

**Bondsbestuurder Pim Vaders:**

# ‘Behoeftte aan eigen denksportcentra groeit’

Nagenoeg iedere voetbalclub beschikt over eigen velden en een sportkantine. De meeste denksportverenigingen houden hun speelavonden in cafés, bedrijfskantines en multifunctionele wijkcentra. Aan te hoge of te lage tafeltjes met de verkeerde maten, bij ondeugdelijke verlichting en op stoelen waar je niet blij van wordt. Het goede nieuws is dat het ook anders kan.

## INTERVIEW

JOLANDA AAN DE STEGGE

**D**e behoefte aan denksportcentra groeit. De NBB maakt dan ook beleid om lokale denksportverenigingen te ondersteunen en te adviseren over hoe ze het moeten aanpakken zo'n centrum in de eigen gemeente van de grond te krijgen.

Tijd dus voor een gesprek met dé vastgoeddeskundige binnen het bondsbestuur, Pim Vaders (1948). Wie een tipje van zijn cv oplicht, leest dat hij tot 2000 directeur Vastgoed was van de Vendex Foodgroep en momenteel directeur-eigenaar is van Vaders Vastgoed. Sinds 1996 maakt hij deel uit van het bondsbestuur, tegenwoordig als vicevoorzitter.

### Hoe komt het dat de behoefte aan denksportcentra groeit?

Vaders: 'In West-Nederland en in de grote steden is de situatie nijpender dan op het platteland. Daar heb je meerdere cafés met grote zalen waarvan de uitbaters blij zijn met vaste speelavonden door de week. Als denksportvereniging hoef je daar vaak niet eens huur te betalen. Die clubs zullen minder snel in het geweer komen om een eigen centrum op te zetten dan denksportverenigingen die problemen hebben met een hoge huur of slechte bereikbaarheid.'

Als voorbeeld noemt Vaders een zuidelijke stad, waar denksportverenigingen in wijkcentra spelen terwijl het stadsbestuur het beleid ten aanzien van die wijkgebouwen permanent aanscherpt.

'Om 24 uur moet je het pand verlaten



**Vastgoedexpert en Bondsbestuurder Pim Vaders: 'Een initiatiefgroep moet bestaan uit deskundige mensen onder wie personen die ruime ervaring hebben met het draaien van de gemeentelijke molens.'**

want dan stopt de werktijd van de beheerder. Het is natuurlijk helemaal niet leuk om rond middernacht uit je clubhuis te worden gejaagd. Een poos geleden werden de ruimtes gehalveerd, je speelt bridge aan volstrekt ongeschikte tafels en als er dan ook nog eens

**'Maak niet de vergissing te denken dat je het met één ambtenaar allemaal kunt afhandelen. Een gemeente blijft een veelkoppig monster.'**

een rook- en alcoholverbod worden ingevoerd, groeit de behoefte aan een eigen centrum snel.'

Volgens Vaders zorgen ook de toegenomen wensen over de inrichting van de speelavond en de uitslagberekening ervoor dat lokale verenigingen soms de handen ineen slaan en zich sterk maken voor een eigen centrum.

'Door het gebruik van bridgemates, een computer en soms zelfs een schudmachine nemen de investeringen toe en is het financieel aantrekkelijk deze kosten met een aantal clubs te delen. Dan is het leuk wanneer je een ruimte kunt huren in een denksportcen-

trum waar al die apparatuur aanwezig is plus de kennis om die apparaten te bedienen. Wanneer meerdere lokale bridgeverenigingen ervan profiteren, gaan de kosten per bridgevereniging omlaag.'

*Last but not least* is er het sociaal-maatschappelijke element. De leeftijd van de gemiddelde bridger stijgt en dus ook de behoefte aan comfort. Vaders: 'Oudere bridgers zien hun vrijetijdsbesteding in toenemende mate als een manier om sociale contacten te onderhouden en een eigen clubhuis draagt daaraan bij.'

**Stel dat je als denksportvereniging een eigen centrum wilt opzetten, hoe pak je dat dan het beste aan?**

'Je zou met een soort initiatiefcomité moeten beginnen, met een groepje deskundige mensen dat in overleg met een gemeenteteambtenaar een inventarisatie maakt van die locaties in de gemeente waar in principe een denksportcentrum gehuisvest zou kunnen worden. Voor onderhandelingen met de gemeente moet je goed beslagen ten ijs komen. Zorg dus voor een bekwaam comité, met mensen die weten waarover ze het hebben. Want als de gemeente eenmaal op een bepaald denkniveau zit, is het bijna onmogelijk de neuzen een andere kant op te draaien. Dan heeft men zich vaak gecommitteerd, intern, naar meerderen, naar het gemeentebestuur. Dat ligt ongelooflijk gevoelig.'

Ideaal zou het volgens Vaders zijn als het initiatiefcomité bestaat uit iemand met een vastgoedachtergrond, een technisch deskundige, iemand die ervaring heeft met bouwprocessen en dan bij voorkeur ook nog een aantal communicatieve lieden 'die alle kikkers in de kruiwagen weten te houden'. Bij twijfel over de eigen expertise op dit vlak zou het comité advies kunnen vragen bij de Bridgebond.

'Stel dat je meerdere locaties aangeboden krijgt, dan wil ik wel komen kijken welke daarvan het meest geschikt is voor een denksportcentrum.'

### Veel winst te behalen bij aankoop

'Tachtig procent van de exploitatie van een centrum wordt in de eerste zes maanden van het tot stand komen van het centrum bepaald,' zegt Vaders. 'Dat gebeurt tijdens de aankoop van het onroerend goed en de verbouwing. De winst die je daar kunt maken, is verreweg het grootst en dan heb je dus ook

de meeste externe knowhow nodig. Schakel dus op tijd adviseurs in. De Bridgebond is vergeven van de onroerendgoeddeskundigen en er zitten hier mensen die eerder met dit bijltje hebben gehakt. Laat je niet door een goedwillende gemeente een locatie in de maag splitsen waarvan je achteraf zegt: dat was niet handig. Daar heb je kennis en ervaring voor nodig. Onze betrokkenheid is niet zo dat we het hele proces kunnen overnemen, daar hebben we bij de bond de menskracht niet voor.'

Voor het zover is, moet je als plaatselijk initiatiefcomité wel meerdere clubs achter je hebben weten te scharen. Zonder locatie heeft het geen zin met de gemeente te praten en zonder instemming van de verenigingen heeft het geen zin om zwaar met de gemeente te gaan onderhandelen.

Vaders raadt dan ook aan iemand in de initiatiefgroep op te nemen die de weg binnen de gemeente goed kent. Nog mooier wordt het wanneer die groep bestaat uit mensen van verschillende lokale denksportverenigingen. Want daarmee worden vanaf het begin zowel het draagvlak als de betrokkenheid vergroot.

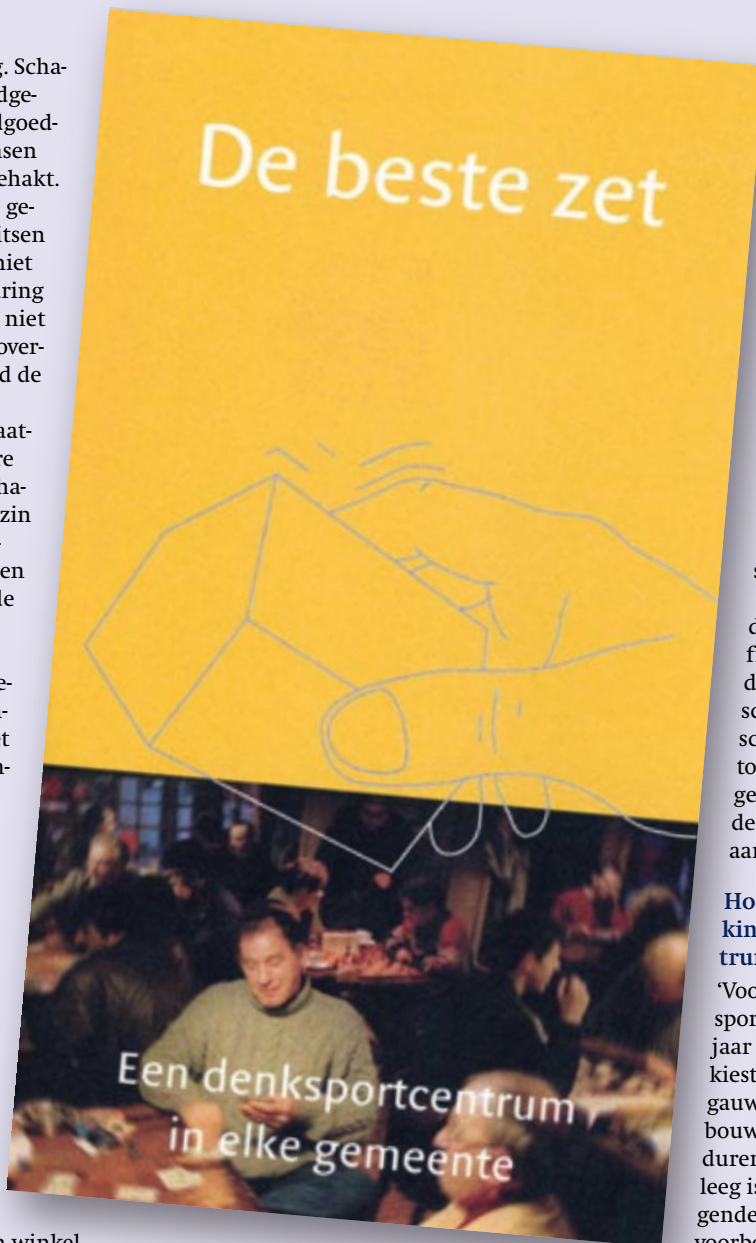
Volgens Vaders is het een goed moment om in gemeenten het opzetten van een denksportcentrum aan te kaarten. Bedrijven willen de stad uit en veel bedrijfspanden zijn te mooi om af te breken. Sommige zijn na aanpassing zeer geschikt als denksportcentrum. Ook ziet hij goede mogelijkheden voor een denksportcentrum bovenop nieuw te bouwen supermarkten en winkelcentra.

'Bij uitstek op zulke locaties lijkt mij een denksportcentrum, eventueel in combinatie met andere culturele activiteiten, gunstiger dan er woningen op te bouwen.'

### Niet in binnenstad of woonwijk

'De kans dat je een denksportcentrum zinvol in de binnenstad kunt realiseren, moet je vergeten. Daar kamp je altijd met een gebrek aan parkeerplaatsen en hoge parkeerkosten. Middenin een woonwijk is ook niet aan te raden want je veroorzaakt geluidsoverlast door slaande deuren en wegrijdende auto's. Wees zorgvuldig in het kiezen van de locatie. *Stand alone* nieuwbouw, zoals in Apeldoorn, wordt lastig.'

'Meer kans maak je als je op zoek gaat naar een eerste of tweede verdieping van een bestaand gebouw. Die staan toch vaak leeg. De begane grond is altijd de meest gewilde plek en dus duur. Eventueel huur je een heel gebouw, verhuurt de begane grond aan derden en gaat zelf goedkoop op een verdieping zitten. Uiteraard moet je als bridgeclub wel op de toegankelijkheid letten.'



**Veel gemeentebesturen kennen het ouderenbeleid een belangrijke plaats toe in hun nieuwe beleidsplannen waarmee ze in maart 2006 de verkiezingen ingaan. Wellicht een mooi moment om daar als denksportvereniging op in te spelen?**

Vaders: 'Dat zou kunnen. Maar ook straks ná de verkiezingen zitten er op veel plaatsen nieuwe wethouders die graag willen scoren. Vanwege de vergrijzing wordt het voor gemeenten steeds interessanter om ook via bridge ouderenbeleid te voeren. Vindt u het

**'Tachtig procent van de exploitatie van een centrum wordt in de eerste zes maanden van het tot stand komen van het centrum bepaald.'**

belangrijk dat ouderen hun sociale contacten kunnen onderhouden? Vindt u het belangrijk dat ouderen psychisch gezond blijven? Stelt u ons dan in de gelegenheid om

geschikte ruimtes te creëren waar die bijeenkomsten gehouden kunnen worden.'

### Eigen centrum wervend voor leden

Zowel voor de gemeenschap als voor de denksportverenigingen zelf valt er veel voordeel te halen bij eigen denksportcentra. Uit de cijfers van bestaande denksportcentra blijkt dat nagenoeg alle clubs een ledengroei doormaken wanneer ze de beschikking hebben over een eigen centrum. Gemeentes hoeven niet bang te zijn dat ze jarenlang vastzitten aan structurele subsidies.

Uit jaarverslagen blijkt dat denksportverenigingen eenmalig financiële hulp hebben van de gemeente, namelijk bij de aanschaf en verbouwing van een geschikt pand. Daarna lijken tot nog toe alle denksportcentra erin te slagen hun clubhuis draaiende te houden dankzij de baromzet, eventueel aangevuld met een lage huur.

### Hoeveel tijd gaat de verwezenlijking van een eigen denksportcentrum kosten?

'Voor het realiseren van een denksportcentrum moet je een tot drie jaar uittrekken', schat Vaders. 'Wie kiest voor een bestaand gebouw, is al gauw een jaar bezig met regelen, verbouwen en aanpassen. Dat gaat langer duren wanneer een gebouw nog niet leeg is, hoewel je dan in de tussenliggende periode wel weer een hoop kunt voorbereiden. Wie wil gaan bouwen, is al snel drie jaar bezig. En dan moet je bovendien echt alle medewerking krijgen van de gemeente en niet tegen bezwaarprocedures aanlopen.'

Graag vestigt Vaders de aandacht op de brochure *Normen en richtlijnen voor denksportcentra* en op de folder *De beste zet. Een denksportcentrum in elke gemeente*.<sup>\*</sup> Die zijn allebei te bestellen bij de Nederlandse Bridge Bond. In de brochure staan veel praktische zaken zoals goede afzuiging, invalidentoiletten, breedtes van gangen en liften.

Vaders: 'Het zou immers teleurstellend zijn wanneer je van de gemeente een fantastisch gebouw kunt huren of kopen, waarna diezelfde gemeente de voorziening afkeurt omdat die niet voldoet aan alle wettelijke voorschriften. Maak niet de vergissing te denken dat je het met één ambtenaar allemaal kunt afhandelen. Een gemeente blijft een veelkoppig monster.'

**Brochure en folder kunt u gratis aanvragen bij de NBB, t.a.v. secretariaat, Kennedylaan 9, 3533 KH Utrecht. Of downloaden op [www.denksportcentrum.nl](http://www.denksportcentrum.nl)**