



# 'De rentmeester ontzorgt in alles, ook in de communicatie met clubs'

## Rentmeesterschap van hekwerk tot hekwerk

Op de Nationale Grasdag 2014 kwamen Kybys contracting en Bras Fijnaart voor het eerst naar buiten met hun samenwerking op het gebied van rentmeesterschap: het compleet overnemen van beheer en onderhoud van sportaccommodaties van opdrachtgevers. 'Alles, van sloot tot sloot en van hekwerk tot hekwerk, kan men in het rentmeesterschap aan onze zorg toevertrouwen', aldus directeur-eigenaar Goof Rijndorp van Bras Fijnaart.

Auteur: Santi Raats

'Kybys contracting en wij zochten samenwerking omdat we allebei waarnamen dat er bij gemeenten sprake is van kennisverlies, taakversnippering en kapitaalvernietiging, maar ook dat ze behoefte hebben aan privatisering en het leggen van meer verantwoordelijkheden bij clubs', vertelt Rijndorp.

'Omdat clubs vaak ook niet over deze kennis beschikken, leidt deze trend uiteindelijk vaak tot kwaliteitsverlies van de velden. Als oplossing hebben we het concept "rentmeesterschap op sportaccommodaties" ontwikkeld.'

### Pilot

Met de gemeente Moerdijk gingen Bras Fijnaart en Kybys begin 2015 hun eerste pilot aan voor een rentmeesterschap van vijf jaar voor alle dertien sportaccommodaties in de gemeente Moerdijk. Inmiddels liggen er drie concrete aanvragen.



 5 min. leestijd

rentmeester liep rond met een grote sleutelbos die overal op het beheerterrein toegang bood. Ook vandaag de dag komen op allerlei gebieden rentmeesterschap en andere ontzorgingsconcepten voor het beheer van de openbare ruimte voor. Zo heeft Kybys een leidende rol in de uitvoering van operationele taken op diverse begraafplaatsen. Daarbij verzorgt het bedrijf de informatieverstrekking, administratie en communicatie met onder andere nabestaanden, zodat de houder van de begraafplaats totaal ontzorgd wordt. Feitelijk is rentmeesterschap een algemeen begrip, waarbij het erom draait dat een derde partij het onroerend goed van een eigenaar van A tot Z beheert.

#### Rolverdeling

Seth van der Wielen van ingenieursbureau Kybys vertelt over de rolverdeling: 'Binnen het rentmeesterschap stellen we samen met Bras Fijnaart een integrale onderhoudsplanung op. Bras informeert de verenigingen tijdens een kick-off-bespreking en neemt de uitvoering in zijn rayon voor zijn rekening. Bras zorgt doorlopend voor het afstemmen van de planning met de gemeente en de sportverenigingen. Kybys contracting zorgt voor een nulmeting, het opstellen van contracten, waaronder een prestatiecontract op basis van de UAV-GC, en voert frequente kwaliteitsbeoordelingen uit. De rentmeester maakt daarbij gebruik van een eigen beeldcatalogus, die uitgebreider en specifiek is dan de RAW-beeldcatalogus.'

#### Landelijke dekking

De overige partners in het land moeten dezelfde bloedgroep hebben als Bras Fijnaart en Kybys; dat is een hoofdvoorwaarde voor samenwerking. Van der Wielen: 'We zoeken een goede dekking in het land, maar partners moeten vooral betrouwbaar zijn en net als wij streven naar goede kwaliteit, slimme oplossingen en tevreden klanten. Als er een probleem is, moet de rentmeester er zeker van zijn dat de partner dit probleem oplost.' Regie, maar geen inhoudelijke inspanningen Voorafgaand aan het sluiten van het contract met een gemeente of sportvereniging vindt er een vooronderzoek plaats. Geinventariseerd wordt wat de kwaliteitswensen en behoeften zijn. Ook wordt de huidige kwaliteit in beeld gebracht. Op basis hiervan wordt bepaald of een rentmeesterschap haalbaar is. Hierna kan het contract worden opgesteld. De twee partners binnen het rentmeesterschap werken met een prestatiecontract. De contracthouder bij de gemeente kan ieder moment inloggen op het bijhorende digitale platform en daar de actuele status van de sportcomplexen en het huidige kwaliteitsniveau inzien.

Bovendien merken Kybys contracting en Bras Fijnaart dat er op kennisdagen, congressen en beurzen veel interesse voor rentmeesterschap bestaat. 'In totaal lopen er nu een compleet rentmeesterschap bij de gemeente Moerdijk, twee bij sportverenigingen en nog één rentmeesterschap dat bijna rond is bij een tweede gemeente', aldus Rijndorp.

#### Rentmeesterschap

In het concept rentmeesterschap wordt de kennis van Bras Fijnaart en Kybys contracting gebundeld. De rentmeester – de twee bedrijven samen, dus – opereert tussen de eigenaar (vaak gemeenten) en de sportverenigingen in. Er wordt samenwerking gezocht met regionale partners voor landelijke dekking. Begin volgend jaar maken Bras Fijnaart en Kybys bekend welke partijen dat zijn.

#### Rentmeesterschap is van alle tijden

Bij het rentmeesterschap van sportvelden is sprake van hetzelfde financiële en zakelijke beheer zoals men dat in vervlogen tijden tegenkwam bij landhuizen, kastelen en buitenplaatsen. De landeigenaar legde de verantwoordelijkheid voor beheer, onderhoud en inning van de huur of pacht som bij de rentmeester, maar bleef zelf de baas. De

## ACHTERGROND

#### Zorg voor de hele accommodatie

'Wij zorgen ervoor dat de kwaliteit van de velden minimaal op het afgesproken niveau blijft', legt Rijndorp uit. 'We voeren wekelijks onderhoud en groot onderhoud uit en eventueel renovatie en vervanging van velden, gebouwen, verharding, groen, hekwerken en overige inrichtingsmaterialen. We beheren het budget en de planning. Daarnaast hebben we bestaande contracten overgenomen, bijvoorbeeld van energiebedrijven en het cv-installatiebedrijf. Ook meerjarige onderhoudscontracten van kunstgrasvelden met bijhorende garanties zijn overgenomen. We innen ook de gebruikersvergoedingen en verzorgen de communicatie met de club, de nevenaannemers en – indien van toepassing – het sociale werkvoorzieningsschap. De eigenaar blijft echter de baas over het beleid en bepaalt de hoogte van de huurtarieven.'

## Elke club heeft een unieke inlogcode voor het digitale platform

#### Troubleshooter

Problemen van allerhande aard kan de rentmeester oplossen doordat de medewerkers regelmatig op de velden aanwezig zijn. Rijndorp: 'We spreken bijvoorbeeld leden aan als de verplaatsbare doeltjes telkens op het veld worden achtergelaten, of wanneer er hangjeugd is. Wij houden contact met jeugdwerk en BOA's (bijzondere opsporingsambtenaren), die overtredingen mogen verbaliseren. Dat is een geheel andere rol dan toen we als aannemer het maaibestek uitvoerden.'

#### Digitaal dashboard

Minstens zo belangrijk is de communicatie met belanghebbenden. Bras Fijnaart is het directe aanspreekpunt voor de sportverenigingen. Voor een volledige, snelle en transparante communi-

catie met de sportverenigingen en gemeente is een online platform ingericht. Alles wat speelt rond de velden is op dit online platform te vinden. Andersom is er ook ruimte voor eventuele klachten en opmerkingen. Elke club heeft een unieke inlogcode en heeft daarmee toegang tot de informatie van zijn eigen complex. De gemeente heeft volledige inzage in de gegevens van alle complexen. Bij Bras Fijnaart op kantoor wordt het digitale platform beheerd.

### De gemeente communiceert alleen nog met clubs op beleidsniveau

#### Kostenbesparing

De uitvoering van de communicatie met de clubs door de rentmeester levert de gemeente een flinke besparing op. Ook hoeft de gemeente voor het onderhoud, maaiwerk en groot onderhoud niet

meer elke keer een inkooptraject op te starten. Dat scheelt aanbestedingskosten.

#### Gemeente Moerdijk aan het woord

Ico Goedhart, manager van de afdeling waaronder het sportveldenbeheer valt bij de gemeente Moerdijk, geeft aan dat de gemeente zich ontzorgd voelt sinds de pilot rentmeesterschap is gestart: 'Het is fijn dat de rentmeester alle inhoudelijke taken op zich neemt en de communicatie met de verenigingen oppakt.'

#### Evaluatie

'We hebben nu een paar jaar de tijd gehad om ervaring op te doen en te wennen aan onze veranderende rol als gemeente. Het is voor ons lastig om dingen los te laten, omdat we er altijd nauw bij betrokken waren. Soms vervallen we in onze oude rol en nemen we uitvoeringstaken op ons, waarbij we ons halverwege realiseren dat we deze bij de rentmeester hadden moeten uitzetten', zo evalueert Goedhart tussentijds. 'Maar dat gaat steeds beter. We schatten in dat we tot nu toe 10 tot 15 procent aan kosten besparen. Soms haalt de rentmeester investeringen naar voren, zoals het aanleggen van een beregeningsinstallatie, zodat het onderhoud goedkoper wordt. Het financiële voordeel kan nog groter worden wanneer alle partijen nog beter in hun rol zijn gegroeid en we de kaders nog wat aanscherpen op het gebied van geld, kwaliteit en gebruik.'

### De gemeente hoeft niet meer elke keer een inkooptraject op te starten

Volgens Goedhart waren alle gebruikers tevreden over 2015 en zijn ze dat nog steeds. 'Het werkt nog beter als de club direct met de aannemer kan communiceren in plaats van indirect via ons als gemeente. Vaak gaat het om verzoeken om een keer extra te maaien, te prikken, of om klachten over vandalisme. De rentmeester pakt dat meteen op. Zowel de gemeente als de verenigingen hebben een veel beter beeld van wat er allemaal rond de velden speelt. Mensen van de aannemer zijn op de velden aan het werk en ook de uitvoerder is geregeld aanwezig op de sportcomplexen als aanspreekpunt. Clubs kunnen op het digitale platform al hun vragen kwijt en hebben inzage in alle onderhoudsgegevens, contracten en hun rechten en plichten. De rentmeester reageert altijd snel online. Dat wordt door de clubs als zeer prettig ervaren. Als gemeente communiceren we alleen nog met de clubs op beleidsniveau, bijvoorbeeld over wat er op de meerjarenplanning staat.'



Ico Goedhart, gemeente Moerdijk



Seth van der Wielen, Kybys



Be social

Scan of ga naar:

[www.Fieldmanager.nl/artikel.asp?id=17-6340](http://www.Fieldmanager.nl/artikel.asp?id=17-6340)