheer en gebruik c.q. samenwerking in dit Paviljoen.

In de bijeenkomst Paviljoen Open Park Weert van 10 april 2025 zijn de volgende uitgangspunten gesteld:

- Het eigendom en het groot onderhoud van het Paviljoen ligt bij de gemeente Weert.
- Het dagelijks onderhoud (kleine reparaties), de schoonmaak en de inrichting is de verantwoordelijkheid van de verenigingen.
- Voor sleutelbeheer kan worden aangesloten bij het systeem dat de gemeente hanteert in de sporthallen.
- Verzekeringen worden verdeeld tussen de gemeente (opstal) en de verenigingen, zoals gebruikelijk bij verhuur van maatschappelijk vastgoed (dat geldt ook voor belastingen).

Er moet verder worden uitgezocht op welke wijze het Paviljoen beheerd en geëxploiteerd kan worden. Er zijn drie beheervormen onderscheiden die realistisch worden geacht: een beheerstichting, via een hoofdhuurder (met medegebruikers) of met directe overeenkomsten tussen de gemeente en de gebruikers (huurders). In eerste instantie had de gemeente een voorkeur voor oprichting van een beheerstichting. Daarbij was het nog wel de vraag of Humankind onderdeel kan zijn van zo'n stichting in relatie tot de juridische grondslag.

In deze notitie wordt het vraagstuk rond beheer en gebruik van het Paviljoen verder uitgewerkt door middel van:

1. De uitgangspunten van toekomstbestendig beheer en gebruik van het Paviljoen.
2. Een korte beschouwing van de verschillende beheervormen.
3. Een voorlopig advies omtrent de best passende beheervorm voor het Paviljoen.
4. Uitwerking van de best passende beheervorm (te bespreken met de gemeente en de toekomstige gebruikers van het Paviljoen).

2. Uitgangspunten toekomstbestendig beheer en gebruik

Naast de hierboven genoemde uitgangspunten omtrent eigenaarsverantwoordelijkheden (gemeente) en huurdersverantwoordelijkheden (vaste gebruikers) stellen we ten behoeve van toekomstbestendig beheer en gebruik van het Paviljoen de volgende uitgangspunten voor:

- Het Paviljoen draagt bij aan de ambities en doelstellingen van het Open Park Weert.
- Binnen deze ambities en doelstellingen wordt recht gedaan aan de belangen van de vaste gebruikers (FC Oda, COVS, Indians Weert en Humankind).
- De vaste gebruikers dragen naar rato bij aan de huurdersverantwoordelijkheden (dagelijks onderhoud, schoonmaak, inrichting, belastingen en verzekeringen).

3. Beschouwing beheervormen

De volgende drie beheervormen worden onderscheiden. Deze zijn besproken in het overleg van 10 april 2025:

1. De gemeente verhuurt het Paviljoen zelf aan de vaste gebruikers en aan medegebruikers.
2. De gemeente verhuurt het Paviljoen aan FC Oda (hoofdgebruiker), die vervolgens onderverhuurt aan de overige vaste gebruikers en medegebruikers.
3. De gemeente verhuurt het Paviljoen aan een beheerstichting, waarbij de vaste gebruikers deelnemen in de beheerstichting. De stichting verhuurt vervolgens aan de vaste gebruikers en medegebruikers.

De beheervormen worden hieronder beknopt uitgewerkt op consequenties en aandachtspunten.

De gemeente verhuurt het Paviljoen zelf

- De ontwikkeling in Nederland is dat gemeenten vooral als eigenaar van maatschappelijk vastgoed optreden en beheer en exploitatie in toenemende mate overlaten aan het particulier initiatief (verenigingen, stichtingen of commerciële organisaties). De laatste jaren kiest een groeiend aantal gemeenten ervoor deze verantwoordelijkheid te beleggen bij een gemeentelijk Sportbedrijf (met de gemeente als aandeelhouder). Redenen daarvoor zijn het minder belasten van vrijwilligersorganisaties (verenigingen en stichtingen) en de beperkingen die kleven aan commerciële organisaties als het gaat om het invullen van maatschappelijke ambities en doelstellingen. Voor de oprichting van een Sportbedrijf is een bepaald volume aan maatschappelijke accommodaties wel noodzakelijk.
- De gemeente Weert is bekend met het zelf beheren en exploiteren van sportaccommodaties (waaronder de sporthallen). Een eindverantwoordelijke rol met betrekking tot beheer en exploitatie van het Paviljoen zou daarvan in het verlengde kunnen liggen.
- De gemeente is als geen ander in staat om, binnen de ambities en doelstellingen van het Open Park Weert, de belangen van diverse gebruikers van het Paviljoen te wegen en te borgen.

De gemeente verhuurt het Paviljoen aan FC Oda (hoofdgebruiker)

- Als in een multifunctioneel gebouw als het Paviljoen sprake is van een hoofdgebruiker en (kleinere) medegebruikers is het mogelijk om de accommodatie aan de hoofdgebruiker te verhuren, mits de belangen van de overige vaste en incidentele medegebruikers gewaarborgd kunnen worden.
- Voordeel van deze beheervorm is dat de gemeente zich kan beperken tot haar eigenaarsrol en dat geen nieuwe structuren hoeven te worden gecreëerd voor beheer en exploitatie van het Paviljoen. Wel moeten voor de lange termijn duidelijke afspraken worden vastgelegd in huur-/gebruiksovereenkomsten welke rechten en plichten diverse partijen hebben (maar dat geldt voor iedere beheervorm).
- In het Paviljoen geldt FC Oda als grootste gebruiker (hoofdgebruiker), naast het gebruik overdag van Humankind. De vraag is of er bij de gebruikers voldoende draagvlak is voor deze beheervorm. Momenteel is al sprake van een verhuurrelatie tussen FC Oda en Humankind. In het kader van breed draagvlak is het van belang dat de gemeente (vanuit haar regierol) actief zicht houdt op de naleving van gemaakte afspraken.
- In eerdere overleggen heeft FC Oda aangegeven niet per se als hoofdgebruiker te willen optreden. Daarnaast geeft FC Oda aan dat de administratieve afwikkeling van (incidentele) verhuur aan medegebruikers voor een vrijwilligersorganisatie als een voetbalvereniging veel tijd en energie kost.

De gemeente verhuurt het Paviljoen aan een beheerstichting

- Een alternatief voor de hiervoor beschouwde beheervormen is de oprichting van een beheerstichting. De gedachte bij een beheerstichting is dat met de oprichting ervan sprake is van een zelfstandige, onafhankelijke beheerder/exploitant die vanuit algemeen maatschappelijk belang recht kan doen aan de deelbelangen van de diverse gebruikers. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat de stichting beschikt over een onafhankelijk of op z'n minst een evenwichtig samengesteld bestuur.
- Voor stichtingen met een beperkte opdracht (en daar is hier sprake van) is het lastig om capabele, neutrale bestuurders te werven. Het is dan gebruikelijk bestuursleden te werven vanuit de geledingen van belanghebbenden (hier de vier vaste gebruikers), bij voorkeur aangevuld door een onafhankelijke voorzitter. Voor een evenwichtig samengesteld bestuur is idealiter sprake van min of meer gelijkwaardige gebruikers en gelijkwaardig gebruik. Daar is hier geen sprake van, gezien de verschillen in intensiteit van gebruik van het Paviljoen door de vaste gebruikers.

- Met een beheerstichting wordt een derde 'laag' gecreëerd tussen de gemeente (eigenaar) en de vaste gebruikers. Dit vraagt extra afstemming over de taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot beheer en exploitatie van het Paviljoen. Daarbij is het de vraag of de stichting uitvoerende werkzaamheden verricht op het gebied van onderhoud en schoonmaak (al dan niet met 'eigen' vrijwilligers) of dat deze werkzaamheden worden toebedeeld aan de vaste gebruikers. In dat laatste geval zal bij de stichting nog wel een controlerende verantwoordelijkheid liggen.
- Het is onduidelijk in hoeverre het mogelijk is om Humankind als partner te laten participeren in een beheerstichting.

4. Passende beheervorm: gemeente als verhuurder

Vanuit de uitgangspunten van toekomstbestendig beheer en gebruik van het Paviljoen en op basis van de hiervoor beschouwde beheervormen zien wij vooralsnog weinig toegevoegde waarde in een beheerstichting. De voorliggende opdracht is beperkt en de gebruikers zijn niet gelijkwaardig (geen gelijkwaardig gebruik van het gebouw). De beheervorm "stichting" leidt tot een te complexe structuur voor de opgave die voorligt. Daarnaast is het de vraag of Humankind zou kunnen participeren in een beheerstichting.

FC Oda heeft aangegeven geen ambitie te hebben om als hoofdhuurder op te treden. De vereniging verwacht met name veel administratieve inzet en afwikkeling rond contractuele afspraken. Die werkzaamheden worden bij voorkeur niet bij de vereniging belegd.

De vaste gebruikers (FC Oda, Humankind, COVS en Indians Weert) hebben een sterke voorkeur voor een rechtstreekse huurrelatie met de gemeente Weert. De gemeente stelt daarbij contracten op met de vaste gebruikers en (incidentele) medegebruikers. De gemeente Weert heeft aangegeven geen (grote) rol in het dagelijks beheer van het gebouw te willen vervullen (dagelijkse schoonmaak, dagelijks onderhoud, sleutelbeheer voor medegebruik); er zal dus geen beheerder van de gemeente aanwezig zijn in het gebouw. FC Oda en Humankind hebben aangegeven die operationele beheerrol in te kunnen en willen vullen.

Vanuit draagvlak bij de gebruikers en vanuit eenvoud van de beheervorm wordt daarom rechtstreeks verhuur door de gemeente aan de vaste gebruikers en eventuele medegebruikers voorgesteld. De twee grootste gebruikers (FC Oda en Humankind) vervullen daarbij een rol in het dagelijkse beheer van het gebouw (dagelijkse schoonmaak, klein onderhoud en sleutelbeheer).

5. Uitwerking

Bij de beheervorm "Gemeente als verhuurder" worden principeafspraken gemaakt over een aantal aspecten. Die principeafspraken worden uitgewerkt in later op te stellen contracten. Het gaat daarbij om gebruik, financiën (kostprijs en tarieven), de verantwoordelijkheidsverdeling en overlegvormen. Hieronder worden per thema een aantal uitgangspunten geformuleerd waarover gemeente en vaste gebruikers overeenstemming hebben.

Gebruik

- De vaste gebruikers leveren een overzicht aan van het aantal gebruiksuren en de gebruiksmomenten (overdag, avonden, weekenden).
- Er wordt een jaarlijks overzicht opgesteld met het aantal gebruiksuren per vaste gebruiker (concept gebruiksrooster). Jaarlijks wordt dit rooster geëvalueerd. Voor het nieuwe seizoen worden de aangevraagde uren herijkt. Incidentele / eenmalige activiteiten van vaste gebruikers (bijvoorbeeld een ALV) worden ook zoveel mogelijk opgenomen in de jaarplanning.
- De gemeente is als verhuurder voorstander van optimaal en multifunctioneel gebruik van het Paviljoen. Daarbij wordt het gebouw, naast de vaste gebruikers, primair onder de aandacht gebracht bij andere gebruikers, met name op het gebied van sport en welzijn. De prioritaire volgorde daarbij is: andere sportverenigingen uit Weert, andere maatschappelijke organisaties uit Weert, sportverenigingen en/of sportorganisaties buiten Weert, commerciële organisaties.
- Bij de vaststelling van een definitief jaarrooster hebben de vaste gebruikers het eerste recht op gebruiksuren. Daarna volgen andere structurele gebruikers en incidentele gebruikers. Bij overlap of conflicterende wensen komen de vaste gebruikers in eerste instantie gezamenlijk tot overeenstemming, anders besluit de verhuurder (gemeente).
- Als er knelpunten ontstaan doordat er gelijktijdig gebruik gemaakt wordt van ruimten, dan wordt dat in eerste instantie vastgesteld bij het bepalen van het jaarrooster. Daarna wordt gekeken naar een andere verdeling over weekdays en/of een andere verdeling van ruimten (rekening houdend met de aard van eventuele overleggen). En er wordt flexibiliteit van

iedereen gevraagd om hier oplossingen in aan te dragen (bijvoorbeeld: de planning van het uitvoeren van dagelijks onderhoud is ondergeschikt als blijkt dat op het moment waarop het onderhoud normaal gesproken wordt uitgevoerd incidentele verhuur mogelijk is).

- Humankind zal het gebouw veelal tot 18.30 uur gebruiken. Daarnaast is er ook gebruik voor avondvergaderingen met het team en (in enkele gevallen) avondactiviteiten voor ouders. Incidenteel kunnen ook ouder-kind gesprekken gepland worden (aan de randen van de dag).
- De sportverenigingen (FC Oda, C.O.V.S. en Indians Weert) gebruiken het Paviljoen op weekdays vooral vanaf 19.00 uur.
- Als er incidentele knelpunten ontstaan in het gebruik, bijvoorbeeld bij incidentele ouder-kind gesprekken, dan proberen gebruikers daar in eerste instantie gezamenlijk uit te komen. Uitgangspunt daarbij is dat (professionele) ouder – kind gesprekken daarbij een in afgesloten ruimte kunnen plaatsvinden.
- Als (ruimten in) het Paviljoen niet in gebruik is (zijn) door een vaste gebruiker kunnen ruimten in het gebouw door de verhuurder (gemeente) verhuurd worden aan medegebruikers. Als vaste gebruikers ook gebruik maken van ruimten in het gebouw, vindt afstemming plaats tussen verhuurder en de betreffende vaste gebruiker(s) over verhuur aan medegebruikers om potentiële conflicten in gebruik te voorkomen.

Financiën

- De gemeente Weert berekent op basis van de variabelen de kostprijs van het Paviljoen. Daarmee ontstaat inzicht in de kostprijs van het gebouw. De kostprijs is inclusief kapitaallasten, belastingen en verzekeringen, onderhoud, exploitatielasten (voor deze kostenposten gaat het om het eigenaarsdeel), jaarlijkse (grote) schoonmaakkosten en energie.
- Voor de verenigingen die vaste gebruiker zijn, wordt een maatschappelijk tarief gehanteerd per gebruiksuur. Voor Humankind wordt een vaste huurprijs afgesproken die vergelijkbaar is met de huurprijzen van de andere locaties van Humankind (gebaseerd op marktconformiteit van vastgoed voor kinderopvang). De tarieven van de verenigingen en Humankind worden jaarlijks geïndexeerd. Het voorstel is om aan te sluiten bij de indexering die gemeente hanteert voor tarieven van soortgelijke accommodaties (CPI alle huishoudens).
- Er wordt onderzocht op welke wijze in de huurovereenkomst kan worden vastgelegd hoe de huurprijs tussentijds (na twee jaar) wordt geëvalueerd. Enerzijds om de werkelijke kostprijs, de werkelijke energiekosten en de samenhang met de huurprijs in beeld te krijgen. Anderzijds om ook de ontwikkeling van het aantal leden (voor de verenigingen) te monitoren, het gebruik van het Paviljoen te relateren aan deze ledenaantallen en eventueel de huurprijs aan te passen. Na 10 jaar wordt de kostprijs in ieder geval opnieuw vastgesteld en kunnen de huurtarieven worden herijkt.
- De huurovereenkomsten worden in principe aangegaan voor een periode van 10 jaar. De huurovereenkomsten worden na 10 jaar stilzwijgend verlengd voor nogmaals 10 jaar.
- De huurtarieven voor de verenigingen en Humankind zijn inclusief energiekosten (werkelijk gebruik), op basis van een staffel van het gebruik van het Paviljoen. De energiekosten van de veldverlichting worden via een tussenmeter (of andersoortig meetsysteem) doorbelast aan de gebruikers van de sportvelden, op basis van daadwerkelijk gebruik. Of deze worden op basis van het gebruik per lichtmast en het gebruik van de velden toegerekend aan de gebruikers.
- Voor de medegebruikers worden kostprijs gerelateerde huurprijzen bepaald door de gemeente. Desgewenst kan daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen andere (sport)verenigingen uit Weert, andere maatschappelijke gebruikers uit Weert, maatschappelijke gebruikers buiten Weert en commerciële organisaties.
- Voor het onderhoud wordt een meerjaren onderhoudsplan opgesteld met een onderscheid (demarcatie) tussen dagelijks, groot en vervangingsonderhoud.

Verantwoordelijkheden

De gemeente Weert heeft als verhuurder de volgende verantwoordelijkheden:

- Verhuur aan vaste gebruikers.
- Verhuur aan medegebruikers (juridische en administratieve afwikkeling).
- Inzetplanning van het gebouw (programmering, incidentele verhuur, werving van incidentele huurders).
- Groot onderhoud en (vervangings)investeringen.
- Plaatsing van het barmeubel, lockers, keukenmeubilair en -apparatuur (namelijk: keukeninrichting, kasten, werkblad, spoelbak, koelkast, vrieskast, oven, magnetron, kookplaat). Als de vaste gebruikers extra eisen stellen aan deze voorzieningen, dan kan dat tot extra kosten voor de vaste gebruikers leiden.

De verantwoordelijkheden van de vaste gebruikers zijn als volgt:

- Dagelijks onderhoud (op basis van demarcatie). De grootste vaste gebruikers (FC Oda, Humankind) overleggen onderling over een pragmatische invulling van klein en dagelijks onderhoud en rapporteren hierover (naar de vaste gebruikers en naar de gemeente). Hiervoor wordt geen vergoeding verstrekt, maar met de uitvoering van klein dagelijks onderhoud wordt rekening gehouden in het te hanteren huurtarief.
- Overige keukeninrichting, anders dan de hierboven genoemde inrichting, is de verantwoordelijkheid van de vaste gebruikers. De vaste gebruikers maken onderling afspraken over het te plaatsen meubilair.
- De gemeente en/of medegebruikers mogen het door de vaste gebruikers geplaatste meubilair om niet gebruiken.
- Reguliere schoonmaak na gebruik van de accommodatie (vaste gebruikers), inclusief een schoonmaakplan in relatie tot medegebruik van ruimten door andere gebruikers dan de vaste gebruikers.
- Dagelijks beheer en sleutelbeheer (ook voor medegebruik). In de praktijk zal Humankind het sleutelbeheer overdag organiseren en FC Oda (of de andere verenigingen) 's avonds en in het weekend.

Overleggen en informatie

Er wordt een structurele overlegstructuur ingesteld, waarbij in ieder geval de volgende overleggen worden gepland:

- Een periodiek gebruikersoverleg. In eerste instantie zal het gebruikersoverleg minimaal éénmaal per maand georganiseerd worden, na verloop van tijd kan de frequentie wellicht minder intensief zijn. Alle gebruikers vaardigen twee contactpersonen af.
- Als er knelpunten zijn over het gebruik, dan moet dat in onderling overleg bepaald worden.
- (Minimaal) tweemaal per jaar een overleg tussen de gemeente (verhuurder) en de vaste gebruikers.
- Wekelijkse updates / informatie over (incidenteel) medegebruik (gemeente richting vaste verhuurders) via een in te stellen groepsapp.