hospitalitygroup



Verdieping accommodatiebeleid gemeente Leudal 2025-2050

Eindrapport

Creating better places

hospitalitygroup

Aan

Gemeente Leudal
Leudalplein 1
6093 HE Heythuysen
T.a.v. Anoek Aertssen

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD Amersfoort

Auteurs

Ruud Manenschijn
Robin Reverda

Project

Verdieping Accommodatiebeleid gemeente Leudal 2025-2050

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

250309.D01/RM/RR/LS

Datum

30-09-2025

© 2025 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

Managementsamenvatting **5**

1. Inleiding en context **8**

1.1. Aanleiding en opdracht 8
1.2. Werkwijze 8
1.3. Leeswijzer 9

2. Uitgangspunten en opgaven **10**

2.1. Inleiding 10
2.2. Verschillende type accommodaties en gebruikers 10
2.3. Naar een duidelijk en uitlegbaar speelveld 10
2.4. Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsopgaven 11
2.5. Samenvattende beleidsrichtingen 12

3. Referentiebeeld en overcapaciteit **13**

3.1. Inleiding 13
3.2. Het referentiebeeld op hoofdlijnen 13
3.3. Capaciteitsberekeningen en bezettingsnormen per accommodatietype 14

4. Afwegingskader: hoe maken we keuzes? **19**

4.1. Inleiding 19
4.2. Doel, doelgroep en toepassing 19
4.3. Thema's en beoordeling 20

5. De gemeentelijke rol **23**

5.1. Inleiding 23
5.2. Totstandkoming en instandhouding 23
5.3. De juridische kaders 24

6. Harmonisatie en menukaart **30**

6.1. Inleiding 30
6.2. Principes van harmonisatie 30
6.3. Menukaart per type accommodatie 30

7. Tarieven **36**

7.1. Inleiding 36
7.2. Tarievenstructuur 36

8. Implementatie -aanpak 42

8.1. Inleiding 42
8.2. Aanpak van beleid naar praktijk 42
8.3. Stapsgewijze tariefaanpassing 45
8.4. Structureel reserveren voor groot onderhoud en vervanging 47
8.5. Opstellen uitvoeringsprogramma 47

9. Globale financiële gevolgen vervangingsopgave 48

9.1. Sociaal-culturele accommodaties 48
9.2. Binnensport accommodaties 50
9.3. Buitensport accommodaties 51
9.4. Samenvattend 53
9.5. Financieel ijkpunt en beheersing van lasten 56

10. Samenvatting van keuzes 57

Bijlage 1: Demarcatielijsten Buitensport 59

Bijlage 2: Ruimtenormen Sociaal-culturele activiteiten 62

Bijlage 3: Capaciteitsberekening voetbalvelden 63

Bijlage 4: Regeling voor over- en ondercapaciteit buitensport 64

Bijlage 5: Startnotitie 65

Bijlage 6: Referentiebeeld 66

Managementsamenvatting

In 2020 stelde de gemeente Leudal het accommodatiebeleid vast met als doel te komen tot toekomstgerichte accommodaties die bijdragen aan een vitale samenleving en zijn afgestemd op de behoeften van inwoners. Een accommodatiebeleid dat zorgt voor duidelijkheid, transparantie en samenhang. Deze basis vroeg om verdere uitwerking, onder meer op het gebied van eigendom, beheer, tarieven, capaciteit en de rol van de gemeente. Daarom is in 2025 een verdiepingsslag gemaakt. Deze beleidsnota vormt daarvan het resultaat.

De kern van deze verdiepingsslag is het formuleren van duidelijke beleidsregels voor ondersteuning van sport- en sociaal-culturele accommodaties. Daarbij is het streven naar een *gelijk speelveld*, waarin vergelijkbare voorzieningen op vergelijkbare wijze worden behandeld – ongeacht eigendom, locatie of historisch gegroeide afspraken.

Deze verdiepingsslag vormt ook het kader voor het zogenaamde 'flankerend subsidiebeleid' in relatie tot het vastgestelde grond- en vastgoedbeleid in 2023. We stemmen de financiële ondersteuning door de gemeente voortaan af op de inhoudelijke keuzes in het accommodatiebeleid. Gemeentelijke bijdragen voor renovatie, nieuwbouw of instandhouding zijn uitsluitend mogelijk voor maatschappelijke accommodaties die passen binnen de verdiepende beleidskaders. Daarbij geldt dat alleen de ruimten die nodig zijn voor de maatschappelijke activiteit zelf, voor ondersteuning in aanmerking komen. We noemen dit de primaire voorzieningen. Hiermee wordt niet langer ad hoc, maar op transparante en uitlegbare wijze besloten over de inzet van gemeenschapsgeld.

Deze beleidsnota is tot stand gekomen in nauwe afstemming met het veld. Via vragenlijsten en klankbordgroepen zijn verenigingen, stichtingen en andere betrokkenen geconsulteerd. De inzichten hieruit zijn verwerkt in deze beleidsnota.

Nieuwe beleidskaders

Deze verdiepingsslag bevat zes volgordelijke hoofdingrediënten:

1. Objectief afwegingskader

Alle nieuwe aanvragen voor gemeentelijke bijdragen – of het nu gaat om renovatie, nieuwbouw of instandhouding – worden voortaan beoordeeld aan de hand van een duidelijk afwegingskader. Dit kader kijkt naar:

- de maatschappelijke functie: Draagt een accommodatie (bestaand of nieuw) in voldoende mate bij aan de maatschappelijke behoefte in het verzorgingsgebied?
- de accommodatie: Is er sprake van een accommodatie die op het gebied van capaciteit, kwaliteit en multifunctionaliteit past bij het beoogde gebruik?
- beheer en financiën: Is er sprake van een toekomstbestendige opzet van beheer, exploitatie en financiering?

Alleen aanvragen die positief worden beoordeeld, komen in aanmerking voor gemeentelijke ondersteuning. Zo ontstaat een duidelijk beleid en wordt willekeur voorkomen. Het afwegingskader heeft echter niet de bedoeling aanvragen van stichtingen en verenigingen op een kille of afstandelijke manier simpelweg goed- of af te keuren. Het is juist bedoeld als hulpmiddel, voor

zowel gemeente als initiatiefnemers, om in gesprek te komen, plannen te verbeteren en keuzes op een transparante en uitlegbare manier te onderbouwen.

2. Afbakening gemeentelijk aandeel
Indien een aanvraag positief door voorgenoemd afwegingskader komt, ondersteunt de gemeente uitsluitend de primaire voorzieningen voor het uitoefenen van de maatschappelijke activiteiten waarvoor het gebouw is bedoeld. Niet-essentiële onderdelen komen niet voor (financiële) ondersteuning in aanmerking. Zo sturen we op doelmatigheid, uitlegbaarheid en beheersing van kosten.

3. Menukaart voor beheer en eigendom
Om de verdeling van verantwoordelijkheden duidelijk te maken, bieden we per type accommodatie drie standaardscenario's aan ("menukaart"). Per scenario is uitgewerkt wie eigenaar is, wie onderhoudt en welke gemeentelijke bijdrage daarbij hoort. Beherende instellingen kiezen – in overleg met de gemeente – het scenario dat het beste past bij hun organisatie en bij de beleidskaders. Dit voorkomt versnippering en creëert transparantie.

4. Harmonisatie van tarieven
We constateren dat de gemeente Leudal lagere vergoedingen vraagt voor binnen- en buitensport dan regionaal en/of landelijk gebruikelijker is. We werken daarom per type accommodatie toe naar een vergelijkbaar niveau, waarbij we per type accommodatie gebruikelijke kostendekkingspercentages als leidraad gebruiken. Hierdoor is inzichtelijk welk deel via huurinkomsten wordt gedekt en welk deel de gemeente bijdraagt. We verhogen de tarieven van de gebruikers bij binnensportaccommodaties en bij een goede bezetting dekt dit in theorie circa 25% van de kosten voor 'de stenen'. Bij voetbal en atletiek werken we toe naar 10% en bij tennis naar 50% van de kostprijs dekkende huur. Bij sociaal-culturele voorzieningen wordt geen huur in rekening gebracht voor maatschappelijke ruimtes. Voor de commerciële ruimtes wordt een kostprijs dekkende huur in rekening gebracht. Tarieven (zie paragraaf 8.3) worden stapsgewijs ingevoerd, met oog voor draagkracht en voorbereidingstijd voor verenigingen.

De onderbouwing en nadere duiding zijn te vinden in paragraaf 7.2 *Tarievenstructuur*. Belangrijkste conclusie daaruit is dat de huidige tarieven voor alle sportaccommodaties – zowel binnen- als buitensport – onder de landelijke en regionale gemiddelden liggen. Daarmee liggen ook de dekkingspercentages van de huurprijs ten opzichte van de werkelijke instandhoudingskosten lager. Dit rechtvaardigt de ingezette harmonisatie en stapsgewijze verhoging van de tarieven, zodat op termijn een evenwichtiger en uitlegbaar kostenniveau wordt bereikt.

5. Planmatige vervangingsopgave
Veel accommodaties zijn verouderd (aan het einde van de technische levensduur). Daarom bepalen we per locatie of renovatie nog doelmatig is of (vervangende) nieuwbouw wenselijker, mede in het licht van de spreiding van voorzieningen over de gemeente. Bij vervanging wordt uitgegaan van functionele noodzaak van primaire voorzieningen en niet van behoud van overcapaciteit. Ook wordt per locatie gekeken of clustering of multifunctionaliteit mogelijk is. Daarbij wordt nauw samengewerkt met het sociaal domein, onderwijs, sport en andere beleidsterreinen.

6. Structurele reserveringen
Voor alle accommodaties die positief zijn getoetst aan het afwegingskader worden jaarlijks bedragen gereserveerd of beschikbaar gesteld voor groot onderhoud en vervanging. Deze bedragen zijn gebaseerd op duurzame meerjaren onderhoudsplannen (afgekort DMJOP's).

Voor gemeentelijke accommodaties worden deze reserveringen opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting. Voor niet-gemeentelijke accommodaties die eveneens positief getoetst zijn aan het afwegingskader en recht hebben op een bijdrage, geldt dat een actueel DMJOP verplicht is. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van een actueel (D)MJOP. De hoogte van de bijdrage wordt afgestemd op de gemiddelde jaarlijkse kosten uit dit onderhoudsplan. Zo ontstaat een gelijk speelveld.

Implementatie en vervolgstappen

Het beleid wordt stapsgewijs ingevoerd. Er wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin de acties worden geprioriteerd en afgestemd op ambtelijke capaciteit en financiële ruimte. Concrete stappen zijn onder meer:

- gesprekken met beherende instellingen over menukaartkeuzes;
- het opstellen van vervangingsplannen en onderhoudsreserveringen;
- actualisatie van contracten;
- monitoring van gebruik, capaciteit en bezetting op basis van een nulmeting ("jaar 1");
- tariefaanpassingen worden gefaseerd ingevoerd, met waarborgen voor tijdige communicatie richting gebruikers.

Financiële implicaties

De financiële gevolgen richten zich op onderstaande onderdelen:

1. Structurele reserveringen voor onderhoud en vervanging, (DMJOP) om toekomstige investeringspieken op te vangen;
2. Gefaseerde tariefaanpassing, zodat gebruikers iets meer bijdragen om het gewenste dekkingspercentage te realiseren, waarbij de gemeente het grootste deel blijft betalen;
3. Financiële bewustwording: gerichte investeringen in noodzakelijke voorzieningen, met afbouw van overcapaciteit en uitsluiting van niet-noodzakelijke functies ná verdiepende onderzoeken op specifieke ontwikkelingen.

De gemeente blijft investeren in maatschappelijke voorzieningen, maar doet dit gerichter, transparanter en toekomstbestendiger.

1. Inleiding en context

1.1. Aanleiding en opdracht

In 2020 heeft de gemeente Leudal accommodatiebeleid vastgesteld dat de kaders schetste voor het beheer, gebruik en de ondersteuning van maatschappelijke voorzieningen. Dit beleid legde de basis voor een meer samenhangende en toekomstgerichte benadering van sportaccommodaties, sociaal-culturele voorzieningen en jeugd- en ontmoetingsplekken. In de afgelopen periode werd duidelijk dat verdere uitwerking nodig was op onderdelen als eigendom en beheer, spreiding en clustering, het creëren van een gelijk speelveld en het formuleren van toetsingscriteria voor gemeentelijke ondersteuning.

Om deze reden is – na een participatieproces - in juni 2025 een startnotitie vastgesteld door het college en besproken met commissie- en raadsleden (zie bijlage 5). In deze startnotitie zijn de bouwstenen vastgelegd voor een verdiepingsslag: uitvoeringsgericht beleid met een heldere financiële en inhoudelijke onderbouwing. De startnotitie vormt daarmee het vertrekpunt voor deze verdiepende beleidsnota.

Een belangrijk onderdeel van deze verdiepingsslag is de ontwikkeling van het zogenaamde ‘flankerend subsidiebeleid’, in samenhang met het in 2023 vastgestelde grond- en vastgoedbeleid. Aanvragen voor gemeentelijke steun – of het nu gaat om renovatie, nieuwbouw of instandhouding – worden voortaan beoordeeld op drie thema’s:

1. Draagt de accommodatie in voldoende mate bij aan de maatschappelijke opgave in het verzorgingsgebied?
2. Sluiten capaciteit, kwaliteit en multifunctionaliteit aan bij het beoogde gebruik?
3. Is sprake van een toekomstbestendige opzet voor beheer, exploitatie en financiering?

Pas wanneer een initiatief op deze punten overtuigend is, komt het in aanmerking voor financiële ondersteuning. Dit voorkomt willekeur, vergroot de voorspelbaarheid van gemeentelijk handelen en versterkt het gelijkheidsbeginsel.

1.2. Werkwijze

Voor de totstandkoming van deze beleidsnota is een zorgvuldig traject doorlopen met betrokkenheid van onze maatschappelijke partners. Allereerst is een inventarisatie uitgevoerd via een uitgebreide vragenlijst onder alle beherende organisaties van accommodaties, stichtingen, verenigingen en overige gebruikers. Deze vragenlijst heeft waardevolle informatie opgeleverd over het huidige gebruik, de staat van de voorzieningen, de financiën en de behoeften per accommodatie.

Daarnaast zijn drie klankbordgroepen ingericht met vertegenwoordigers uit het veld (uitgesplitst in binnen- en buitensport, sociaal culturele partijen en specifiek de gemeenschapshuizen). Deze klankbordgroepen zijn in drie rondes geconsulteerd gedurende het proces: een eerste ronde om de context en uitdagingen te bespreken, een tweede ronde bij de behandeling van de startnotitie, en een derde ronde om te reflecteren op het conceptrapport. Verder hebben we advies ingewonnen bij de Adviesraad Sociaal Domein en de jongerenraad. Op- en aanmerkingen van alle gesproken partners zijn meegenomen in de uitwerking.

Tevens zijn verdiepende gesprekken gevoerd met OOG (Overleg Organisatie Gemeenschapshuizen) om specifiek inzicht te krijgen in de situatie en behoeften van gemeenschapshuizen en nieuwe beleidslijnen en bevindingen bij hen te toetsen. De inzichten en feedback uit al deze stappen waren zeer waardevol en vormen de basis voor de keuzes en beleidslijnen in deze beleidsnota.

1.3. Leeswijzer

Deze beleidsnota is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het verdiepende beleid en de belangrijkste maatschappelijke opgaven geschetst. Deze dienen als fundament van deze beleidsnota. Vervolgens brengt hoofdstuk 3 het referentiebeeld van het huidige accommodatielandschap in kaart en wordt duidelijk waar eventuele overcapaciteit bestaat of gaat ontstaan in de gemeente.
In hoofdstuk 4 presenteren we het afwegingskader: dit hoofdstuk laat zien hoe de gemeente op basis van criteria besluiten neemt over (financiële) ondersteuning aan voorzieningen. Hoofdstuk 5 gaat in op de verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente en exploitanten en bevat de bijbehorende beleidsregels. In hoofdstuk 6 introduceren we de zogenoemde *menukaart* per type accommodatie en zetten we uiteen hoe harmonisatie van bestaande regelingen plaatsvindt. Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de beoogde uitvoering van het beleid en de financiële implicaties daarvan. Hiermee schetsen we wat de voorgestelde veranderingen betekenen in de praktijk en wat op hoofdlijnen de effecten voor de gemeentelijke begroting zijn.

Begrippenlijst:

- **Totstandkoming:** de realisatie of uitbreiding van een maatschappelijke accommodatie, zoals nieuwbouw, vernieuwbouw of een haalbaarheidsonderzoek daartoe.
- **Instandhouding:** het in stand houden van een bestaande accommodatie op de lange termijn: beheer, onderhoud en exploitatie, inclusief groot onderhoud en vervanging.
- **Vervangingsopgave:** de opgave om verouderde accommodaties te renoveren of te vervangen zodra zij het einde van hun technische of functionele levensduur hebben bereikt.
- **Primaire voorzieningen:** de functioneel noodzakelijke ruimten en onderdelen van een accommodatie die direct bijdragen aan de maatschappelijke activiteit (zoals sportzalen, velden of ontmoetingsruimtes).
- **Beherende instelling:** de vereniging, stichting of organisatie die verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer, de exploitatie en het klein onderhoud van een accommodatie.
- **Klein/dagelijks onderhoud:** regulier onderhoud dat vaak door gebruikers of beheerders zelf wordt uitgevoerd, zoals schoonmaak, kleine reparaties of tuinwerkzaamheden.
- **Groot onderhoud:** planmatig, periodiek onderhoud aan bouwkundige en installatietechnische onderdelen van een accommodatie, zoals vervanging van daken of installaties.
- **Eigenaarslasten:** kosten die samenhangen met het eigendom van een gebouw, zoals kapitaallasten, belastingen, verzekeringen en heffingen.
- **Exploitatie:** het dagelijks gebruik en beheer van een accommodatie, inclusief programmering, verhuur, inkomsten en uitgaven.
- **Dekkingspercentage:** het percentage van de totale instandhoudingskosten dat wordt gedekt door de inkomsten uit huur of gebruiksbijdragen.

2. Uitgangspunten en opgaven

2.1. Inleiding

Gemeente Leudal beschikt over een historisch gegroeid netwerk van maatschappelijke accommodaties. In de startnotitie is deze situatie in beeld gebracht, inclusief de eerste contouren voor de verdieping op het bestaande accommodatiebeleid. Op basis van een nadere analyse van het huidige aanbod, gebruik, beheer en financiële inzet beschrijft deze beleidsnota de inhoudelijke koers en beleidsmatige kaders voor de komende jaren.

De urgentie is helder. Verschillen tussen dorpen, maatschappelijke accommodaties en gebruikers zijn te groot geworden om nog langer als 'toevallig' of historisch verklaarbaar te worden geaccepteerd. Tegelijkertijd groeit het besef dat de inzet van gemeentelijke middelen en ondersteuning opnieuw moet worden afgewogen: duidelijker en beter uitlegbaar. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en beleidsopgaven geformuleerd die dienen als fundamant van deze beleidsnota.

2.2. Verschillende type accommodaties en gebruikers

Het accommodatiebeleid van de gemeente Leudal richt zich op maatschappelijke accommodaties die bijdragen aan ontmoeten, leren, sporten, cultuur en (ver)zorgen. De volgende typen accommodaties zijn onderdeel van deze beleidsnota:

- Binnensportaccommodaties
- Buitensportaccommodaties
- Sociaal-culturele accommodaties
    - Gemeenschapshuizen
    - Jeugd- en jongerenaccommodaties
    - Schutterijen (cultuur)
    - Bibliotheken (cultuur)
    - Heemkundevereniging (cultuur)

De buiten(speel)ruimte en buiten ontmoetingsplekken voor jongeren vallen buiten de scope van deze beleidsnota.

De reikwijdte van het beleid is breed. Dit betekent echter niet dat de gemeente automatisch (financiële) ondersteuning biedt aan elk type accommodatie of initiatief binnen deze clusters. De afweging óf en in welke mate de gemeente bijdraagt, wordt in latere hoofdstukken verder uitgewerkt aan de hand van een afwegingskader. Grijze gebieden zoals horeca of hybride functies (bijvoorbeeld een dorpshuis met commerciële verhuur) worden in volgende hoofdstukken beleidsmatig ingekaderd.

2.3. Naar een duidelijk en uitlegbaar speelveld

Het nieuwe beleid is gebaseerd op een aantal centrale uitgangspunten. Deze vormen de inhoudelijke basis van waaruit keuzes worden gemaakt.

1. Gelijk speelveld tussen accommodaties

Er is momenteel sprake van een mate van ongelijkheid in financiële bijdragen, beheervormen, eigendomsconstructies en ondersteuning vanuit de gemeente. Het streven is om te groeien naar een situatie, waarin gelijke accommodaties op gelijke wijze worden behandeld.

2. Duidelijke en uitlegbare inzet van middelen
Gemeentelijke inzet (financieel of anderszins) moet herleidbaar zijn tot de wettelijke kaders en beleidsdoelen. Er worden geen gemeenschapsgelden ingezet voor accommodaties waarvan het gebruik of de functie grotendeels ten goede komt aan private belangen, zoals commerciële verhuur, besloten bijeenkomsten of activiteiten die niet bijdragen aan de sociale of publieke taak van een accommodatie. De inzet wordt selectiever en meer resultaatgericht.

3. Terugdringen van overcapaciteit
Er is op verschillende plekken sprake van (structurele) overcapaciteit. Die leidt tot versnippering van middelen, onbenutte vierkante meters en onnodige druk op vrijwilligers. Het beleid richt zich op het verminderen van overaanbod, onder andere door clustering, herbestemming of het beëindigen van gemeentelijke bijdragen aan overbodige accommodaties of onderdelen van accommodaties.

4. Regie bij de gemeente, initiatief bij het veld
De gemeente stelt kaders, toetst op maatschappelijke behoefte en bewaakt de rechtvaardigheid van de gemeentelijke inzet. Tegelijkertijd blijft het uitgangspunt dat het veld – verenigingen, stichtingen, bewonersinitiatieven – primair verantwoordelijk is voor het nemen van initiatief en het creëren én realiseren van draagvlak.

5. Rolverdeling en verantwoordelijkheden:
Er is behoefte aan duidelijkheid over eigendom, beheer, exploitatie en onderhoud. Deze verantwoordelijkheden zijn nu vaak impliciet of versnipperd geregeld. Het nieuwe beleid zorgt voor eenduidigheid in rollen, aansluitend bij wat wettelijk, bestuurlijk en praktisch wenselijk is.

2.4. Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsopgaven

De opgaven rond maatschappelijke accommodaties staan niet op zichzelf. Ze worden beïnvloed door bredere sociaal-demografische, economische en ruimtelijke ontwikkelingen. Voor Gemeente Leudal zijn de volgende trends bepalend:

1. Vergrijzing en bevolkingskrimp
Het aantal inwoners daalt licht, terwijl het aandeel ouderen toeneemt. Dit heeft invloed op gebruikspatronen van accommodaties, de bereikbaarheidseisen en de inzetbaarheid van vrijwilligers. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsplekken in de buurt.

Daarnaast geldt dat bevolkingsontwikkelingen niet alleen binnen Gemeente Leudal spelen. Ook de groei van grotere omliggende gemeenten kan effect hebben op de vraag naar voorzieningen in de regio. Voorzieningenniveau en bereikbaarheid zijn belangrijke factoren die worden meegewogen in woon- en leef keuzes.

2. Druk op het vrijwilligerskader
Veel accommodaties draaien op vrijwillige inzet, maar het vinden en behouden van bestuursleden, beheerders en actieve (jeugd)leden wordt steeds moeilijker. Dat zet de houdbaarheid van sommige accommodaties onder druk.

3. Energietransitie en verduurzaming
Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed is noodzakelijk, maar leidt tot hoge kosten en

spanningen rond eigenaarschap en verantwoordelijkheden. Het accommodatiebeleid moet randvoorwaarden en prioriteiten helder maken.

4. Veranderend gebruik en andere verwachtingen
Uit de inventarisatie en vragenlijsten blijkt dat veel beherende instellingen en gebruikers in de praktijk tevreden zijn met de huidige ruimten. Tegelijkertijd geldt dat veel accommodaties technisch verouderd zijn en niet meer voldoen aan hedendaagse kwaliteitseisen. Ook wordt steeds minder intensief gebruik gemaakt van veel vierkante meters. Dat vraagt om meer flexibiliteit, multifunctionaliteit, samenwerking en clustering.

5. Beleidsintegratie
De inzet op maatschappelijke accommodaties moet aansluiten op de integrale beleidsdoelen en ambities van de gemeente Leudal. Daarbij staat centraal in hoeverre de voorziening voorziet in een herkenbare behoefte binnen de lokale gemeenschap én aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van leefbaarheid, vitaliteit, participatie, gezondheid en duurzaamheid.

2.5. Samenvattende beleidsrichtingen

De volledige inventarisatie is weergegeven in de startnotitie, waarin de belangrijkste uitgangspunten en beleidsrichtingen uitgebreid staan beschreven. Samenvattend komt het neer op:

- Gemeentelijke ondersteuning is gericht op accommodaties die aantoonbaar bijdragen aan de maatschappelijke behoefte én aan het versterken van de sociale basis[1]. Daarbij ligt het initiatief bij het veld, binnen de kaders van een duidelijk en uitlegbaar beleid.
- Gemeentelijke bijdragen richten zich uitsluitend op primaire voorzieningen: dat wil zeggen de ruimten en onderdelen die nodig zijn voor het uitoefenen van de maatschappelijke activiteiten waarvoor de accommodatie bedoeld is.
- Gelijke situaties worden gelijk behandeld, met ruimte voor nuance waar relevant, maar zonder willekeur.
- De rollen van eigenaar en beheerder worden helder verdeeld, beschreven en vastgelegd, zodat geen onduidelijkheid bestaat over wie waarvoor verantwoordelijk is.
- De gemeente stuurt op basis van kaders, maar blijft faciliterend aan initiatieven die maatschappelijk waardevol en haalbaar zijn.
- Overcapaciteit wordt actief afgebouwd, waarbij clustering, multifunctioneel gebruik, functiewijziging of beëindiging reële opties zijn.

Deze beleidsrichtingen vragen om een gestructureerde aanpak. In het volgende hoofdstuk vertalen we de beleidsrichtingen naar het referentiebeeld, een indeling naar accommodatie-typen en de mate waarin sprake is van overcapaciteit.

[1] Regionaal beleidsplan sociaal domein 2024-2027 - Sociaal Domein MLW

3. Referentiebeeld en overcapaciteit

3.1. Inleiding

Gemeente Leudal beschikt over een historisch gegroeid netwerk aan accommodaties. De opgaven rond vergrijzing, vrijwillige inzet, verduurzaming, het streven naar een ontmoetingspunt per dorp, en betaalbaarheid vragen om een slimme inzet van vierkante meters. Het referentiebeeld geeft inzicht in het benodigde aantal accommodaties nu en in de toekomst, met ruimte voor maatwerk per kern.

Indien er veel vierkante meters aan maatschappelijke accommodaties (of velden/banen in geval van buitensport) zijn, hoeft dat niet te betekenen dat dit slecht is. Dat hangt sterk af van de bezetting en benutting van deze accommodaties. Daarom beschrijven we in dit hoofdstuk ook het algemene beeld van de bezetting en hoe capaciteitsberekeningen gedaan worden. Ook wordt duidelijk welke normen we hanteren om te bepalen of er sprake is van over- of ondercapaciteit.

3.2. Het referentiebeeld op hoofdlijnen

Het referentiebeeld is een kompas (géén blauwdruk) om keuzes te onderbouwen over spreiding, omvang en benutting van accommodaties. Met het referentiebeeld maken we zichtbaar waar capaciteit en gebruik uit balans zijn en waar op korte termijn renovaties of vervangingen nodig zijn. Dit vormt daarmee een belangrijk onderdeel voor het afwegingskader dat verderop in dit rapport wordt geïntroduceerd. Dit kader helpt om keuzes over spreiding, omvang en benutting daadwerkelijk te wegen en te prioriteren.

Per type accommodatie geven we een beknopte weergave van de omvang gerelateerd aan het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied en of het einde van de technische levensduur in zicht is. In bijlage 6 is dit gedetailleerder weergegeven.

Per type accommodatie geven we op hoofdlijnen de omvang, benutting en vervangingsopgave weer. De tabellen in de bijlage werken dit verder uit per dorp.

Binnensport (gymzalen, sportzalen en sporthallen):
De gemeente beschikt over een breed netwerk van binnensportaccommodaties.

- Een gymzaal bestaat uit één zaaldeel (ca. 5 m hoog).
- Een sportzaal telt twee zaaldelen en kent een minimale hoogte van 7 m.
- Een sporthal omvat drie of meer zaaldelen en wordt vaak gebruikt voor wedstrijdsport op regionaal niveau.

Het aanbod is ruim, maar veel gebouwen zijn verouderd (jaren ’70/’80) en technisch afgeschreven. Sporthallen zijn ‘s avonds goed bezet (75–95%), maar overdag grotendeels leeg. Gymzalen blijven zowel overdag als in de avonduren vaak onder de norm voor doelmatige benutting (streefwaarde ca. 60%). Dit betekent dat de binnensportaccommodaties in omvang voldoende zijn, maar dat sprake is van structurele onderbenutting en een aanzienlijke vervangingsopgave op korte en middellange termijn.

Buitensport:
Voor voetbal, tennis en enkele andere sporten (zoals atletiek en beachvolleybal) is er gemeentebreed sprake van ruime capaciteit. De vraag-aanbodanalyse laat zien dat er in vrijwel alle

dorpen een overschot aan velden en banen is ten opzichte van de feitelijke behoefte volgens KNVB- en KNLTB-normen. Een groot deel van de infrastructuur (velden, kleed- en clubgebouwen) is verouderd en aan renovatie of vervanging toe, maar de bezetting conform bondsnormen is beperkt. Dit vergroot de urgentie om bij toekomstige investeringen strakker te sturen op nut, noodzaak en clustering.

Sociaal-cultureel:
Het aanbod aan gemeenschapshuizen, bibliotheken, jeugd- en jongerenruimten en schutterijen is omvangrijk en bovengemiddeld groot in vergelijking met landelijke benchmarks van plattelandsgemeenten. Dat betekent dat gemeente Leudal relatief veel vierkante meters sociaal-cultureel vastgoed per inwoner heeft. Met alleen de gemeenschapshuizen komen we al uit op 0,37 m^2 per inwoner tegenover een benchmark van 0,18 m^2 (bron: Hospitality-Group). Op basis van de aangeleverde bezettingsoverzichten is de bezetting overwegend voldoende. Hetzelfde geldt voor bezetting van overige sociaal-culturele accommodaties. De technische staat van de gebouwen is minder positief: vrijwel alle gemeenschapshuizen hebben het einde van de technische levensduur bereikt. Ook hier ligt een duidelijke vervangingsopgave.

Toekomstige ontwikkelingen
Het referentiebeeld kijkt niet alleen naar de huidige situatie, maar schetst ook een doorkijk naar de toekomst. Demografisch gezien krimpt de bevolking van gemeente Leudal licht, met een groeiend aandeel senioren. Deze demografische ontwikkeling wordt niet beïnvloed door nieuwe woningbouwplannen, omdat die gering zijn. Voor het referentiebeeld betekent dit dat de totale vraag naar sport- en ontmoetingsruimte in de komende decennia niet substantieel zal groeien.

Wel verandert de aard van de programmering. Bij sport en bewegen zet de landelijke trend door: deelname aan binnensport neemt licht af, buitensport blijft stabiel en er is een verschuiving van verenigingssport naar individuele en commerciële vormen van bewegen. Voor sociaal-culturele voorzieningen geldt dat jongeren buurthuizen minder gebruiken, terwijl ouderen dat juist meer doen. Ook groeit de behoefte aan multifunctionele centra die verschillende domeinen verbinden en overdag toegankelijk zijn voor welzijn, ontmoeting en zorg. Daarnaast geldt dat de groei van grotere omliggende gemeenten effect kan hebben op de vraag naar voorzieningen in de regio.

Samenvattend: het is niet waarschijnlijk dat de bezetting van accommodaties in kwantitatieve zin toeneemt. De kwalitatieve vraag – naar andere soorten activiteiten, flexibele inzet en multifunctioneel gebruik – zal daarentegen sterker gaan meespelen. De combinatie van ruime capaciteit, demografische krimp en verouderde gebouwen betekent dat vervangingsbeslissingen niet automatisch één-op-één genomen kunnen worden. Bij renovaties en of vervangingen wordt rekening gehouden met deze verschuiving.

3.3. Capaciteitsberekeningen en bezettingsnormen per accommodatietype

Om te beoordelen waar over- of ondercapaciteit speelt, hanteert de gemeente Leudal referentiewaarden voor de benutting van maatschappelijke accommodaties. Per cluster – binnensport, buitensport (voetbal en tennis) en sociaal-cultureel – gelden beleidsmatige normen voor de capaciteit (hoeveel gebruik kan een accommodatie aan) en de bezettingsgraad (in welke mate wordt die capaciteit daadwerkelijk benut). Hieronder lichten we per categorie toe wat we als

een gewenste of minimaal acceptabele bezettingsgraad zien en hoe we de capaciteit bepalen.

Binnensportaccommodaties:
Voor binnensportaccommodaties beoordelen we de capaciteit op basis van het gebruik tijdens doordeweekse dagen, uitgesplitst in twee tijdsblokken: overdag en in de avond. De maximale beschikbare capaciteit wordt als volgt gedefinieerd:

- Overdag: 08:30 tot 12:00 uur en 13:00 tot 17:00 uur – in totaal 7,5 uur per dag.
- Avond: 18:00 tot 22:00 uur – 4 uur per dag.

Per dag zijn dus 11,5 uur beschikbaar voor gebruik. We beoordelen de bezetting op deze beschikbare capaciteit (in uren). Voor het bepalen van de totale bezettingsgraad nemen we het gemiddelde van de dag- en avondbezetting over vijf doordeweekse dagen (maandag t/m vrijdag).

De gemeente Leudal beschouwt de volgende normen ‘als een goede bezetting’:

- Gymzalen: minimaal 60% bezetting overdag. Omdat gymzalen minder vaak intensief in de avonduren worden gebruikt, ligt de nadruk op een gezonde dagbezetting (vooral voor onderwijs). Gymzalen zijn vanwege hun beperkte afmetingen in zowel vloeroppervlak als hoogte doorgaans niet geschikt voor het merendeel van de sportverenigingen. Hierdoor is het gebruik in de avonduren vaak beperkt tot kleinschalige binnensporten of incidentele activiteiten.
- Sportzalen en sporthallen: minimaal 60% bezetting overdag én minimaal 80% bezetting in de avond. Sporthallen hebben doorgaans een breder gebruiksprofiel dan gymzalen en worden intensiever benut in de avonduren, met name door sportverenigingen.

Buitensportaccommodaties:

Voetbal:
Voor de bepaling van de capaciteit van voetbalaccommodaties hanteert de gemeente een vaste rekenmethodiek. Deze methodiek brengt het aantal benodigde speeluren in beeld op basis van het aantal teams per leeftijdscategorie, de standaard trainings- en wedstrijdfrequentie, en het deel van het veld dat per activiteit wordt gebruikt. Hierbij geldt één uniforme set uitgangspunten, zonder rekening te houden met extra trainingen voor selectieteams of andere vereniging specifieke keuzes. Dit zorgt voor een sobere en objectieve basis waarmee verenigingen onderling vergeleken kunnen worden.

Het totaal aantal benodigde uren wordt afgezet tegen de bespeelbaarheid van de beschikbare velden: voor natuurgrasvelden wordt uitgegaan van 400 uur per jaar, voor kunstgrasvelden van 1.500 uur per jaar. Deze waarden zijn gebaseerd op landelijke kengetallen en sluiten aan bij de gemiddelde onderhoudsniveaus in gemeente Leudal. De volledige normenset voor trainings- en wedstrijdcapaciteit is opgenomen in de bijlage 3.

Tennis:
Bij tennis hanteert de tennisbond KNLTB richtgetallen voor het aantal leden per baan als indicatie van de benodigde capaciteit. Een gezonde bezettingsgraad ligt gemiddeld rond 75 leden per buitentennisbaan met verlichting, met een bandbreedte van circa 60 tot 90 leden per baan. Binnen die marge kunnen leden doorgaans voldoende speelmomenten vinden, mits er sprake is van een gevarieerd gebruik en een goede spreiding over de week.

Zoals vastgesteld in het accommodatiebeleid 2020 gebruikt de gemeente Leudal deze richtlijn als basis om te bepalen of het aantal tennisbanen bij een vereniging in verhouding staat tot het ledenaantal. Hiermee bepalen we ook voor hoeveel banen een gesubsidieerd huurtarief gerechtvaardigd is. Tegelijkertijd erkennen we dat het gebruiksprofiel van een vereniging kan verschillen: intensief gebruik door jeugd, toename door gebruik senioren, veel competitie- of toernooiteams, of specifieke doelgroepen (zoals AZC-bewoners) kunnen leiden tot hogere baandruk.

Echter, extra banen bovenop de normatieve behoefte vallen niet binnen de subsidieruimte van de gemeente (voor uitzonderlijke doelgroepen, zoals AZC-bewoners is een uitzondering uitlegbaar). Verenigingen die meer capaciteit wensen vanwege intensief gebruik, kunnen daarin worden gefaciliteerd mits zij bereid zijn om voor die extra banen de volledige kostprijs te dragen.

Atletiek:
De capaciteits- en behoeftebepaling bij atletiek is complex vanwege de verschillende disciplines en het gewenste competitie- en toernooiniveau. De Atletiekunie hanteert globaal als richtlijn circa 1.600 leden per 8–10-lanen rondbaan. Dat betekent per baan gemiddeld 160 tot 200 leden. De beperking in de capaciteit van een atletiekaccommodatie ligt vrijwel altijd bij de capaciteit van de rondbaan, niet bij de technische nummers. Bij verenigingen met meer dan circa 800 leden ontstaat het rechtvaardigingsvraagstuk om te overwegen de baanconfiguratie uit te breiden — bijvoorbeeld naar een 6-lanen (of meer) situatie.

Sociaal-culturele accommodaties:
Voor sociaal-culturele accommodaties is het lastiger om één harde norm voor bezetting te hanteren. Het gebruik verschilt sterk per locatie en hangt af van lokale factoren zoals de omvang van de kern, het aantal ruimten en het type activiteiten. Landelijk bestaan er dan ook geen eenduidige richtlijnen voor de bezetting van deze accommodaties. Om toch op een duidelijke een uitlegbare manier uitspraken te doen over benutting en capaciteit, hanteert de gemeente Leudal een beoordelingssystematiek op basis van dagdelen en jaarlijkse frequentie.

De gehanteerde bezettingssystematiek is daarom primair gebaseerd op gemeenschapshuizen, omdat dit multifunctionele accommodaties zijn waarin uiteenlopende maatschappelijke activiteiten plaatsvinden. Voor de overige sociaal-culturele accommodaties geldt vaak een meer monofunctionele benadering. Bij scouting en schutterijen is het gebruik bijvoorbeeld sterker verenigingsgebonden en seizoensafhankelijk. Voor de handboogsport geldt dezelfde systematiek. Bijlage 2 geeft een overzicht van ruimtenormen voor sociaal-culturele activiteiten, dat houvast biedt voor de benodigde ruimten in sociaal-culturele accommodaties.

We bepalen de bezetting per zaal of ruimte aan de hand van het daadwerkelijke gebruik per dagdeel (ochtend, middag, avond), over een heel kalenderjaar. Van elke activiteit wordt gekeken hoe vaak deze plaatsvindt per week en hoeveel weken per jaar. Die frequentie wordt gedeeld door 365 dagen om tot een bezettingspercentage te komen per dagdeel. Het gemiddelde van de drie dagdelen bepaalt het totale bezettingspercentage van de ruimte.

Rekenvoorbeeld:
Zaal A wordt iedere maandag-, woensdag- en vrijdagochtend gebruikt voor de activiteit 'Meer Bewegen voor Ouderen', 46 weken per jaar. Verder is de zaal niet in gebruik. Dat betekent 138 ochtenden per jaar (3×46), oftewel 138/365 ≈ 38% ochtendbezetting. Omdat de ruimte 's middags en 's avonds niet benut wordt, is het gemiddelde bezettingspercentage voor deze ruimte 12,7%.

Toetsing
De gemeente hanteert de volgende beoordeling:
- onderbenut ligt onder de 15%,
- een voldoende bezetting start bij 20%,
- een goede bezetting ligt boven de 30%.

Deze beoordeling is geen exacte normering, maar een beleidsmatige benadering die aansluit bij de gebruikelijke praktijk, zoals die in meerdere gemeenten wordt toegepast.

Bij deze beoordeling wordt uitsluitend gekeken naar maatschappelijke activiteiten: dus activiteiten, zonder winstoogmerk, die bijdragen aan ontmoeten, leren, sporten, cultuur, en (ver)zorgen. Commerciële verhuur – bijvoorbeeld aan een ondernemer, zorgpraktijk of voor besloten feesten – tellen niet mee voor de bezettingsgraad. Dat wil overigens niet zeggen dat commerciële invulling ongewenst is. In tegendeel: het is goed en zelfs gewenst dat ruimtes die anders leeg zouden staan worden verhuurd tegen een marktconforme huur. Dat helpt de beherende partij om de exploitatie rond te krijgen en vermindert de afhankelijkheid van gemeentelijke subsidies. Maar in de beleidsmatige beoordeling van nut en noodzaak van een maatschappelijke accommodatie tellen uitsluitend de maatschappelijke activiteiten mee. Een ruimte waarvan de maatschappelijke bezetting onder de 15% blijft, wordt als structureel onderbenut gezien – ook als er daarnaast wél commerciële verhuur plaatsvindt.

Bij structurele onderbenutting beoordeelt de gemeente of accommodaties geconcentreerd kunnen worden, bijvoorbeeld door meerdere activiteiten samen te brengen in één goed bezette locatie. Onderbenutte accommodaties of ruimten in accommodaties kunnen dan worden afgestoten of herbestemd, waardoor versnippering wordt voorkomen en middelen efficiënter worden ingezet.

Omgekeerd geldt dat bij structurele overbezetting sprake is van ondercapaciteit. Dit is het geval wanneer er geen ruimte meer is om nieuwe activiteiten met een wekelijks terugkerend karakter te huisvesten, binnen een redelijk tijdsbestek (bijvoorbeeld in de avonden tussen 18.00 en 22.00 uur). Het feit dat een gewenste dag of een specifiek tijdsblok (bijv. alleen 20.00–21.00 uur) al volgeboekt is, betekent niet automatisch dat een accommodatie 'vol' zit. Overbezetting is pas aan de orde wanneer de beschikbare dagdelen structureel ontoereikend zijn om nieuwe maatschappelijke initiatieven een plek te geven.

Bij de beoordeling van over- of ondercapaciteit wordt steeds uitgegaan van maatschappelijke activiteiten. Het structureel bezet houden van ruimten door commerciële gebruikers kan nooit de reden zijn dat maatschappelijke activiteiten geen plek meer vinden.

Hoewel de beleidsmatige toetsing zich primair richt op maatschappelijke accommodaties, kijken wij bij onder- of overbezetting ook naar de aanwezigheid van commerciële accommodaties met zaalruimte in de kern of regio. Dit doen we om de beschikbare vierkante meters in de samenleving zo efficiënt mogelijk in te zetten en te voorkomen dat er onnodig wordt geïnvesteerd in extra

capaciteit terwijl er elders nog ruimte beschikbaar is. Dit betekent niet dat maatschappelijke organisaties dan ook opdraaien voor eventuele hogere huurkosten.

De gemeente gebruikt deze bezettingsanalyse nadrukkelijk als beleidsinstrument én als startpunt voor gesprekken met beherende instellingen over mogelijke aanpassingen in het netwerk van maatschappelijke accommodaties.

Let op: onderbezetting leidt niet direct tot gemeentelijke actie
Een bezetting onder de norm (15%) betekent níet dat de gemeente direct ondersteuning beëindigt of een accommodatie sluit. We werken bewust met een monitoringstermijn: het gaat erom of de onderbenutting tijdelijk of structureel is. Daarom wordt bij een lage bezettingsgraad in principe gedurende drie jaar de ontwikkeling gevolgd. De beherende partij levert jaarlijks gegevens aan over het ruimtegebruik, per dagdeel.

Indien zich echter ernstige problemen voordoen of wanneer er sprake is van samenhangende ontwikkelingen in de kern of regio, kan de gemeente gemotiveerd afwijken van deze termijn. In de monitoringperiode kan de gemeente daarnaast actief meedenken over versterking van het gebruik, bijvoorbeeld door het stimuleren van samenwerking, het aanjagen van nieuw aanbod of het heroverwegen van de ruimte-indeling.

Indien er geen sprake is geweest van de afwijking zoals beschreven in voorgaande alinea, beoordelen we voorafgaand aan het vierde jaar of de onderbezetting structureel is. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de cijfers, maar ook naar bredere ontwikkelingen in het dorp, zoals demografie, vitaliteit, zelfredzaamheid van de inwoners, en andere ruimtelijke ontwikkelingen. Alleen als ook dan blijkt dat de bezetting structureel laag blijft én dat er geen reële kansen zijn op verbetering, kan overwogen worden om het accommodatienetwerk aan te passen. Deze aanpak biedt beheerstichtingen en dorpen duidelijkheid en rust: signalen van lage bezetting leiden eerst tot gesprek en ondersteuning – pas daarna, en alleen op basis van structurele analyse, volgt eventueel herpositionering.

Ook bij grootschalige renovatie of nieuwbouw worden de bezettingsgegevens van maatschappelijke activiteiten nadrukkelijk meegewogen. Investeringen in gebouwen zijn alleen uitlegbaar en verantwoord wanneer de thema's uit het afwegingskader positief zijn beoordeeld. Bij een maatschappelijke accommodatie met zeer lage bezetting zal dus eerst gekeken worden of investeringen echt noodzakelijk zijn – of dat clustering, heroriëntatie of afbouw passender is.

Deze werkwijze geldt voor alle typen accommodaties, dus ook voor buitensportaccommodaties zoals voetbal- en tennisaccommodaties. Voor deze sportaccommodaties is in bijlage 4 een specifieke regeling voor over- en ondercapaciteit opgenomen, waarin wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met structureel te veel of te weinig capaciteit en welke stappen en termijnen daarbij worden gehanteerd.

4. Afwegingskader: hoe maken we keuzes?

4.1. Inleiding

Een van de kernambities van deze verdieping op het accommodatiebeleid is het creëren van een duidelijk en uitlegbaar systeem voor het toekennen van gemeentelijke bijdragen aan maatschappelijke accommodaties. Op dit moment is het speelveld versnipperd: vergelijkbare accommodaties worden op uiteenlopende manieren ondersteund en het is vaak onduidelijk waarom de ene aanvraag wel wordt gehonoreerd en de andere niet.

Met de introductie van een objectief afwegingskader doorbreken we deze situatie. Dit afwegingskader helpt de gemeente én initiatiefnemers om aanvragen voor renovatie, nieuwbouw of instandhouding van accommodaties te beoordelen aan de hand van inhoudelijke criteria. We baseren een besluit op basis van:

- de maatschappelijke functie: Draagt een accommodatie (bestaand of nieuw) in voldoende mate bij aan de maatschappelijke behoefte in het verzorgingsgebied?
- de accommodatie: Is er sprake van een accommodatie die op het gebied van capaciteit, kwaliteit en multifunctionaliteit past bij het beoogde gebruik?
- beheer en financiën: Is er sprake van een toekomstbestendige opzet van beheer, exploitatie en financiering?

Het afwegingskader ondersteunt zo de transitie naar een duidelijk en uitlegbaarder beleid.

Het huidige accommodatiebeleid van de gemeente Leudal bevatte al een toetsingsinstrument, bedoeld om aanvragen voor renovatie, nieuwbouw en instandhouding van accommodaties te beoordelen. Dit instrument introduceerde belangrijke beoordelingsdimensies, zoals maatschappelijke betekenis, fysieke kwaliteit van de accommodatie en de organisatiekracht van de beheerder. Deze pijlers vormden een waardevolle basis, maar boden in de praktijk onvoldoende houvast voor duidelijke en uitlegbare besluitvorming.

Het nieuwe afwegingskader bouwt voort op die basis, maar vervangt het bestaande toetsingsinstrument. De beoordelingscriteria zijn concreter uitgewerkt, breder toepasbaar en voorzien van een systematische beoordelingsmethodiek. Dit afwegingskader wordt leidend voor alle toekomstige aanvragen. Initiatiefnemers worden hierbij actief begeleid: hun plannen kunnen in een vroeg stadium worden getoetst, bijgestuurd en onderbouwd. Daarmee ontstaat een transparant proces waarin de kwaliteit van initiatieven wordt versterkt en de aansluiting bij de beleidskaders wordt geborgd.

In dit hoofdstuk leggen we het afwegingskader uit. Eerst gaan we in op het doel, de doelgroep en de toepassing (paragraaf 4.2). Daarna lichten we het beoordelingskader zelf toe, bestaande uit drie thema's: maatschappelijke functie, accommodatie en beheer/financiering (paragraaf 4.3). Deze thema's vormen samen de kern van het nieuwe beoordelingsinstrument.

4.2. Doel, doelgroep en toepassing

Het afwegingskader is in de eerste plaats een beleidsinstrument: het helpt de gemeente Leudal bij het nemen van onderbouwde en uitlegbare beslissingen over het al dan niet verlenen van (financiële) steun aan maatschappelijke accommodaties. Daarnaast dient het als hulpmiddel voor initiatiefnemers om hun plannen scherp te formuleren en af te stemmen op gemeentelijke kaders.

Het voorkomt willekeur, vergroot de voorspelbaarheid van gemeentelijk handelen en versterkt het gelijkheidsbeginsel.

Voor wie is het afwegingskader bedoeld?
Het afwegingskader geldt voor maatschappelijke initiatieven die betrekking hebben op het renoveren, vernieuwen of in stand houden van accommodaties binnen het accommodatiebeleid. Het is nadrukkelijk bedoeld voor organisaties zonder winstoogmerk, zoals stichtingen en verenigingen, die gevestigd zijn in de gemeente Leudal en die zich inzetten op het vlak van ontmoeten, leren, sporten, cultuur, en (ver)zorgen. Voor sportorganisaties geldt dat zij moeten zijn aangesloten bij een erkende sportbond.

Commerciële instellingen vallen buiten het toepassingsbereik. Ook instellingen zonder lokale binding of zonder maatschappelijk doel komen niet in aanmerking.

Wanneer en hoe wordt het toegepast?
Het afwegingskader wordt toegepast bij drie soorten aanvragen:
- Nieuwbouw: nieuwe accommodaties of uitbreiding van bestaande accommodaties;
- Renovatie/vervangingsinvesteringen: aanpassingen aan verouderde of niet-toereikende accommodaties, daaronder vallen ook duurzaamheidsinvesteringen;
- Instandhouding: structurele bijdragen voor onderhoud en vervangingen.

Bij nieuwe aanvragen wordt het afwegingskader toegepast. Voor bestaande accommodaties die al gemeentelijke steun ontvangen, geldt een overgangsregime. Het afwegingskader biedt in deze situaties een toetsingsbasis om bestaande bijdragen te heroverwegen of te harmoniseren. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar over- of ondercapaciteit.

De basisinsteek van het afwegingskader is om:
- Verenigingen en instellingen een handreiking te bieden bij het onderbouwen van hun aanvragen en hen daarbij te ondersteunen.
- Een compleet en genuanceerd beeld te krijgen over maatschappelijke functie, accommodatie en beheer en exploitatie. Op basis hiervan kunnen plannen bijgesteld en of verbeterd worden.

Het afwegingskader heeft het gevaar in zich dat de gemeente aanvragen van stichtingen en verenigingen op een kille en afstandelijke manier zou beoordelen en eenvoudigweg goed- of afkeuren. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het afwegingskader is juist bedoeld als hulpmiddel voor zowel gemeente als initiatiefnemers: om in gesprek te komen, plannen te verbeteren en keuzes op een transparante en uitlegbare manier te onderbouwen.

4.3. Thema’s en beoordeling

Het afwegingskader bestaat uit drie beoordelingsthema’s, die samen de maatschappelijke waarde en houdbaarheid van een accommodatieplan bepalen. Elk thema is onderverdeeld in concrete beoordelingscriteria die individueel worden gescoord. De scoremethodiek zorgt voor consistentie en objectiviteit, zonder ruimte te verliezen voor inhoudelijke beoordeling en lokale nuance.

1. Maatschappelijke functie
Het eerste beoordelingsthema betreft de maatschappelijke functie van het initiatief. Hierbij staat de vraag centraal in hoeverre de voorziening voorziet in een herkenbare behoefte binnen de lokale

gemeenschap en of het initiatief aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente Leudal op het gebied van leefbaarheid, vitaliteit, participatie of gezondheid. Beoordelingscriteria binnen dit thema zijn onder andere:

- Aansluiting op maatschappelijke behoeften en/of beleidsdoelen;
- Bereik en toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen;
- Samenwerking met andere partijen of initiatieven;
- Duurzaamheid en toekomstgerichtheid van het initiatief;
- Toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande aanbod.

We verwachten van initiatiefnemers dat zij inzichtelijk maken voor wie de maatschappelijke accommodatie bedoeld is, hoe deze past in het lokale krachtenveld en op welke wijze het initiatief maatschappelijke betekenis heeft. Daarbij geldt dat we de maatschappelijke waarde niet uitsluitend bepalen op basis van gemeentelijke beleidsdoelen, maar ook tot uiting kan komen in de wijze waarop een initiatief lokaal wordt gedragen en als betekenisvol wordt ervaren.

2. Accommodatie
Het tweede thema betreft de aard, kwaliteit en positionering van de maatschappelijke accommodatie zelf. De centrale vraag is: is deze accommodatie passend, nodig en realistisch in uitvoering? Beoordelingscriteria zijn bijvoorbeeld:

- Capaciteit in relatie tot behoefte en spreiding;
- Locatie en bereikbaarheid (zowel functioneel als geografisch);
- Multifunctionaliteit en gedeeld gebruik;
- Clustering met andere maatschappelijke functies;
- Toegankelijkheid voor brede doelgroepen (inclusie);
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het gebouw.

Hiermee voorkomt het afwegingskader onnodige uitbreiding, versnippering of onnodige concurrentie met bestaande accommodaties.

3. Beheer, exploitatie en financiering
Tot slot toetsen we de uitvoerbaarheid van het initiatief op langere termijn. Wie gaat het beheren? Is er voldoende bestuurlijke capaciteit? En is de exploitatie realistisch en houdbaar?
Beoordelingscriteria zijn onder meer:

- Bestuurskracht en beschikbaarheid van vrijwilligers;
- Samenwerking met andere gebruikers of beheerders;
- Gezonde financiële basis en zelfwerkzaamheid;
- Noodzaak en onderbouwing van gemeentelijke bijdrage;
- Risico's bij wegvallen van inkomsten of vrijwilligers (afbreukrisico);
- Aanspraak op andere fondsen of subsidies.

Het kader stimuleert een robuuste opzet en voorkomt dat initiatieven financieel of organisatorisch wankel starten of voortbestaan.

Let op!
De volgende onderwerpen zijn dermate belangrijk dat hiervoor een afzonderlijke ondergrens geldt:

- Noodzaak gemeentelijke bijdrage: De gemeente Leudal beoordeelt of een financiële bijdrage noodzakelijk is voor het behoud en de ontwikkeling van de maatschappelijke accommodatie en

haar functie(s). Dit betekent dat er een duidelijke motivatie moet zijn waarom een gemeentelijke bijdrage onmisbaar is. De gemeente kijkt ook of het merendeel van de Nederlandse gemeenten bijdraagt aan soortgelijke accommodaties, wat de relevantie en noodzaak van dergelijke steun kan bevestigen.
- Bereik en omvang: De aanvrager moet aantonen dat tenminste 50% van de leden/deelnemers woonachtig is in de gemeente Leudal.
- Passende huisvesting: De aanvrager moet inzichtelijk maken of het initiatief niet binnen redelijke afstand kan worden ondergebracht in bestaande accommodaties binnen de gemeente. Hierbij houden we rekening met het incidentele of structurele karakter van een gewenste activiteit of initiatief en de specifieke mogelijkheden van de doelgroep.

Het belang van verschillende beoordelingscriteria in het afwegingskader kan variëren afhankelijk van het type aanvraag, de aard van de maatschappelijke accommodatie en het verzorgingsgebied. Aanvragers moeten zich allereerst afvragen of er een noodzaak is voor een gemeentelijke bijdrage en of het gebruikelijk is dat gemeenten dergelijke verzoeken ondersteunen.

Hardheidsclausule
Hoewel het afwegingskader richtinggevend is voor besluitvorming, kan er in uitzonderlijke gevallen aanleiding zijn om gemotiveerd af te wijken van de uitkomst. Daarvoor is een hardheidsclausule opgenomen. Deze biedt het college de mogelijkheid om, ondanks een positieve beoordeling, tijdelijk of onder voorwaarden af te zien van gemeentelijke ondersteuning.
Evenzo kan het college, ondanks een negatieve beoordeling, toch besluiten (tijdelijk of onder voorwaarden) gemeentelijke ondersteuning toe te kennen.

Een dergelijke situatie kan zich voordoen bij bijvoorbeeld forse financiële tegenwind, beleidsmatige onzekerheden of geplande ontwikkelingen in een gebied (in geval van afwijking na een positieve beoordeling), of juist bij bijzondere maatschappelijke urgentie, unieke kansen, samenloop met andere investeringen of strategisch belang voor de gemeente (in geval van afwijking na een negatieve beoordeling).

De hardheidsclausule is nadrukkelijk géén vrijbrief voor willekeur of gemak. Afwijken van het afwegingskader is alleen mogelijk op basis van een onderbouwde afweging en wordt expliciet gemotiveerd in de besluitvorming. Zo blijft het proces transparant en navolgbaar, ook in situaties waarin het afwegingskader niet volledig leidend is.

5. De gemeentelijke rol

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zetten we de rol van de gemeente rondom accommodaties uiteen. We beschrijven waar de gemeentelijke verantwoordelijkheid begint en waar deze stopt, zodat voor alle betrokkenen duidelijk is welke taken en kosten de gemeente op zich neemt en welke bij de verenigingen of stichtingen zelf liggen. We doen dit vanuit het vastgestelde principe *''stenen voor de gemeente en exploitatie voor de gemeenschap''* uit het accommodatiebeleid 2020.

We behandelen in dit hoofdstuk eerst hoe accommodaties tot stand komen en in stand worden gehouden. We lichten toe welke financiële rol de gemeente daarbij speelt. Daarna beschrijven we de juridische kaders (zoals de Wet Markt en Overheid). Deze onderwerpen vormen een verdiepingsslag op het huidige accommodatiebeleid en het grond- en vastgoedbeleid 2023 en zijn belangrijk om te begrijpen omdat ze richting geven aan de uitvoering: ze bepalen of en hoe de gemeente initiatieven kan (blijven) ondersteunen zonder in conflict te komen met wetgeving of met het principe van harmonisatie, waarover in het volgende hoofdstuk meer.

Daarbij proberen/willen we duidelijke kaders te scheppen: accommodaties moeten voorzien in een herkenbare behoefte van de samenleving, maar er moet ook voldoende draagkracht in de gemeenschap aanwezig zijn om het gebruik en de exploitatie duurzaam draaiende te houden.

5.2. Totstandkoming en instandhouding

In dit onderdeel wordt toegelicht wat de gemeente onder *totstandkoming* en *instandhouding* van maatschappelijke accommodaties verstaat, en wat dit betekent voor de financiële rol van de gemeente.

Onder totstandkoming wordt verstaan: de realisatie of uitbreiding van een maatschappelijke accommodatie, zoals nieuwbouw, vernieuwbouw of een haalbaarheidsonderzoek daartoe. Instandhouding betreft het in stand houden van een bestaande accommodatie op de lange termijn: het beheer, het onderhoud en de exploitatie. Beide categorieën vragen om verschillende gemeentelijke afwegingen en vormen van ondersteuning.

De gemeente Leudal neemt in beginsel verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van de primaire voorziening: de onderdelen van een accommodatie die functioneel noodzakelijk zijn voor het vervullen van de maatschappelijke functie. Denk aan een sportzaal die nodig is voor bewegingsonderwijs, een voetbalveld voor breedtesport, of een dorpsruimte als ontmoetingsplek. Voorzieningen die buiten deze primaire functie vallen – zoals extra vergaderruimten, horecavoorzieningen of luxe afwerkingen – vallen in beginsel buiten het gemeentelijk aandeel.

Ook voor de instandhouding van maatschappelijke accommodaties neemt de gemeente verantwoordelijkheid, maar uitsluitend voor het deel dat betrekking heeft op groot onderhoud en vervangingen van deze primaire voorzieningen. De dagelijkse exploitatie, het gebruiksbeheer en het reguliere onderhoud zijn en blijven de verantwoordelijkheid van de beherende instellingen.
Dit uitgangspunt geldt zowel voor accommodaties in gemeentelijk eigendom als voor accommodaties die eigendom zijn van verenigingen of stichtingen. In het laatste geval kan de gemeente – mits de voorziening positief is beoordeeld op basis van het afwegingskader – een bijdrage verstrekken voor groot onderhoud en vervangingen, op basis van een actueel

onderhoudsplan (DMJOP). Daarmee wordt een gelijkwaardig en uitlegbaar speelveld nagestreefd, ongeacht de eigendomsstructuur.

Wat precies onder *primaire voorzieningen* wordt verstaan, verschilt per type accommodatie. Op hoofdlijnen is dit opgenomen in deze beleidsnota en in detail uitgewerkt in de demarcatieoverzichten in de bijlage 1.

De precieze verdeling van eigendom, verantwoordelijkheden en financiële bijdragen wordt in het volgende hoofdstuk uitgewerkt aan de hand van menukaart, die verschillende beheer- en eigendomsscenario's beschrijven.

5.3. De juridische kaders

Naast boven beschreven gemeentelijke rol bij de totstandkoming en instandhouding van maatschappelijke accommodaties heeft de gemeente ook een (financiële) rol bij het bepalen van huurprijzen. Deze paragraaf beschrijft het juridische kader bij het bepalen van huurprijzen door de gemeente. In hoofdstuk 7 werken we uit welke tarievenstructuur we hanteren en hoe we deze implementeren staat in hoofdstuk 8.

Juridisch kader en grond- en vastgoedbeleid (2023)

Uitgangspunt is dat de gemeente bij verhuur van vastgoed in eigendom van de gemeente een marktconforme huurprijs overeenkomt (ter voorkoming van staatssteun) of de integrale kosten doorberekend in de huurprijs (ter voorkoming van strijd met Wet Markt & Overheid). Voor maatschappelijke accommodaties die een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave van de gemeente Leudal is dit onwenselijk.

Onder andere om deze redenen heeft de gemeente Leudal in het grond- en vastgoedbeleid (2023) de volgende uitgangspunten vastgesteld voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed*:

- ''*Verhuur vindt plaats tegen tenminste kostendekkende tarieven;*
- *Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief;*
- *Scheiding tussen huur en subsidie (in het kader van transparantie);*

Op grond van de Wet Markt en Overheid en staatsteunregels dienen commerciële partijen een marktconforme huur te betalen. Dit geldt niet voor maatschappelijke instellingen (die geen onderneming zijn), wel dient in dat geval op basis van de Wet Markt en Overheid minimaal een kostprijsdekkende huur in rekening te worden gebracht. Gemeenten kunnen besluiten activiteiten met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloedssfeer van de Wet Markt en Overheid door een zogenaamd Algemeen Belang Besluit (bron: grond- en vastgoedbeleid 2023).''

Dit heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal in 2014 gedaan: de Wet Markt en Overheid is buiten toepassing verklaard op de volgende activiteiten, door te besluiten dat deze activiteiten plaatsvinden in het algemeen belang:

1. Verhuur en exploitatie van sportaccommodaties
2. Verhuur maatschappelijk vastgoed en
3. Verhuur vastgoed om kraken te voorkomen

Tarieven voor zakelijk recht
In de gemeente Leudal komt de uitgifte van grond aan maatschappelijke instellingen vooral voor bij 'clubgebouwen' waarbij de gemeente de grond in bruikleen geeft. Hierbij zijn opstalrechten gevestigd. Hoewel we de meeste sportvelden verhuren, zijn ook voor enkele sportvelden een opstalrecht verleend.

Wanneer een vereniging of stichting (waarbij er geen sprake is van winstoogmerk als hoofddoel) een clubgebouw op gemeentegrond in eigendom heeft of wenst op te richten, dan is of wordt hiervoor een zakelijk recht van opstal gevestigd (menukaartoptie 1). Daarmee is (of wordt) het clubgebouw eigendom van de vereniging of stichting en blijft de ondergrond hiervan in eigendom van de gemeente.

De opstalrechten zijn onder verschillende condities aangegaan. Daardoor verschilt de vergoeding die verenigingen of stichtingen jaarlijks betalen voor het in eigendom hebben van een clubgebouw op gemeentegrond. Net als bij de huurprijzen streeft de gemeente naar harmonisatie van afspraken over de jaarlijkse vergoeding voor een opstalrecht die maatschappelijke instellingen aan de gemeente moeten betalen.

Op hoofdlijnen betekent dit het volgende. Indien de beherende instelling:
- een commerciële partij is: we brengen een marktconform tarief* in rekening;
- een stichting of vereniging is**: hiervoor geldt een maatschappelijk tarief van 0 euro***;

Stichtingen en verenigingen dragen in menukaartoptie 1 alle lasten van de gebouwen die zij in eigendom hebben. Afhankelijk van de toetsing door het afwegingskader doen zij dit met of zonder een financiële bijdrage van de gemeente Leudal. Om deze verenigingen en stichtingen tegemoet te komen in de verantwoordelijkheden die zij dragen voor de gemeenschap rekenen we voor het hebben van een opstalrecht geen jaarlijkse lasten door aan de vereniging.

* Het marktconforme tarief volgt uit het vastgestelde grond- en vastgoedbeleid 2023. Met marktconform bedoelen we: de prijs die tot stand komt in een open en onbevooroordeelde markt, vergelijkbaar met wat een particuliere investeerder zou betalen. Dit wordt vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke deskundige, een vergelijkende analyse van soortgelijke grondtransacties, of de residuele methode, waarbij de waarde van de grond wordt afgeleid uit de commerciële waarde van het onroerend goed minus alle kosten.
** Op basis van de statuten bepaalt de gemeente of er sprake is van een stichting of vereniging of niet. Het gaat hierbij om de partij waaraan de gemeente een opstalrecht verstrekt.
*** De manier waarop we dit inrichten volgt in de implementatie (zie in de volgende paragraaf).

Programmatische subsidies
De subsidie(s) of financiële ondersteuning waarover we in dit accommodatiebeleid spreken gaat nadrukkelijk over de maatschappelijke accommodatie zelf en niet over de inhoudelijke programmering van activiteiten. Hiervoor kent de gemeente Leudal subsidieregelingen die aan inhoudelijk beleid zijn gekoppeld, zoals de subsidieregeling Kunst en Cultuur, Sport en Gezondheid en Jeugd.

Praktisch uitvoerbare en realistische werkwijze

Met bovengenoemde richtinggevende juridische kaders, uitgangspunten uit het grond- en vastgoedbeleid én het principe van harmonisatie (zie volgende hoofdstuk) introduceren we de volgende praktisch uitvoerbare werkwijze:

1. Bepaling van het kostendekkende tarief

De systematiek van kostendekkende huur houdt in dat de huurprijs wordt opgebouwd uit alle relevante kostenelementen van een accommodatie. De gemeente hanteert hierbij één uniforme rekenmethode, zodat voor alle maatschappelijke accommodaties op dezelfde wijze wordt gerekend. De methodiek is als volgt:

Gebouwen

De uniforme rekenmethode houdt in dat we de kostendekkende huur vaststellen door de volgende elementen op te tellen en te herleiden naar een prijs per m^2:

- Kapitaallasten: De kosten van het gebouw zelf, waaronder afschrijving (waardevermindering over de levensduur) en rente over het geïnvesteerde kapitaal. Bij einde technische levensduur is grootschalige renovatie of (ver)nieuwbouw aan de orde en ontstaan op dat moment nieuwe kapitaallasten.
- Onderhoud en vervangingen: De kosten voor het onderhoud van het pand. Dit betreft een dotatie (reserve) voor groot onderhoud en vervangingen op middellange- en lange termijn, volgens een (D)MJOP. Denk bijvoorbeeld aan het periodiek vervangen van dak of installaties.
- Verzekeringen en belastingen: De verplichte lasten die de eigenaar betaalt, zoals verzekeringspremies voor het gebouw, onroerendezaakbelasting en overige heffingen.
- Beheer en overhead: De kosten voor beheer en administratie van de accommodatie. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten voor gemeentelijk personeel en ondersteunende diensten die nodig zijn om het vastgoed te verhuren en te onderhouden (ook wel apparaatskosten genoemd).

Dit totaalbedrag gedeeld door het aantal m^2 van de accommodatie vormt de jaarlijkse kostendekkende huur per m^2.

Buitensport velden

Voor buitensportvelden geldt een andere systematiek. In plaats van een prijs per m^2, rekent de gemeente per type veld op basis van landelijke kengetallen voor kapitaallasten en onderhoud. Belastingen, heffingen en overhead blijven hierbij buiten beschouwing.

Deze methodiek zorgt voor een geharmoniseerd speelveld: vergelijkbare accommodaties kennen vergelijkbare huurprijzen, ongeacht locatie, historie of technische staat. Voor gebouwen worden hiervoor kengetallen per type accommodatie gehanteerd (op basis van gemiddelde jaarlijkse kosten en bestaande MJOP's), terwijl voor buitensportvelden kengetallen per type veld als uitgangspunt gelden.

In de volgende tabellen zijn de instandhoudingskosten (ook wel kostprijs dekkende huur) weergegeven per type accommodatie (bedragen in euro per m^2 per jaar). De uitgangspunten, die hieraan ten grondslag liggen zijn verwerkt in hoofdstuk 9. Het betreft alleen de instandhoudingskosten van de primaire voorzieningen:

Tabel 1: overzicht instandhoudingskosten per type accommodatie.

Type accommodatie	Kapitaal-lasten	Groot Onderhoud en vervanging	Verzekeringen en belastingen	Beheer en overhead	Huurprijs per m2
Binnensport	€97	€41	€11	€5	€154
Buitensport*	€87	€30	€11	€5	€132
Sociaal-Cultureel	€108	€51	€14	€5	€178

Type veld/baan	Reservering vervangingen	Jaarlijks onderhoud	Totaal per jaar
Natuurgras voetbalveld	€10.000	€17.000	€27.000
Kunstgras voetbalveld	€61.000	€5.000	€66.000
Kunstgras tennisbaan	€4.300	€2.000	€6.300
Gravel tennisbaan	€4.300	€2.700	€7.000
4-laans atletiekbaan	€ 79.500	€ 8.000	€ 87.500

De genoemde kosten zijn Exclusief BTW.

2. Toetsing door het afwegingskader

Op het moment dat een (deel van) een maatschappelijke accommodatie positief is beoordeeld op basis van het afwegingskader, brengt de gemeente voor dat deel van de maatschappelijke accommodatie geen kostendekkend tarief in rekening, maar een maatschappelijk tarief (zie hoofdstuk 7.2). Voor de onderdelen van de maatschappelijke accommodatie die niet door het afwegingskader komen brengt de gemeente een kostendekkend tarief in rekening.

Op hoofdlijnen betekent dit het volgende. Indien de beherende instelling:
- een commerciële partij is: we brengen een marktcomform tarief in rekening;
- een stichting of vereniging is: we brengen voor de ruimtes en de velden die niet door het afwegingskader komen een kostendekkend tarief in rekening;
- een stichting of vereniging is: we brengen voor de ruimtes en de velden die wel door het afwegingskader komen een maatschappelijk tarief in rekening.

In de implementatie werken we de uitvoeringsmethode uit:
Zoals toegelicht wil de gemeente Leudal op een transparante en uitlegbare manier keuzes maken. Ook wanneer het gaat over de kostprijs van een accommodatie, de financiële bijdrage daaraan van de gemeente Leudal en de financiële bijdrage van de vereniging of beherende instellingen. Juridisch gezien zijn er twee manieren om dit uit te werken:
1. de voorgestelde manier in het grond- en vastgoedbeleid waarbij enerzijds een kostendekkende huurprijs in een rekening wordt gebracht en anderzijds een subsidie wordt verstrekt;
2. via een algemeen belang besluit waarbij we een maatschappelijk tarief in rekening wordt gebracht;

De beleidsnota is geschreven vanuit het oogpunt van optie 2. Nadat de inhoudelijke kaders van het verdiepende accommodatiebeleid zijn vastgesteld richten we in de implementatiefase de exacte uitvoering in waarbij de financiële impact voor de vereniging niet wijzigt.

**Definitie uit het grond- en vastgoedbeleid 2023*
Het gemeentelijk vastgoed in gemeente Leudal omvat een aantal categorieën vastgoed, waarvan maatschappelijk vastgoed er één is, welke weer drie subcategorieën kent, te weten:

1. Huisvesting voor de eigen organisatie en diensten;
2. Onderwijsgebouwen (primair, voortgezet en speciaal);
3. Maatschappelijk vastgoed:
    - Culturele accommodaties,
    - Welzijns accommodaties,
    - Sport en recreatie (gebouwen en terreinen).

Paracommercie

Voorgenoemde juridische kaders hebben betrekking op de reikwijdte van deze beleidsnota: het duurzaam in stand houden van maatschappelijke accommodaties. Hierbij hanteren we onder andere het principe stenen voor de gemeente en exploitatie voor de gemeenschap. Verder bepalen we op basis van de activiteiten die in een ruimte plaatsvinden of een maatschappelijk of een kostendekkend tarief geldt voor de desbetreffende ruimte.

In het kader van de Alcoholwet moet de gemeente regels vaststellen om oneerlijke concurrentie bij de verstrekking van alcohol te voorkomen. Dit betekent dat bij de aanvraag van een vergunning voor het schenken van alcohol de regels van de Alcoholwet gelden (bij commerciële uitbaters, bij stichtingen en verenigingen) met daarbovenop de regels voor paracommercie (bij een stichtingen en verenigingen). De regels voor paracommercie zijn vastgelegd in de Algemene verordening van de gemeente Leudal. Verenigingen en stichtingen nemen de exploitatie – namens de gemeenschap – op zich. Het is aan de gemeenschap om te bepalen hoe zij dit doen. De keuze voor de rechtsvorm die hierin door de gemeenschap wordt gemaakt geeft richting aan de regels die gelden in het kader van het schenken van alcohol. Bij het toetsen van een aanvraag in het kader van de Alcoholwet wordt dus gekeken naar de rechtsvorm van de aanvrager, los van de activiteiten die plaatsvinden in de maatschappelijke accommodatie.

De belangrijkste uitgangspunten voor paracommercie zijn:

- Schenktijden: de schenktijden van alcoholische dranken zijn gekoppeld aan de activiteiten van de vereniging/stichting. Dit wil zeggen dat er één uur voor de activiteit en twee uur ná de beëindiging van de activiteit alcoholische dranken geschonken mogen worden.
- Geen alcoholverstrekking: Het is verboden in de inrichting bijeenkomsten van persoonlijke aard te houden, waarbij alcoholhoudende dranken worden verstrekt. Hieronder vallen in elk geval bruiloften en partijen.
- Uitzonderingen: Er zijn activiteiten die wel georganiseerd mogen worden waarbij wel alcohol verstrekt mag worden. Deze zijn te vinden in artikel 2.5.4.2 lid 3 van de Algemene verordening van de gemeente Leudal[2]. Activiteiten die niet voorkomen in de lijst kunnen ter beoordeling aan de burgemeester worden voorgelegd.

[2] Algemene verordening gemeente Leudal | Lokale wet- en regelgeving

- Verbod om te verhuren: Het is verder verboden de paracommerciële inrichting (bv kantine) en inventaris aan derden (particulieren) te verhuren ten behoeve van activiteiten waarbij alcohol geschonken wordt.

6. Harmonisatie en menukaart

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk staat het principe ‘harmonisatie’ centraal en presenteren we de menukaart per type accommodatie. Allereerst leggen we uit wat we bedoelen met harmoniseren en waarom dit essentieel is voor een eerlijke en efficiënte inzet van gemeenschapsgeld. Vervolgens beschrijven we de principes van harmonisatie – nadrukkelijk niet bedoeld als starre uniformering, maar als gelijke behandeling van vergelijkbare accommodaties. Vervolgens presenteren we per accommodatietype (binnensport, buitensport en sociaal-cultureel) drie opties met mogelijke eigendomsvormen en bijbehorende rolverdelingen voor het groot onderhoud en vervangingen. Dit schept duidelijkheid over keuzemogelijkheden en de kaders waarbinnen we verschillende maatschappelijke accommodaties ondersteunen en beheren.

6.2. Principes van harmonisatie

In het accommodatiebeleid van de gemeente Leudal hanteren we het principe dat we vergelijkbare accommodaties op gelijke wijze behandelen en ondersteunen. Dat betekent: voor hetzelfde type accommodatie bieden we dezelfde gemeentelijke bijdrage, ongeacht verschillen in eigendom, ligging of historisch gegroeide afspraken. Zo creëren we een gelijk speelveld waarin de kostenverdeling tussen gemeente en gebruikers duidelijke en uitlegbaar is. Alleen accommodaties die positief zijn beoordeeld via het afwegingskader komen in aanmerking voor deze ondersteuning, passend bij het type accommodatie en de gemeentelijke verantwoordelijkheid die daarbij hoort.

We streven naar harmonisatie, maar niet naar uniformiteit. We dwingen geen standaardmodel op. Verschillen in eigendom en organisatie kunnen blijven bestaan. Wat we wél gelijktrekken, zijn de financiële uitgangspunten: vergelijkbare accommodaties krijgen vergelijkbare bijdragen, ongeacht wie het eigendom heeft of het beheer van het grote onderhoud uitvoert. Daarmee zetten we gemeenschapsgeld in op een uitlegbare manier – zonder willekeur.

Om deze aanpak praktisch te maken, hebben we een menukaart ontwikkeld. Daarmee kunnen we per accommodatie een passende beheer- en eigendomsvorm kiezen, binnen duidelijke en geharmoniseerde financiële kaders. In de volgende paragraaf lichten we de menukaart toe, inclusief de taken, verantwoordelijkheden en bijbehorende voor- en nadelen.

6.3. Menukaart per type accommodatie

In deze paragraaf presenteren we de menukaart met drie opties voor de verdeling van eigendom en verantwoordelijkheden voor het groot onderhoud en vervangingen. Zoals eerder beschreven is het dagelijks en klein onderhoud onderdeel van de exploitatie. Dit geldt zowel voor gebouwen als voor velden. De beherende instelling is, ongeacht de gekozen optie, verantwoordelijk en er wordt hiervoor geen gemeentelijke bijdrage verstrekt. Voor de verdere verdeling van taken sluiten we aan bij bestaande landelijke modellen en gangbare normen.

Sociaal-culturele accommodaties
Voor sociaal-culturele accommodaties geldt het ROZ-model als uitgangspunt, waarbij in hoofdlijnen geldt:

- Gemeente: verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervangingen van constructieve en bouwkundige onderdelen (o.a. funderingen, gevels, daken, hoofdinstallaties, buitenschilderwerk).
- Beherende instelling: verantwoordelijk voor dagelijks en klein onderhoud (o.a. hang- en sluitwerk, verlichting, schoonmaak, groenwerkzaamheden, periodieke keuringen).

Een volledige uitwerking van deze verdeling volgt in de implementatiefase.

Binnensportaccommodaties
Bij binnensportaccommodaties geldt dezelfde systematiek, zoals bij Sociaal-culturele accommodaties.

Buitensportaccommodaties (gebouwen) en buitensportvelden
Voor buitensportaccommodaties is de verdeling van verantwoordelijkheden uitgewerkt in bijlage 1. Voor de clubgebouwen geldt eenzelfde systematiek zoals bij de sociaal-culturele accommodaties, met het ROZ-model als uitgangspunt*. Het betreft hier alleen de primaire voorzieningen binnen het clubgebouw.

*het precieze ROZ-model wordt in de implementatiefase bepaald.

Voor de buitensportvelden en banen, waaraan de gemeente financieel bijdraagt, geldt als basisprincipe dat het eigendom en de verantwoordelijkheid voor vervangingen in beginsel bij de gemeente liggen. Het dagelijks en klein onderhoud is de verantwoordelijkheid van de vereniging.

Voor het jaarlijks onderhoud is mogelijk dat verenigingen of stichtingen, onder voorwaarden, een vergoeding ontvangen voor het uitvoeren van het onderhoud aan velden en banen. Deze praktijk wordt in de huidige situatie soms al toegepast. De voorwaarden hebben betrekking op de kwaliteit van het onderhoud (conform bestek en onder gemeentelijke controle). De bijdragen worden vastgesteld op basis van MJOP's. Daarbij gaat de gemeente uit van 75% van de normbedragen (zoals opgenomen in de MJOP's), omdat verenigingen door zelfwerkzaamheid het onderhoud doorgaans goedkoper kunnen uitvoeren.

Rolverdeling primaire voorzieningen (gebouwen)
Elke optie laat zien hoe de rolverdeling tussen de gemeente en de beherende partij eruit ziet: wie is eigenaar, wie is verantwoordelijk voor het groot onderhoud, en welke gemeentelijke bijdrage of afspraken horen hierbij. Dit biedt ruimte voor de beherende instellingen om een passende keuze te maken, binnen geharmoniseerde financiële kaders. Daarbij geldt een opbouw van veel verantwoordelijkheid bij de gemeenschap, optie 1 tot weinig verantwoordelijkheid bij de gemeenschap, optie 3.

Let op: Zodra een beherende partij gemeentelijke middelen ontvangt voor groot onderhoud, vervangingen en/of andere eigenaarslasten (zoals verzekeringen en belastingen), geldt een formele plicht tot verantwoording richting de gemeente. Dit betekent dat de partij inzichtelijk en aantoonbaar moet maken hoe middelen zijn besteed, welke reserveringen zijn gedaan en hoe het

onderhoud is uitgevoerd. De gemeente legt dit vast in overeenkomsten en kan bij niet-naleving maatregelen treffen, waaronder terugvordering of contractuele sancties.

Optie 1 – De gemeenschap is eigenaar van de maatschappelijke accommodatie De beherende instelling is eigenaar van de maatschappelijke accommodatie en draagt alle lasten . Dit betekent dat zij zelf verantwoordelijk is voor het totale onderhoud (zowel dagelijks als groot onderhoud en vervangingen) én voor alle eigenaarslasten zoals kapitaalslasten, verzekeringen, belastingen en heffingen. De gemeente verstrekt in dit model géén jaarlijkse bijdrage voor reserveringen voor groot onderhoud en vervangingen rechtstreeks aan de eigenaar, maar houdt voor deze accommodaties een gemeentelijk reservefonds aan. Uit dit fonds worden middelen beschikbaar gesteld voor groot onderhoud en vervangingen. Hiermee voorkomen we dat grote publieke middelen langdurig op de rekening van beherende instellingen staan. Uiteraard moet de beherende partij de ontvangen onderhoudsbijdragen doelmatig besteden en hierover verantwoording afleggen aan de gemeente. De gemeente toetst in deze optie de gemaakte afspraken en monitort deze.

Voordelen	**Nadelen / Aandachtspunten**
Volledig lokaal eigenaarschap en zeggenschap over de accommodatie stimuleert initiatief en verantwoordelijkheid in de gemeenschap.	Lokale vrijwilligers/bestuurders dragen een zware verantwoordelijkheid, omdat zij alle aspecten van beheer, onderhoud en exploitatie moeten organiseren.
Besluiten over gebruik en aanpassingen kunnen snel en flexibel lokaal worden genomen, zonder lange gemeentelijke procedures.	Continuïteit is kwetsbaar: bij een tekort aan vrijwilligers of expertise komt het beheer en voortbestaan van de accommodatie in het gedrang.
Gebruikers voelen zich mede-eigenaar en tonen daardoor een sterke betrokkenheid bij het behoud en de exploitatie van de voorziening.	De gemeente heeft nauwelijks sturingsmogelijkheden en kan moeilijk ingrijpen als er problemen ontstaan met de exploitatie of instandhouding.
De rol van de gemeente blijft beperkt tot faciliteren (financiële bijdrage), waardoor de bestuurlijke en organisatorische lasten voor de gemeente afnemen. De controlerende taak van de gemeente neemt toe.	Ook bij volledig lokaal eigendom moet voor gemeentelijke steun verantwoording worden afgelegd, wat extra administratie betekent.
De beherende instelling kan maatwerkoplossingen doorvoeren, zodat de accommodatie optimaal aansluit bij de behoeften en identiteit van het dorp.	Zonder actieve afspraken en monitoring door de gemeente ontstaat het risico op kwaliteitsverschillen en achterstallig onderhoud bij extern eigendom.

Variatie binnen optie 1:
In sommige situaties is de beherende instelling zowel eigenaar van de opstallen als van de grond, in andere situaties is de beherende instelling alleen eigenaar van de opstallen en is er sprake van een verleent opstelrecht van de gemeente Leudal aan de beherende instelling. Hoe we hiermee omgaan staat in hoofdstuk 8 beschreven.

Optie 2 – De gemeenschap is geen eigenaar, wél verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervangingen: De gemeente is eigenaar van de maatschappelijke accommodatie, maar de beherende partij is verantwoordelijk voor het totale onderhoud (zowel dagelijks als groot

onderhoud en vervangingen). Net zoals bij optie 1, verstrekt de gemeente in dit model géén jaarlijkse bijdrage voor reserveringen voor groot onderhoud en vervangingen rechtstreeks aan de eigenaar, maar houdt voor deze accommodaties een gemeentelijk reservefonds aan. De bijdrage is verhoudingsgewijs hetzelfde is als bij optie 1, maar gecorrigeerd voor de lasten die de gemeente als eigenaar blijft dragen, zoals kapitaallasten, verzekeringen en belastingen. De gemeente hoeft zelf minder uitvoerend bezig te zijn met onderhoud, maar behoudt via afspraken (zoals een beheersovereenkomst) wel grip op het beheer. Ook bij optie 2 moet de beherende partij de ontvangen onderhoudsbijdragen doelmatig besteden en hierover verantwoording afleggen aan de gemeente.

Voordelen	**Nadelen / Aandachtspunten**
De beherende partij heeft eigenaarschap over de instandhouding en kan onderhoudsplannen afstemmen op het dagelijks gebruik.	De beherende partij draagt een zware verantwoordelijkheid voor groot onderhoud en vervanging, zonder zelf eigenaar te zijn van het vastgoed.
Gemeentelijke lasten (organisatorische kosten voor onderhoud) nemen af.	Juridisch eigendom en feitelijke onderhoudsplicht liggen uit elkaar, wat duidelijke afspraken en toezicht vereist.
De exploitatie én instandhouding liggen in één hand, wat efficiëntie en betrokkenheid kan vergroten.	De beherende partij moet zelf investeren in planmatig onderhoud en reserveringen opbouwen, wat organisatorisch uitdagend is.
De gemeentelijke bijdrage is gebaseerd op objectieve kosten, maar de uitvoering ligt bij een lokale partij met maatwerkruimte.	Vrijwilligers of kleine stichtingen kunnen overbelast raken door de combinatie van exploitatie- én onderhoudstaken.
Grip op maatschappelijke functies blijft bestaan via prestatieafspraken en verantwoording over onderhoud en besteding van middelen.	Zonder actieve afspraken en monitoring door de gemeente ontstaat het risico op kwaliteitsverschillen en achterstallig onderhoud.

Optie 3 – Gemeenschap is geen eigenaar, en niet verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervangingen: De gemeente is eigenaar en draagt zelf zorg voor al het groot onderhoud en vervangingen van de accommodatie. De beherende partij is in dit scenario uitsluitend verantwoordelijk voor de dagelijkse exploitatie – het gebruik, de programmering en het klein dagelijks onderhoud, inclusief schoonmaak. Dit scenario ontlast de beherende organisatie qua onderhoudslasten en legt alleen de volle exploitatie bij hen neer. De gemeente houdt de accommodatie in eigen hand en heeft daarmee directe zeggenschap over het vastgoed.

Voordelen	**Nadelen / Aandachtspunten**
De gemeente houdt volledige controle over de kwaliteit van onderhoud en investeringen, waardoor consistent beheer gewaarborgd is.	De gemeente draagt ook de organisatorische lasten voor de instandhouding.
Professioneel gemeentelijk beheer ontlast vrijwilligers en borgt continuïteit van de exploitatie.	Lokaal eigenaarschap en betrokkenheid zijn beperkt.
Verenigingen en stichtingen hoeven zich niet te belasten met complexe beheertaken en kunnen zich richten op hun kernactiviteiten.	Minder flexibiliteit en maatwerk ter plaatse, omdat besluiten over aanpassingen via gemeentelijke procedures verlopen.

Verantwoording ligt intern bij de gemeente, zonder extra administratieve druk voor externe partijen.	
Uniforme gemeentelijke aanpak van onderhoud en veiligheid garandeert naleving van alle wettelijke eisen.	
Voordeel in uitvoeren van opdracht voor de gemeente door schaalvoordeel, dezelfde opdracht voor meerdere maatschappelijke accommodaties gelijktijdig uitzetten	

Door te werken met deze opties geven we de inzet van gemeenschapsgeld op een financieel vergelijkbare wijze vorm (geharmoniseerd). De rolverdeling verschilt afhankelijk van de gekozen optie. Zo ontstaat een uitlegbaar speelveld, met ruimte voor lokale maatwerkoplossingen. Zie de opties in onderstaande tabel samengevat.

Samenvatting van de menukaartopties:

	Optie 1a	**Optie 1b**	**Optie 2**	**Optie 3**
Eigendom gebouw	Beherende instelling	Beherende instelling	Gemeente	Gemeente
Eigendom grond	Beherende instelling	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Verantwoordelijkheid voor eigenaarslasten	Beherende instelling	Beherende instelling	Gemeente	Gemeente
Financiële bijdrage eigenaarslasten	Ja	Ja	Nee	Nee
Verantwoordelijk voor groot onderhoud en vervangingen	Beherende instelling	Beherende instelling	Beherende instelling	Gemeente
Financiële bijdrage groot onderhoud en vervangingen	Ja	Ja	Ja	Nee
Voorwaarden	Strikte verantwoording over de inzet van financiële bijdrage & inzicht maatschappelijke bezetting en benutting	Strikte verantwoording over de inzet van financiële bijdrage & inzicht maatschappelijke bezetting en benutting	Doelmatige besteding en verantwoording aan gemeente & inzicht maatschappelijke bezetting en benutting	Inzicht maatschappelijke bezetting en benutting

Meer verantwoordelijkheid bij gemeenschap — minder verantwoordelijkheid bij gemeenschap

Aanvullende uitgangspunten bij investeringen, groot onderhoud en vervangingen
Bij de uitvoering van investeringen en onderhoudswerkzaamheden gelden enkele aanvullende uitgangspunten:

- **BTW en compensatie:** wanneer werkzaamheden worden uitbesteed aan derden (bijvoorbeeld een stichting die namens de gemeente investeert of onderhoud uitvoert aan onroerend goed), is het van belang dat duidelijk is wie formeel opdrachtgever is. Indien de gemeente zelf recht zou hebben op BTW-compensatie, moet de factuur op naam van de gemeente Leudal staan. Alleen dan kan het aftrek- of compensatierecht worden uitgeoefend. In samenwerkingsovereenkomsten met derden kan daarom worden opgenomen dat zij “op naam en voor rekening van de gemeente Leudal” handelen.

<u>Kanttekening exploitatie binnensport</u>
Voor binnensportaccommodaties geldt dat de menukaart leidend is voor eigendom en instandhouding. Landelijk zien we dat, zelfs bij een goede bezetting, een sluitende exploitatie moeizaam haalbaar is. Daarbij geldt bovendien dat binnensportaccommodaties ook noodzakelijk zijn om te voorzien in de wettelijke taak van de gemeente om bewegingsonderwijs adequaat te huisvesten. Daarom wordt in de implementatiefase gekeken naar een verdere uitwerking van de gemeentelijke exploitatiebijdrage, zodat de kaders van dit accommodatiebeleid in balans blijven met de wettelijke huisvestigingstaak voor bewegingsonderwijs.

Een harmonisatie van bijdragen is op korte termijn niet mogelijk, omdat er binnen de binnensport zowel commerciële exploitanten als stichtingen zonder winstoogmerk actief zijn.
Om tot een efficiëntere en evenwichtiger exploitatie, benutting van uren en lastenverdeling te komen, verkennen we of een overkoepelende beheervorm haalbaar is.

7. Tarieven

7.1. Inleiding

De verdieping van het accommodatiebeleid in gemeente Leudal vraagt niet alleen om heldere beleidskeuzes, maar ook om een duidelijke vertaling naar de praktijk. Dat betekent: tariefstelling die uitlegbaar is, beheerafspraken die passen bij de verantwoordelijkheden, onderhoud dat tijdig en realistisch wordt uitgevoerd en investeringen die aansluiten op de maatschappelijke behoefte.

In dit hoofdstuk beschrijven we de aangepaste tarievenstructuur voor de binnen- en buitensport en de uitgangspunten voor sociaal-culturele accommodaties. Bij sportaccommodaties werken we met kostendekkingspercentages per type accommodatie, zodat er een transparante en evenwichtige verdeling ontstaat tussen gemeentelijke bijdragen en gebruikersbijdragen. Voor sociaal-culturele accommodaties geldt een andere benadering, die aansluit bij hun maatschappelijke functie en het streven naar betaalbaarheid en breed toegankelijk gebruik.

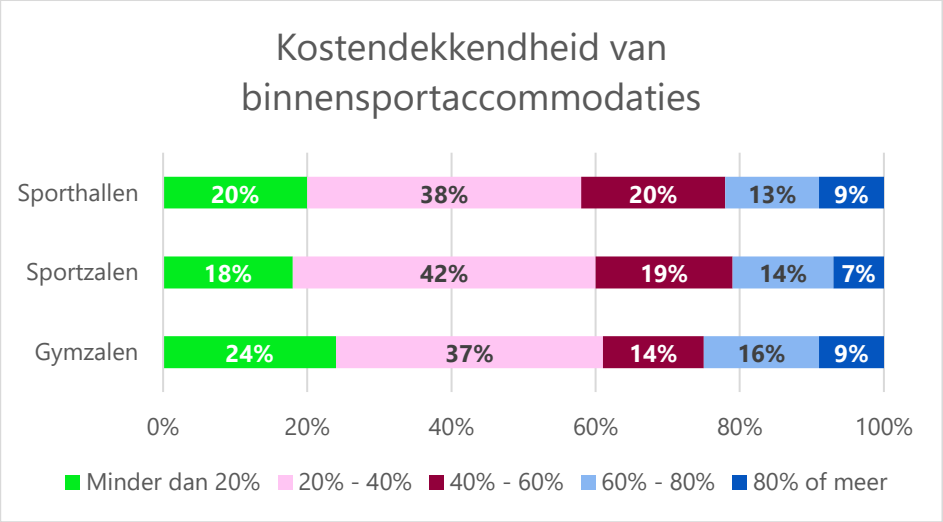
7.2. Tarievenstructuur

Op dit moment verschilt de manier waarop huur in rekening wordt gebracht voor gemeentelijke accommodaties. Waar bij sportaccommodaties doorgaans sprake is van vaste huurtarieven, geldt dat bij sociaal-culturele accommodaties een andere systematiek wordt gehanteerd. Voor gemeenschapshuizen geldt op dit moment een huurbedrag van 0 euro. In alle gevallen is het uitgangspunt dat gemeentelijke bijdragen duidelijk en uitlegbaar zijn. Een uniforme benadering is dus niet altijd passend. In deze paragraaf beschrijven we per cluster de tariefstelling voor de toekomst.

Binnensport

De huidige tarieven voor het gebruik van gemeentelijke binnensportaccommodaties (sporthallen, sportzalen en gymzalen) dekken ongeveer 10% van de werkelijke instandhoudingskosten. Daarmee ligt de kostendekkingsgraad in gemeente Leudal fors onder het landelijke gemiddelde. Uit onderzoek van het Mulier Instituut (2019) blijkt dat slechts 1 op de 5 Nederlandse gemeenten een kostendekking van minder dan 20% realiseert. Daarbij benadrukken we dat dit percentage gebaseerd is op een theoretisch kostenniveau waarin zowel onderhoud, vervangingen als exploitatie zijn meegenomen. Uit de factsheet van het Mulier Instituut blijkt dat veel gemeenten zelf ook niet exact definiëren welke kosten en inkomsten in hun berekening worden opgenomen. Vergelijkingen met landelijke gemiddelden kent daarom kanttekeningen, maar geeft wel een gevoel bij de verhouding tussen inkomsten en kosten bij maatschappelijke accommodaties. In onderstaande grafiek is de landelijke verdeling weergegeven.

Tabel 2: kostendekkendheid van binnensportaccommodaties.



Bron: Mulier Instituut 2019

Deze landelijke vergelijking visualiseert dat gemeente Leudal momenteel tot de gemeenten met de laagste kostendekkingsgraad behoort. Zeker omdat bij toekomstige investeringen — zoals renovaties of vervangingen van gymzalen, sportzalen en sporthallen — nieuwe kapitaalslasten ontstaan die de kosten verhogen in vergelijking met nu, omdat veel bestaande accommodaties inmiddels zijn afgeschreven. Het financiële gat tussen inkomsten en werkelijke kosten wordt hiermee groter.

De lage kostendekkingsgraad hangt niet alleen samen met de hoogte van de tarieven, maar ook met de beperkte bezetting. Met name sporthallen kennen een lage overdagbezetting doordat zij maar in beperkte mate worden gebruikt door het onderwijs. Er zijn — relatief gezien — teveel zaaldelen beschikbaar ten opzichte van de structurele behoefte, waarbij er besef is over de wettelijke taak voor het huisvesten van het bewegingsonderwijs met bijbehorende afstandsnormen.

De tarieven vormen dan ook één van de knoppen waaraan gedraaid kan worden. Tegelijkertijd draagt een betere benutting van de bestaande zalen bij aan een hogere opbrengst, waardoor het minder noodzakelijk is om de tarieven sterk te verhogen. Met name overdag ligt er nog ruimte, zeker bij sporthallen die beperkt worden gebruikt door het onderwijs. Een hogere bezettingsgraad helpt daarmee om de gewenste kostendekkingspercentages te realiseren zonder dat dit leidt tot een onevenredige stijging van de huurtarieven.

Voor de gemeente Leudal geldt dat wij primair sturen op een goede bezetting van de bestaande binnensportaccommodaties. De inkomsten die voortkomen uit deze bezetting koppelen wij aan de kosten voor “de stenen” (onderhoud en vervanging van gebouwen). Op die basis streven wij naar een kostendekkingspercentage van circa 25%. Dit percentage staat dus los van de exploitatie, die de werkelijke instandhoudingskosten verder verhoogt.

In de onderstaande tabel is de tariefstelling in gemeente Leudal vergeleken met die in omliggende gemeenten en het landelijke gemiddelde van niet/weinig stedelijke gemeentes.

Tabel 3: vergelijking tariefstelling binnensportaccommodaties van de gemeente Leudal, omliggende gemeente en landelijk gemiddelde van niet /weinig stedelijke gemeentes.

Verenigingstarieven 2025	Gemeente Leudal	Omgeving gemiddeld	Landelijk gemiddeld*
Gymzalen	€ 12,50	€ 13,44	€ 14,02
Sportzalen	€ 17,50	€ 28,26	€ 24,54
Sporthallen	€ 30,00	€ 39,88	€ 42,61

**Bron: Mulier Instituut, databestand huurtarieven gemeentelijke sportaccommodaties, type weinig stedelijk, 2023. Geïndexeerd naar 2025.*

Uit de tabel blijkt dat de huurprijzen per uur voor de binnensportverenigingen in de gemeente Leudal een stuk lager liggen dan het gemiddelde uit omliggende gemeenten en het landelijk gemiddelde.

Op basis hiervan herzien we het huidige tariefstelsel en werken we toe naar een realistischer dekkingspercentage. Hoe we dat gaan doen en welke termijnen we voor ogen hebben volgt in hoofdstuk 8.

Buitensport

Voetbalvelden en opstallen
In de huidige situatie dekken de tarieven die gebruikers (verenigingen, stichtingen e.d.) betalen voor gemeentelijke accommodaties slechts een klein deel van de werkelijke kosten. Met name bij de voetbalaccommodaties is het dekkingspercentage in de gemeente Leudal laag – ongeveer 7% voor de voetbalvelden en ongeveer 2% voor de primaire voorzieningen binnen het kleed- en clubgebouw. Dit houdt voor gemeente Leudal in dat circa 95% van de instandhoudingskosten (onderhoud, beheer en afschrijving) van voetbalvelden en bijbehorende primaire voorzieningen in het clubgebouw op dit moment voor rekening van de gemeente komt.

Het genoemde dekkingspercentage is berekend door de huidige huurtarieven te relateren aan de normatieve instandhoudingskosten van velden en bijbehorende primaire voorzieningen in het clubgebouw. Met normatief bedoelen we dat gebruik gemaakt is van landelijke kengetallen voor groot onderhoud, vervanging en afschrijving. In de praktijk wordt binnen de gemeente Leudal momenteel echter niet structureel gereserveerd voor toekomstige vervanging en zijn de feitelijke onderhoudsuitgaven mogelijk lager dan de realistische kostenniveaus. Dit betekent dat het werkelijke kostenniveau op termijn hoger zal uitvallen, zeker als wordt gestuurd op een toekomstbestendig onderhouds- en vervangingsbeleid.

Op basis hiervan is de huidige tariefstelling in gemeente Leudal – in verhouding tot de normatieve lasten én in vergelijking met andere gemeenten – zeer laag. In de volgende tabel is de verhouding ten opzichte van omliggende gemeenten inzichtelijk gemaakt.

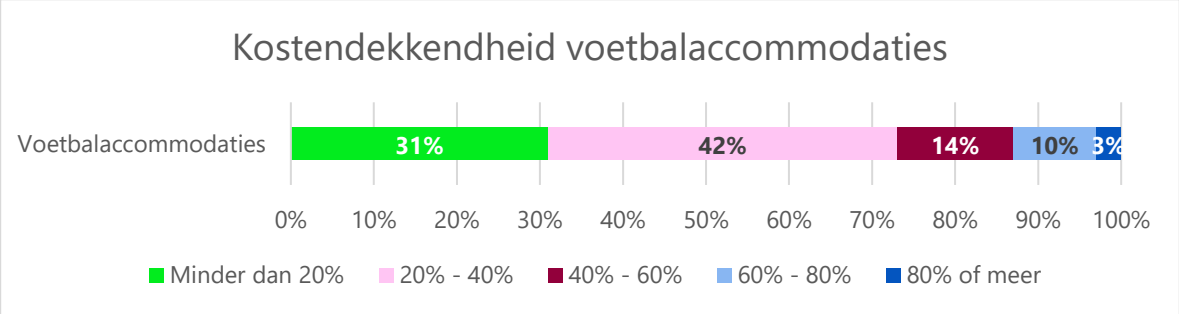
Tabel 4: vergelijking tariefstelling buitensportaccommodaties van de gemeente Leudal, omliggende gemeente en landelijk gemiddelde van niet /weinig stedelijke gemeentes.

Huurtarieven voetbal 2025	Gemeente Leudal	Omgeving gemiddeld	Landelijk gemiddeld*
Natuurgrasveld	€ 2.000	€ 4.200	€ 3.975
Kunstgrasveld	€ 4.000	€ 8.300	€ 7.806

**Bron: Mulier Instituut 2022, geïndexeerd met CPI.*

Om het realiteitsgehalte van het streefpercentage van 10% voor de voetbalaccommodaties verder te onderbouwen, is ook gekeken naar de landelijke spreiding van de kostendekkingsgraad van voetbalvelden in gemeentelijk eigendom. Onderstaande grafiek, op basis van gegevens van het Mulier Instituut (2019), laat zien dat de gemeente Leudal zich momenteel aan de onderkant van dit spectrum bevindt. Een verhoging naar 10% betekent dat gemeente Leudal nog steeds ruim onder het landelijke gemiddelde blijft, maar wel een stap zet richting een meer evenwichtige verdeling van de lasten tussen gemeente en gebruikers.

Tabel 5: kostendekkendheid van voetbalaccommodaties.



Bron: Mulier Instituut/VSG: VSG-panel, december 2019.

Op basis hiervan verhoogt de gemeente Leudal het dekkingspercentage geleidelijk naar een niveau van **10%** voor de voetbalaccommodaties. Dat geldt zowel voor de kosten van de velden als voor de primaire voorzieningen in het clubgebouw. Dit betekent dat de verenigingen in de toekomst een hogere huur betalen. We passen de tarieven gefaseerd aan, zodat clubs tijd hebben zich hierop in te stellen en desgewenst hun exploitatie of contributies aan te passen. Net zoals bij de binnensport geldt: hoe we dat gaan doen en welke termijnen we voor ogen hebben volgt in hoofdstuk 8.

Atletiekbaan en opstallen
In de huidige situatie dekken de tarieven die de atletiekvereniging betaalt voor het gebruik van de gemeentelijke atletiekbaan en bijbehorende voorzieningen slechts een deel van de werkelijke kosten. Het dekkingspercentage voor de atletiekbaan zelf ligt in de gemeente Leudal al rond het streefpercentage van 10%. Dit betekent dat voor het gebruik van de baan – in vergelijking met de voetbalvelden – al een relatief groter deel van de instandhoudingskosten (groot onderhoud, vervangingen en afschrijving) door de gebruiker wordt gedekt.

Tabel 6: is een vergelijking opgenomen met gemeente Leudal en omliggende gemeenten.

Huurtarieven atletiek 2025	Gemeente Leudal	Landelijk gemiddeld
6-laans rondbaan		€ 11.810*
4-laans rondbaan	€ 9.755	€ 12.272

**Bron: Mulier Instituut (2018-2019), bedragen geïndexeerd met CPI en gecorrigeerd (-20%) voor de 4-laanssituatie in gemeente Leudal.*

De vereniging maakt gebruik van de kleed- en clubaccommodatie van een voetbalclub.

Tennisbanen en opstallen
In de huidige situatie dekken de tarieven die tennisverenigingen betalen voor gemeentelijke tennisaccommodaties – alleen de velden – circa 19% bij kunstgras en 24% bij gravel van de theoretische instandhoudingskosten. Dit is exclusief de primaire voorzieningen binnen het kleed- en clubgebouw. Net zoals bij de voetbal betekent dit dat het genoemde percentage is gebaseerd op een vergelijking tussen de huidige huurtarieven en normatieve instandhoudingskosten (volgens landelijke kengetallen). Dat betekent dat ruim driekwart van de kosten voor groot onderhoud, vervanging en afschrijvingen momenteel voor rekening van de gemeente komt. De huidige tariefstelling voor tennis in gemeente Leudal ligt daarmee iets hoger dan bij voetbal, maar blijft laag in verhouding tot de werkelijke lasten én tot landelijke trends, waarin steeds meer tennisverenigingen zelf verantwoordelijk zijn voor (een deel van) hun accommodatie.

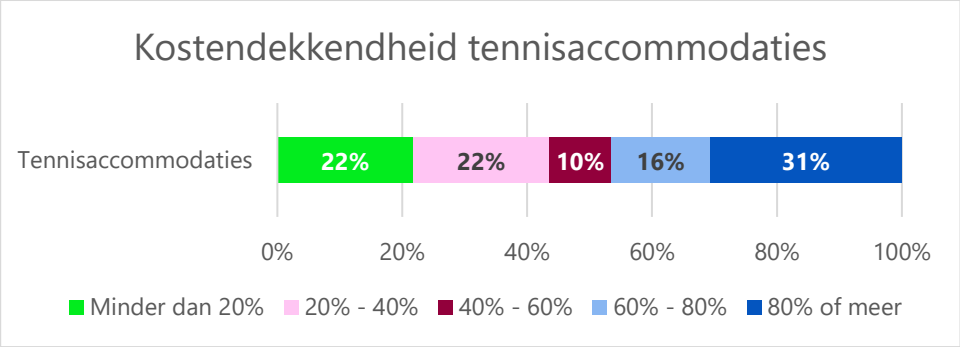
Net zoals bij de voetbalaccommodaties geldt dat op dit moment niet structureel wordt gereserveerd voor toekomstige vervanging en dat het feitelijke onderhoudsniveau mogelijk lager ligt dan realistisch noodzakelijk is. Dit betekent dat de werkelijke kostenniveaus op termijn hoger zullen uitvallen, zeker wanneer gestuurd wordt op een toekomstbestendig onderhouds- en vervangingsbeleid.

Tabel 7: is een vergelijking opgenomen met gemeente Leudal en omliggende gemeenten.

Huurtarieven tennis 2025	Gemeente Leudal	Omgeving gemiddeld
Type veld gravel	€ 1.200	€ 4.000
Type veld kunstgras	€ 1.700	€ 4.000

Uit de tabel blijkt dat de huurtarieven voor gemeentelijke tennisaccommodaties in de gemeente Leudal laag zijn in vergelijking met omliggende gemeenten. Een landelijk gemiddeld tarief is niet beschikbaar, omdat tennisaccommodaties in veel gemeenten (deels) geprivatiseerd zijn en de organisatievorm sterk verschilt. Om toch een beleidsmatige vergelijking te kunnen maken, is in de onderstaande grafiek de kostendekkingsgraad van tennisaccommodaties in gemeentelijk eigendom weergegeven (Mulier Instituut 2019). Daaruit blijkt dat de gemeente Leudal met een dekkingsgraad van 19% tot 24% (exclusief de kosten voor de primaire voorzieningen van het kleed- en clubgebouw) aan de onderkant van het landelijke spectrum zit.

Tabel 8: kostendekkendheid tennisaccommodaties.



Bron: Mulier Instituut/VSG: VSG-panel, december 2019.

Op basis hiervan voeren we het huidige dekkingspercentage op te voeren naar 50%. Dit betekent dat tennisverenigingen een groter deel van de kosten zelf gaan dragen. De verhoging gebeurt gefaseerd, zodat verenigingen hierop kunnen anticiperen en eventueel hun contributies of exploitatiestrategie kunnen aanpassen. Net zoals bij de binnensport en voetbal geldt: hoe we dat gaan doen en welke termijnen we voor ogen hebben volgt in het volgende hoofdstuk. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor de kosten van het groot onderhoud en vervangingen.

Sociaal-cultureel

Voor sociaal-culturele accommodaties – waaronder gemeenschapshuizen, jeugd- en jongerenaccommodaties, schutterijen, handboogaccommodaties, bibliotheken en heemkundeverenigingen – geldt één uniforme benadering.

Na een positieve beoordeling via het afwegingskader vallen deze accommodaties onder hetzelfde regime. Dat betekent dat de beherende instelling € 0 huur betaalt voor de maatschappelijke vierkante meters die direct nodig zijn voor de uitvoering van maatschappelijke activiteiten. Voor eventuele commerciële ruimtes binnen de accommodatie geldt wél een kostprijsdekkend huurtarief.

De beherende instelling bepaalt vervolgens zelf de gebruikstarieven voor de maatschappelijke ruimtes. De gemeente stelt alleen een maximum tarief vast. Dit borgt de betaalbaarheid voor lokale verenigingen en maatschappelijke initiatieven, terwijl commerciële benutting van de accommodatie een eerlijke bijdrage levert aan de exploitatie.

Als richtlijn voor deze maxima hanteert de gemeente een maatschappelijk tariefplafond op basis van een normatieve kostprijs van € 178 per m^2 per jaar. Bij een realistische verhuurcapaciteit van gemiddeld 48 weken per jaar en 12 uur per dag (ruim 25% bezetting op jaarbasis) betekent dit een maximale huurprijs van **€ 0,18 per uur per m^2**. Dit zorgt voor een transparant, uitlegbaar en betaalbaar huurniveau.

8. Implementatie -aanpak

8.1. Inleiding

Na vaststelling van de uitvoeringsgerichte kaders uit deze beleidsnota stelt het college een uitvoeringsprogramma vast met een vertaling van de verdiepende kaders in concrete activiteiten. In dit hoofdstuk schetsen wij de hoofdlijnen van deze implementatie om te zorgen voor een stapsgewijze, volgordelijke invoering met oog voor uitvoerbaarheid, bestuurlijke keuzes en de verschillende posities van betrokken instellingen.
De snelheid van de implementatie van dit beleid is mede-afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit. Om deze reden beschrijven we in dit hoofdstuk de aanpak op hoofdlijnen.

8.2. Aanpak van beleid naar praktijk

Toepassen afwegingskader

Het afwegingskader, zoals beschreven in hoofdstuk 4, wordt leidend bij het beoordelen van verzoeken om ondersteuning van maatschappelijke accommodaties. Het kader biedt een objectieve, uitlegbare manier om voorstellen voor renovatie, nieuwbouw of instandhouding te wegen, op basis van inhoudelijke criteria. Daarmee wordt toegewerkt naar een duidelijk en uitlegbaar beleid. Dit geldt zowel voor sportaccommodaties als voor sociaal-culturele accommodaties.

Blik vooruit: In het verleden zijn accommodaties of specifieke ruimtes binnen accommodaties gerealiseerd waarvan de kosten of verdeling van verantwoordelijkheden niet (meer) past binnen de huidige beleidslijn. Wij accepteren de situaties zoals ze zijn. Dit betekent dat we het nieuwe beleid volgens de hierna beschreven type gaan toepassen zonder terugwerkende kracht of verrekening van eerdere investeringen.

In principe is het mogelijk om een algehele 0-meting te doen: hierbij worden alle bestaande maatschappelijke accommodaties doorgelicht op basis van het afwegingskader. Dit vraagt aanzienlijke ambtelijke capaciteit en gaat gepaard met hoge uitvoeringskosten. Om deze reden passen we het afwegingskader gefaseerd toe. Hierbij maken we onderscheid tussen drie typen aanvragen:

1. Aanvragen voor totstandkoming
Voor nieuwe initiatieven of uitbreidingen van bestaande maatschappelijke accommodaties geldt dat aanvragen vanaf de inwerkingtreding van dit beleid getoetst worden aan het afwegingskader. Alleen aanvragen die voldoende scoren op de drie thema's: maatschappelijke functie, accommodatie en beheer en financiering, kunnen in aanmerking komen voor gemeentelijke ondersteuning. In de implementatiefase worden deze drie thema's verder uitgewerkt. Hiermee sturen we bij dit type aanvragen vanaf de start op het versterken van de sociale basis met inzet van alleen die vierkante meters die functioneel noodzakelijk en beleidsmatig uitlegbaar zijn.

2. Aanvragen voor renovatie of vernieuwbouw
Ook bij grootschalige renovatie- of vernieuwbouwtrajecten passen we het afwegingskader toe. Dat betekent dat het plan wordt beoordeeld op de drie hoofdthema's uit het afwegingskader. Daarbij geldt dat het feit dat een maatschappelijke accommodatie ooit op andere normen of beleid is

gerealiseerd, geen recht geeft op herinvestering. Voor dit type aanvragen gelden daarnaast enkele specifieke randvoorwaarden die in het plan moeten worden onderbouwd:

- het gebouw, en of buitensportveld, technisch of functioneel is afgeschreven;
- er geen redelijke mogelijkheden zijn om met kleinere ingrepen te voldoen aan de huidige eisen.

3. Aanvragen voor instandhouding

Voor de instandhouding van maatschappelijke accommodaties maken we onderscheid tussen twee groepen:

- Beherende instellingen, waarbij de gemeente nu al verantwoordelijk is voor groot onderhoud en vervangingen van hun accommodaties, hoeven geen volledige nieuwe aanvraag in te dienen. Wel worden bestaande bedragen en afspraken geharmoniseerd en wordt beoordeeld of sprake is van over- of ondercapaciteit. Bij structurele overcapaciteit kan dit leiden tot afbouw van ondersteuning of het stimuleren van clustering.
- Instellingen die nu nog geen structurele ondersteuning ontvangen, maar wel een aantoonbare rol vervullen binnen de sociale basis, kunnen op basis van het afwegingskader een aanvraag indienen. Het betreft dan een volledige afweging. We kennen nieuwe instandhoudingsbijdragen alleen toe wanneer de maatschappelijke accommodatie voldoende scoort op de beoordelingscriteria.

4. Aanpassen huidige subsidieregelingen

Naast het toetsen van nieuwe aanvragen is het noodzakelijk om de bestaande subsidieregelingen te actualiseren. De huidige regelingen sluiten niet altijd aan bij de uitgangspunten van deze beleidsnota en leiden daardoor soms tot verschillen in behandeling. Daarom worden alle lopende subsidieregelingen voor maatschappelijke accommodaties systematisch getoetst aan de uitgangspunten van dit beleid. Waar nodig worden regelingen aangepast of samengevoegd.

Vervangingsopgave sportaccommodaties en gemeenschapshuizen

Naast de drie typen aanvragen die de gemeente van initiatiefnemers kan ontvangen, neemt de gemeente zelf ook initiatief om te komen tot een transparant, toekomstgericht en betaalbaar accommodatie-aanbod, dat aansluit bij de maatschappelijke opgaven en de leefbaarheid in de dorpen ondersteunt. We werken daarom met een samenhangende aanpak bij locaties met een aanstaande vervangingsopgave:

Planvorming vervanging en vernieuwing accommodaties

We werken niet met een vooraf vaststaand tijdpad, maar met een integrale benadering op het moment dat een accommodatie het einde van de technische of functionele levensduur nadert. Per locatie kijken we in samenhang naar:

- **Ontwikkelingen in het gebied (kan ook dorpskern overstijgend)** – bijvoorbeeld demografische trends, woningbouwplannen of veranderingen in de sociale infrastructuur.
- **Ontwikkelingen binnen een cluster** – zoals de actuele en toekomstige gebruiksbehoefte, mogelijkheden voor clustering en multifunctionaliteit, en de aansluiting bij andere beleidsterreinen (onderwijs, jeugd, welzijn).
- **Ontwikkelingen technische staat** – bijvoorbeeld constateringen uit technische keuringen of inspecties, signalen van achterstallig onderhoud, of situaties waarin de veiligheid of toegankelijkheid van de accommodatie niet meer voldoet aan de geldende normen.

- **Aflopend contract** – natuurlijke momenten zoals het aflopen van een huur-, gebruiks-, beheercontract of opstalrecht. Dit zijn logische momenten om de rolverdeling, verantwoordelijkheden en eventuele investeringen opnieuw te bezien.

Op basis hiervan bepalen we of renovatie doelmatig is of dat nieuwbouw meer toekomstwaarde biedt. We hanteren daarbij het uitgangspunt dat alleen het functioneel noodzakelijke aantal vierkante meters wordt gerealiseerd en overcapaciteit wordt vermeden.

Aanvullend onderzoek en scenariostudies
Aanvullend onderzoek is nodig bij concrete vervangingsopgaves. Denk aan een haalbaarheidsstudie naar clustering van functies, een financiële doorrekening van renovatie versus nieuwbouw of een scenario voor het samenvoegen van accommodaties. Onderzoeken starten altijd met een heldere vraag, gebaseerd op het referentiebeeld (hoofdstuk 3) en het afwegingskader (hoofdstuk 4).

DMJOP's en onderhoudsinzicht bij niet-gemeentelijk eigendom
Voor accommodaties die niet in eigendom zijn van de gemeente, maar wel via het afwegingskader en de menukaart in aanmerking komen voor een bijdrage, geldt dat de gemeente zorgt voor een actueel (D)MJOP. De instandhoudingsbijdrage voor groot onderhoud en vervangingen wordt afgestemd op de gemiddelde jaarlijkse kosten uit deze plannen, zodat sprake is van een geharmoniseerd speelveld.

Toepassen van de menukaart

Met alle betrokken beherende instellingen gaan we het gesprek voeren over de keuzes die volgen uit de menukaart: wie wordt eigenaar, wie is verantwoordelijk voor de instandhouding en wat betekent dit voor exploitatie, financiering en verantwoording? Deze gesprekken zijn het startpunt voor het harmoniseren van afspraken en het vastleggen van de bijbehorende verantwoordelijkheden.

Alle lopende overeenkomsten worden hierbij geactualiseerd op basis van de nieuwe beleidskaders. Bestaande afspraken die niet langer passen binnen het geharmoniseerde speelveld of die afwijken van het nieuwe afwegingskader, worden herzien. Indien een beherende instelling nog geen keuze wil maken uit de scenario's vanuit de menukaart, wordt dat gerespecteerd totdat een natuurlijk moment zich voordoet, zoals het aflopen van contracten, wijzigingen in de beheerstructuur, aanpassingen aan de accommodatie of een aanvraag voor onderhoudsbijdrage.

Nieuwe afspraken worden vastgelegd in overeenkomsten, met duidelijke bepalingen over eigendom, verantwoordelijkheden, onderhouds- en gebruiksverplichtingen, verantwoording en financiële bijdragen.

Structurele behoeftebepaling en capaciteitsmonitoring

De huidige inventarisatie in het kader van deze verdiepingsslag geeft een scherp beeld van het huidige gebruik, de spreiding en bezetting van maatschappelijke accommodaties in gemeente Leudal. Deze inzichten vormen input voor de vervangingsopgave en de noodzakelijke ruimtebehoefte.

De inventarisatie van 2025 leggen we vast als 'jaar 1' binnen een jaarlijkse cyclus van capaciteitsmonitoring. Dit is het ijkpunt op basis waarvan we toekomstige ontwikkelingen in

gebruik, bezetting en behoefte volgen. De in paragraaf 3.3 beschreven benadering voor voetbalverenigingen is nog niet toegepast als vast ijkpunt voor de capaciteitsberekening. Dat gebeurt na vaststelling van deze beleidsnota. Met jaarlijkse actualisatie signaleren we trends op het gebied van over- of ondercapaciteit tijdig en kunnen we beleidsmatige keuzes goed onderbouwen.

We gaan zorgvuldig om met de informatievraag aan verenigingen en instellingen. Waar mogelijk maken we gebruik van reeds aangeleverde gegevens, om dubbele uitvragen en onnodige belasting te voorkomen.

8.3. Stapsgewijze tariefaanpassing

De nieuwe tarievenstructuur uit hoofdstuk 7 wordt niet in één keer, maar stapsgewijs ingevoerd. Zo krijgen gebruikers de tijd om zich aan te passen en blijft de tariefontwikkeling uitlegbaar en beheersbaar.

Binnensport

Voor binnensportaccommodaties (gymzalen, sportzalen en sporthallen) werken we toe naar een kostendekkingspercentage van 25% van de 'stenen'. Daarbij houden we nadrukkelijk rekening met het feit dat de huidige lage bezetting – met name overdag – niet is toe te rekenen aan de verenigingen en gebruikers. Het kostendekkingspercentage kan dus niet uitsluitend worden gehaald door forse tariefsverhogingen.

Wel brengen we de tarieven geleidelijk in lijn met de gemiddelde tarieven in omliggende gemeenten en het landelijke gemiddelde voor vergelijkbare accommodaties. Deze stap draagt al bij aan een hogere kostendekking, zonder dat dit leidt tot disproportionele lastenverzwaring. Tegelijkertijd verbeteren we de benutting van de zalen, in samenhang met de aanpak vervangingsopgave binnensport. Denk aan intensiever gebruik overdag, het combineren van functies met onderwijs, kinderopvang of andere maatschappelijke activiteiten, en het clusteren van gebruik waar dat past. Zo ontstaat meer opbrengst uit bestaande capaciteit, waardoor het gewenste kostendekkingspercentage haalbaar wordt.

Tabel 9: overzicht stapsgewijze tariefaanpassing binnensport, exclusief CPI index.

Verenigingstarieven	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Gymzalen	€12,50	€12,75	€13,00	€13,25	€13,50
Sportzalen	€17,50	€19,50	€21,50	€23,50	€25,00
Sporthallen	€30,00	€32,50	€35,00	€37,50	€40,00

Bovenop de jaarlijkse tariefstap indexeren we het tarief volgens de consumentenprijsindex (CPI, alle huishoudens) van het CBS. Zo blijven de tarieven in lijn met de algemene kostenontwikkeling. Vanaf 2029 is het streefniveau bereikt; vanaf dat moment passen we alleen nog de jaarlijkse CPI-indexering toe.

Buitensport

Voor buitensportaccommodaties geldt voor voetbal en atletiek een ander taakstellend dekkingspercentage, dan voor tennis.

- Voetbal en atletiek: verhoging van de kostendekking naar 10%
- Tennis: verhoging van de kostendekking naar 50%

Deze verhogingen voeren we gefaseerd in. Daarmee ontstaat voor verenigingen een voorspelbaar groeipad in de lasten en voldoende voorbereidingstijd om hun contributies of exploitatie hierop aan te passen.

De in deze tariefstructuur opgenomen bedragen hebben niet alleen betrekking op het gebruik van de velden of banen zelf, maar omvatten ook de noodzakelijke voorzieningen binnen het kleed- en clubgebouw. Hierbij gaat het om de primaire ruimten, zoals kleedkamers en douches, volgens de bondsnormen (bijlage 1). Deze voorzieningen maken integraal onderdeel uit van de instandhoudingskosten die door de gemeente gedragen worden en zijn daarom verwerkt in de tarieven om toe te werken naar het dekkingspercentage.

Tabel 10: overzicht stapsgewijze tariefaanpassing buitensport, exclusief CPI index.

Huurtarieven per veld	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Natuurgras voetbalvel	€2.000	€2.500	€3.000	€3.500	€4.000
Kunstgras voetbalveld	€4.000	€5.000	€6.000	€7.000	€8.000
*Atletiekbaan (4-laans)**	€9.755	€10.350	€10.950	€11.550	€12.200
Kunstgras tennisbaan	€1.200	€1.850	€2.500	€3.150	€3.800
Gravel tennisbaan	€1.700	€2.400	€3.100	€3.800	€4.500

*zoals de huidige configuratie

Net zoals bij de binnensport geldt hier ook dat we de jaarlijkse tariefstap indexeren volgens de consumentenprijsindex (CPI, alle huishoudens) van het CBS. Zo blijven de tarieven in lijn met de algemene kostenontwikkeling. Vanaf 2029 is het streefniveau bereikt; vanaf dat moment passen we alleen nog de jaarlijkse CPI-indexering toe.

Sociaal-cultureel

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, geldt voor sociaal-culturele accommodaties een uniforme benadering met een kostendekkend huurtarief voor commerciële ruimtes (€ 178 per m^2 per jaar) en een maximaal maatschappelijk huurtarief van € 0,18 per uur per m^2.

Voor de verdere toepassing gelden twee regels:

- Leegstand en commerciële invulling: voor ruimten die in 2028 onder de bezettingsnorm vallen – door structurele leegstand of een overwegend commerciële invulling (zoals toegelicht in hoofdstuk 3.3) – geldt het kostendekkend huurtarief van € 178 per m^2 per jaar.
- Gebruikerstarief in relatie tot plafondbedrag: indien beherende instellingen momenteel maatschappelijke organisaties een hoger tarief in rekening brengen dan het plafond van € 0,18 per uur per m^2, moet dit uiterlijk in 2028 zijn teruggebracht tot dat maximum. De beherende instelling bepaalt zelf op welke wijze deze aanpassing wordt doorgevoerd

Voor de indexering van de tarieven sluiten we aan bij de normatieve kostprijs per m^2 (€ 178 per m^2 per jaar). Deze kostprijs indexering we jaarlijks en rekenen we vervolgens om naar een uurtarief per m^2. Daarmee voorkomen we dat het uurtarief door afronding op twee decimalen langdurig op € 0,18 blijft.

Overgang en communicatie
In alle gevallen worden clubs en instellingen tijdig geïnformeerd over de beoogde financiële aanpassingen, de termijn waarbinnen deze worden doorgevoerd en de onderliggende systematiek. Zo kunnen zij hun exploitatie tijdig bijstellen en wordt het risico op plotselinge lastenstijgingen beperkt.

Transparantie
Zoals toegelicht in paragraaf 5.3 wil de gemeente Leudal op een transparante en uitlegbare manier keuzes maken. Ook wanneer het gaat over de kostprijs van een accommodatie, de financiële bijdrage daaraan van de gemeente Leudal en de financiële bijdrage van de vereniging of beherende instellingen. In de implementatiefase werken we dit uit.
Structureel reserveren voor groot onderhoud en vervanging

8.4. Structureel reserveren voor groot onderhoud en vervanging

Voor zowel gemeentelijke accommodaties (gebouwen en velden) als voor niet-gemeentelijke accommodaties (gebouwen en velden) die eveneens positief getoetst zijn aan het afwegingskader, werken we toe naar een duurzaam meerjarig onderhoudsplan én investeringsplan voor renovatie en/of nieuwbouw binnen het gestelde maximum (zie hoofdstuk 9).

Voor bovengenoemde accommodaties reserveert de gemeente de financiële middelen voor groot onderhoud of vervanging. Daarmee wordt voorkomen dat grote publieke bedragen langdurig op de rekening van een beheerstichting of vereniging staan. Beherende instellingen kunnen, met een deugdelijke onderbouwing en verantwoording, aanspraak maken op de gemeentelijke reservering. Uiteraard blijft de beherende partij verantwoordelijk voor een doelmatige besteding van de middelen die zij ontvangt en legt zij hierover verantwoording af aan de gemeente.

Met deze kaders richten we de financiële uitvoering in de implementatiefase in.

8.5. Opstellen uitvoeringsprogramma

Om de implementatie van dit verdiepende accommodatiebeleid gestructureerd en realistisch vorm te geven, stelt het college een uitvoeringsprogramma vast. Hierin staat bovenbeschreven aanpak uitgewerkt in een fasering en prioritering, passend bij de beschikbare capaciteit, financiële ruimte en bestuurlijke keuzes.

9. Globale financiële gevolgen vervangingsopgave

De komende jaren staat de gemeente Leudal voor aanzienlijke vervangingsopgaven binnen het maatschappelijk vastgoed. Veel binnensportaccommodaties, gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties naderen het einde van hun technische of functionele levensduur. Ook bij de overige sociaal-culturele accommodaties is sprake van veroudering. Omdat de gemeente bij deze voorzieningen geen verantwoordelijkheid draagt voor groot onderhoud, vervangingen en kapitaallasten, zijn hiervoor geen financiële gevolgen in kaart gebracht.
Tegelijkertijd vragen veranderende eisen op het gebied van duurzaamheid, functionaliteit en gebruiksintensiteit om eigentijdse, toekomstbestendige oplossingen. Dit roept de vraag op: welke accommodaties moeten op termijn worden gerenoveerd of vervangen en welke financiële inspanning is daarmee gemoeid?

In deze paragraaf geven we – op hoofdlijnen – een doorkijk naar de verwachte investeringsbehoefte per type accommodatie. Waar mogelijk houden we rekening met het verminderen van vierkante meters door clustering of afbouw van overcapaciteit.

9.1. Sociaal-culturele accommodaties

In de gemeente Leudal zijn gemeenschapshuizen deels in eigendom van de gemeente, deels in eigendom van beherende (maatschappelijke) instellingen en één in particulier (commercieel) eigendom. In het kader van zowel de harmonisatie van het speelveld als de vervangingsopgave, hebben we berekend welke jaarlijkse kosten – op hoofdlijnen – voor de gemeente te verwachten zijn. Daarbij maken we onderscheid tussen gemeenschapshuizen in gemeentelijk eigendom en die in eigendom van derden. Momenteel is deze exercitie alleen voor gemeenschapshuizen gedaan, omdat hier al een financiële relatie bestaat.

Algemene uitgangspunten instandhoudingskosten (stenen voor de gemeente):
- Vervangingsinvestering op basis van kengetal per m^2: € 3.192;
- Kapitaallasten: afschrijving over 45 jaar tegen een rente van 2%;
- Reservering groot onderhoud & vervangingen op basis van een gemiddelde per m^2 uit de recentelijke (D)MJOP's;
- Belastingen en heffingen op basis van kengetal per m^2: € 14.

De onderstaande tabel toont de jaarlijkse instandhoudingskosten van de niet-gemeentelijke gemeenschapshuizen. Daarbij zijn de volgende aanvullende uitgangspunten gehanteerd:
- Kapitaallasten zijn alleen doorberekend en meegeteld voor accommodaties die ouder zijn dan 40 jaar, of langer dan 25 jaar geleden zijn gerenoveerd;
- Jaarlijkse kosten voor groot onderhoud en reservering voor vervanging zijn berekend voor alle niet-gemeentelijke gemeenschapshuizen;
- Jaarlijkse kosten voor belastingen en heffingen zijn eveneens berekend voor alle niet-gemeentelijke gemeenschapshuizen.

Tabel 11: overzicht instandhoudingskosten van de niet-gemeentelijke gemeenschapshuizen.

Instandhoudingskosten niet-gemeentelijke gemeenschapshuizen			
Kapitaallasten	Groot onderhoud & vervangingen	Belastingen en heffingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 251.000	€ 207.000	€ 60.000	€ 518.000

Dezelfde berekening is uitgevoerd voor de gemeenschapshuizen die in eigendom zijn van de gemeente. Daarbij zijn de volgende aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Nieuwe kapitaallasten zijn berekend voor accommodaties ouder dan 40 jaar, of langer dan 25 jaar geleden gerenoveerd, aangevuld met de resterende kapitaallasten uit de huidige begroting voor panden die jonger zijn dan 40 jaar;
- Jaarlijkse kosten voor groot onderhoud en vervanging zijn berekend voor alle gemeentelijke gemeenschapshuizen;
- Jaarlijkse kosten voor belastingen en heffingen zijn eveneens berekend voor alle gemeentelijke gemeenschapshuizen.

Tabel 12: overzicht instandhoudingskosten van de gemeentelijke gemeenschapshuizen.

Instandhoudingskosten gemeentelijke gemeenschapshuizen			
Kapitaallasten	Groot onderhoud & vervangingen	Belastingen en heffingen	Totale jaarlijkse kosten
€736.000	€ 445.000	€ 129.000	€ 1.310.000

Ongeacht de eigendomssituatie ziet het totale beeld er als volgt uit. Daarbij is ook een variant in beeld gebracht waarin wordt uitgegaan van 40% minder (grove schatting) benodigde vierkante meters in de toekomst.

Tabel 13: overzicht totale instandhoudingskosten van de gemeenschapshuizen.

Totale instandhoudingskosten gemeenschapshuizen			
Kapitaallasten	Groot onderhoud & vervangingen	Belastingen en heffingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 987.000	€ 652.000	€ 189.000	€ 1.828.000
Variant 40% minder			
€ 592.000	€ 391.000	€ 113.000	€ 1.096.000

Uit de berekeningen blijkt dat, op basis van de gehanteerde financiële uitgangspunten en de beleidskaders voor een geharmoniseerd speelveld waarin de kosten voor de ‘stenen’ voor de gemeente zijn, er aanzienlijke jaarlijkse lasten voor de gemeente zijn. Een directe vergelijking met de huidige situatie is lastig, omdat gemeenschapshuizen in niet-gemeentelijk eigendom hun eigen financiële huishouding voeren en incidenteel een beroep doen op gemeentelijke middelen voor groot onderhoud.

Voor de gemeentelijke gemeenschapshuizen is wél een vergelijking mogelijk. In de gemeentelijke boekhouding van 2024 staat hiervoor ruim € 1.000.000 opgenomen, inclusief incidentele onderhoudskosten.

9.2. Binnensport accommodaties

In de gemeente Leudal bestaat het binnensportaanbod uit gymzalen, sportzalen en sporthallen, zowel in gemeentelijk eigendom als in eigendom van derden. Het merendeel van deze accommodaties is ouder dan 40 jaar. Dit betekent dat veel gebouwen het einde van hun technische levensduur naderen en dat de gemeente op korte termijn voor grote vervangingsinvesteringen staat.

In het kader van een geharmoniseerd speelveld en de vervangingsopgave is inzichtelijk gemaakt welke jaarlijkse lasten er op de gemeente afkomen als de gemeente verantwoordelijk is voor de 'stenen'. Hierbij maken we het verschil inzichtelijk tussen accommodaties in gemeentelijk eigendom en accommodaties van derden. De berekening is uitgevoerd op basis van kengetallen voor investeringen, groot onderhoud en vervangingen en belastingen en heffingen.

Tabel 14: overzicht kengetallen binnensportaccommodaties voor oppervlakte, investeringskosten, bouwkosten, klein en groot onderhoud & vervangen per jaar en belastingen & heffingen per jaar.

Type acc	Oppervlakte in m^2	Investerings-kosten	Bouwkosten	Groot onderhoud & vervangingen p/j	Klein onderhoud	Belastingen & heffingen p/j
Gymzaal	450	€ 1.500.000	€ 1.050.000	€ 13.125	€ 4.500	€ 4.950
Sportzaal	1.100	€ 3.600.000	€ 2.520.000	€ 31.500	€ 10.800	€ 12.100
Sporthal	2.200	€ 7.000.000	€ 4.900.000	€ 61.250	€ 21.000	€ 24.200

Om te bepalen wat er op korte termijn op de gemeente afkomt is net als bij de gemeenschapshuizen gekeken naar de sportaccommodaties die ouder dan 40 jaar zijn, of langer dan 25 jaar geleden zijn gerenoveerd. Daarnaast hanteren we een afschrijvingstermijn van 45 jaar en een rentepercentage van 2%. In de volgende tabel is de vervangingsopgave vertaalt naar de globale toekomstige jaarlasten.

Tabel 15: overzicht jaarlijkse instandhoudingskosten gemeentelijke en niet -gemeentelijke binnensportaccommodaties, afgerond op duizendtallen.

Jaarlijkse instandhoudingskosten gemeentelijke binnensportaccommodaties						
Type acc.	Aantal	Kapitaallasten	Groot onderhoud & vervangingen	Klein onderhoud	Belastingen & heffingen	Totale jaarlijkse kosten
Gymzaal	6	€ 305.000	€ 79.000	€ 27.000	€ 30.000	€ 441.000
Sportzaal	2	€ 244.000	€ 63.000	€ 22.000	€ 24.000	€ 353.000
Sporthal	1	€ 237.000	€ 61.000	€ 21.000	€ 24.000	€ 343.000
Jaarlijkse instandhoudingskosten niet-gemeentelijke binnensportaccommodaties						
Gymzaal	2	€ 102.000	€ 26.000	€ 9.000	€ 10.000	€ 147.000
Sportzaal	0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sporthal	4	€ 950.000	€ 245.000	€ 84.000	€ 97.000	€ 1.376.000
Subtotaal		**€ 1.838.000**	**€ 474.000**	**€ 163.000**	**€ 185.000**	**€ 2.660.000**
Exploitatiebijdrage*						€ 250.000
Totaal						**€ 2.910.000**

*Zoals toegelicht in paragraaf 6.4 zijn de gebruiker inkomsten niet toereikend voor een sluitende exploitatie. Op basis van een theoretische benadering van exploitatiekengetallen ramen wij een aanvullende last van afgerond € 250.000 per jaar voor de instandhouding van de binnensportaccommodaties. Denk onder andere aan administratiekosten, energiekosten en schoonmaakkosten.

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de jaarlijkse lasten voor het totale binnensportareaal in gemeente Leudal circa € 2,9 miljoen bedragen wanneer de gemeente verantwoordelijk is voor kapitaallasten, groot onderhoud en vervangingen, en belastingen/heffingen. De grootste kostenpost wordt gevormd door twee sporthallen van derden en twee sporthallen in eigendom van twee VO-scholen.

Deze analyse biedt de gemeente een financieel referentiekader voor de vervangingsopgave. Nader onderzoek is nodig om te bepalen in welke mate het aantal zaaldelen kan worden verminderd en hoe de resterende capaciteit overdag intensiever kan worden benut voor bewegingsonderwijs en 's avonds voor verenigingen. Dergelijke optimalisaties kunnen de toekomstige lasten aanzienlijk verlagen.

9.3. Buitensport accommodaties

Ook voor de buitensport geldt een aanzienlijke vervangingsopgave, zowel voor de velden en banen als voor de bijbehorende opstallen. Onder opstallen verstaan we uitsluitend de primaire voorzieningen van het clubgebouw, zoals kleed- en wasruimten en opslag.

Voor voetbal en tennis is, voor de opstallen, een realistisch aantal vierkante meters primaire voorziening gehanteerd, gekoppeld aan het benodigde aantal velden of banen conform bondsnormen. De berekening is gemaakt voor alle verenigingen gezamenlijk. Belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- Afschrijvingstermijn kapitaallasten: 45 jaar
- Rentepercentage: 2%
- Prijs vervangingsinvestering: circa € 2.550 per m^2

In de praktijk zullen de toekomstige instandhoudingskosten lager uitvallen, omdat enkele accommodaties recent zijn gebouwd of gerenoveerd. In de volgende tabel zijn de globale toekomstige jaarlijkse instandhoudingskosten voor de primaire voorzieningen weergegeven.

Tabel 16: overzicht kengetallen buitensportaccommodaties voor oppervlakte, investeringskosten, bouwkosten, groot onderhoud & vervangen per jaar en belastingen & heffingen per jaar.

Sport	Aantal kleedkamers	Oppervlakte in m^2	Kapitaal-lasten	Groot onderhoud & vervangingen	Belastingen & heffingen	Totaal per jaar
Voetbal	34	1.720	€ 149.000	€ 51.200	€ 18.300	€ 218.500
Tennis	16	680	€ 59.000	€ 20.300	€ 7.200	€ 86.500
Atletiek	2	120	€ 10.400	€ 3.600	€ 1.300	€ 15.300

De totale jaarlijkse lasten voor de drie grote buitensporten - die op dit moment een relatie met de gemeente hebben als het gaat om de instandhouding van de primaire voorzieningen – bedragen

ongeveer € 320.000. Het opnemen van kantines en eventueel bestuurskamers – wat nadrukkelijk niet gezien wordt als primaire voorziening – voor voetbal, atletiek en tennis zou resulteren in ongeveer het dubbele bedrag (€ 640.000) voor de jaarlijkse instandhouding van het complete clubgebouw.

De velden/banen
Voor de velden en banen geldt dat de reserveringen voor groot onderhoud en vervanging zijn berekend op basis van de gemiddelde levensduur van de verschillende veldonderdelen.
Zoals eerder beschreven in paragraaf 5.3 (kostprijsberekening buitensportvelden) zijn in de bedragen voor velden en banen géén afzonderlijke kapitaallasten opgenomen. De bedragen bestaan uit een jaarlijkse reservering voor toekomstige vervangingen en de jaarlijkse onderhoudskosten. Daarbij worden naast toplagen ook onderbouw en drainage meegenomen (met langere vervangingscycli). Deze systematiek sluit aan bij de beleidslijn om structureel te sparen voor toekomstige investeringen.

In de implementatiefase wordt vastgesteld welke investeringen op de korte termijn nodig zijn om een goed vertrekpunt te creëren. Daarna moeten de jaarlijkse reserveringen toereikend zijn en kunnen nieuwe vervangingen rechtstreeks uit deze middelen worden betaald. Zo stabiliseren de jaarlijkse lasten en ontstaat een uitlegbaar en voorspelbaar financieel kader, zonder telkens nieuwe kapitaallasten bij vervangingsmomenten.

Verschil met gebouwen
Voor gebouwen geldt een andere systematiek. Hoewel (D)MJOP's ook daar grote vervangingen in beeld brengen, heeft het casco een eindige levensduur. Op enig moment is (ver)nieuwbouw of een ingrijpende renovatie nodig. Zulke ingrepen kunnen niet volledig uit jaarlijkse reserveringen worden gedekt en leiden onvermijdelijk tot nieuwe kapitaallasten (rente en afschrijving). Dit verklaart waarom bij velden/banen kapitaallasten op termijn grotendeels kunnen worden vermeden, terwijl bij gebouwen altijd een zekere kapitaallast terugkomt.

In de volgende tabellen staan de globale jaarlijkse instandhoudingskosten voor voetbal, tennis en atletiek weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de huidige veldcapaciteit en een situatie waarin overcapaciteit wordt teruggedrongen.

Voor met name de voetbalaccommodaties geldt dat de werkelijk benodigde capaciteit per vereniging nog nader moet worden bepaald aan de hand van de in hoofdstuk 3.3 beschreven capaciteitsberekening.

Tabel 17: overzicht instandhoudingskosten voetbalvelden, huidige en benodigde capaciteit.

Instandhoudingskosten voetbalvelden – huidige capaciteit		
Jaarlijkse onderhoud	Reservering vervangingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 494.500	€ 411.000	€ 905.500
Instandhoudingskosten voetbalvelden – benodigde capaciteit		
Jaarlijkse onderhoud	Reservering vervangingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 316.000	€ 304.500	€ 620.500

Tabel 18: overzicht instandhoudingskosten tennisbanen, huidige en benodigde capaciteit.

Instandhoudingskosten tennisbanen – huidige capaciteit		
Jaarlijkse onderhoud	Reservering vervangingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 68.000	€ 148.000	€ 216.000
Instandhoudingskosten tennisbanen – benodigde capaciteit		
Jaarlijkse onderhoud	Reservering vervangingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 40.000	€ 87.000	€ 127.000

Tabel 19: overzicht instandhoudingskosten atletiekbaan, huidige en benodigde capaciteit.

Instandhoudingskosten atletiekbaan – huidige en benodigde configuratie		
Jaarlijkse onderhoud	Reservering vervangingen	Totale jaarlijkse kosten
€ 8.000	€ 79.500	€ 87.500

Deze berekeningen geven de gemeente een helder financieel referentiekader voor toekomstige keuzes. Door in te zetten op clustering, multifunctioneel gebruik en het afbouwen van overcapaciteit kan de instandhoudingsopgave voor de buitensport aanzienlijk worden verlaagd.

9.4. Samenvattend

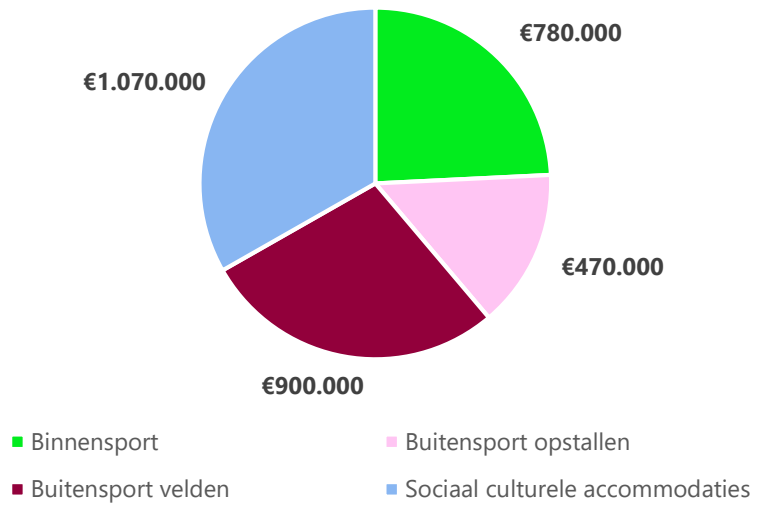
Dat er een forse vervangingsopgave aan komt, moge duidelijk zijn. De inventarisatie in deze verdiepingsslag laat zien dat de gemeente in de komende decennia te maken krijgt met aanzienlijke investeringen in sport-, sociaal-culturele- en buitensportaccommodaties, inclusief de bijbehorende opstallen.

Gezien de omvang van de benodigde investeringen en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse lasten is het des te belangrijker dat er met de nieuwe beleidskaders transparante en uitlegbare keuzes worden gemaakt. Niet alles zal tegelijk kunnen. Het maken van slimme keuzes – gericht op clustering, multifunctionaliteit, het voorkomen van overcapaciteit en het optimaal benutten van bestaande capaciteit – is cruciaal om de lasten beheersbaar te houden.

Extra onderzoeken en scenarioafwegingen zullen nodig zijn voordat grote nieuwe investeringen worden gedaan, zoals ook in het implementatiehoofdstuk beschreven. Daarbij wordt steeds gekeken naar de verhouding tussen de maatschappelijke meerwaarde, de technische en functionele levensduur en de financiële consequenties.

Om de impact van deze opgave inzichtelijk te maken, is in de onderstaande figuren weergegeven hoe de toekomstige jaarlijkse instandhoudingslasten zijn opgebouwd per type accommodatie, en hoe dit zich verhoudt tot de huidige situatie. Deze visuele vergelijking maakt duidelijk waar de grootste financiële druk ligt.

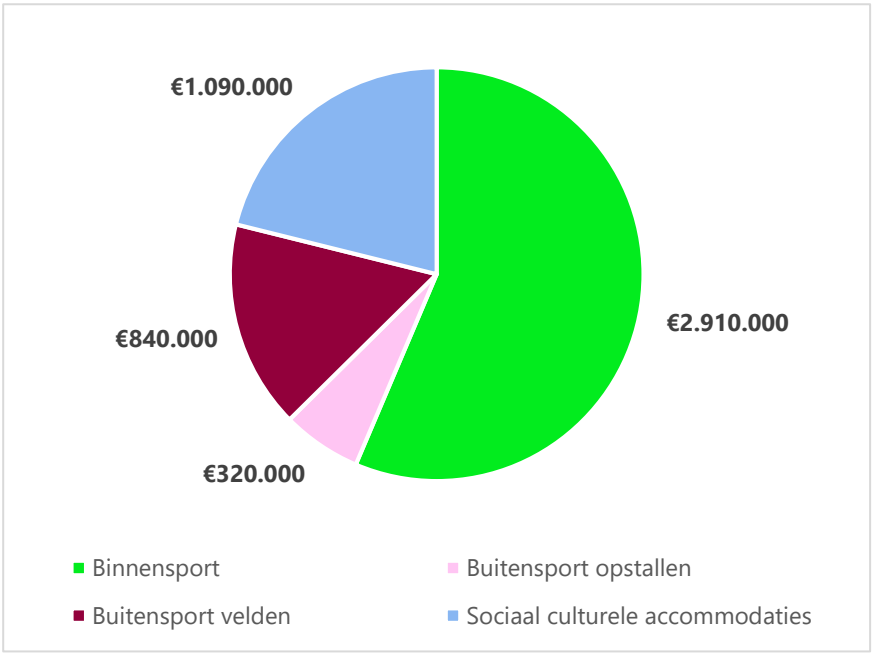
Figuur 1. Totale jaarlijkse instandhoudingskosten **€ 3.200.000** – financiën 2024



Huidige situatie
De figuur van de huidige situatie laat zien dat de jaarlijkse gemeentelijke lasten voor instandhouding (binnensport, buitensport en sociaal-cultureel, inclusief gemeenschapshuizen) rond de **€ 3,2 miljoen** liggen. Het betreft grotendeels een optelsom van bestaande kapitaallasten, groot en klein onderhoud en belastingen, waarbij veel accommodaties inmiddels zijn afgeschreven. In de € 780.000 voor binnensport zitten ook de exploitatiebijdragen. De lasten zijn relatief laag doordat er op veel accommodaties geen kapitaallasten meer rusten, maar dit geeft een tijdelijk beeld.

De bedragen zijn gebaseerd op de gemeentelijke boekhouding van 2024. Kosten voor onderhoud kunnen van jaar tot jaar fluctueren. Bovendien geldt dat accommodaties in niet-gemeentelijk eigendom incidenteel een subsidieaanvraag indienen voor groot onderhoud of vervanging. Dergelijke aanvragen komen niet jaarlijks in dezelfde omvang terug, waardoor de lasten in de praktijk schommelen.

Figuur 2. Globale toekomstige jaarlijkse instandhoudingskosten **€ 5.160.000**



Toekomstige situatie
De tweede figuur laat zien hoe de lasten zich ontwikkelen bij een vervangingsopgave. Hierbij houden we rekening met het afbouwen van overcapaciteit* (sociaal-cultureel en buitensport). De jaarlijkse lasten stijgen naar circa € 5,2 miljoen. In deze raming zitten de kosten van nieuwe investeringen, kapitaallasten en een structureel niveau van groot onderhoud en vervanging. Voor de binnensportaccommodaties is ook een post voor klein onderhoud geraamd, evenals een exploitatiebijdrage van € 250.000. Dit is nodig omdat, zoals eerder beschreven, de gebruikersinkomsten niet voldoende zijn om de exploitatie sluitend te krijgen.

Deze stijging komt vooral voort uit de noodzakelijke vervangingen en renovaties die de komende decennia op de gemeente afkomen. De grote verschillen in eigendom, rolverdeling en mate van vrijwillige inzet maken het onmogelijk toekomstige lasten rechtstreeks te koppelen aan de huidige (financiële) situatie. Daarom kiezen we er voor om te werken met kengetallen. Voor sociaal-culturele accommodaties en buitensportvoorzieningen zijn hierin géén kosten voor klein onderhoud opgenomen; conform deze beleidsnota en het huidige accommodatiebeleid vallen die onder de ‘exploitatie voor de gemeenschap’.

***Gemeenschapshuizen – 40% minder m²**
Bij toepassing van het beleidsuitgangspunt dat de benodigde vierkante meters gemeenschapshuizen met circa 40% (grove schatting) worden teruggebracht, door clustering en het afbouwen van overcapaciteit, dalen de lasten aanzienlijk. De instandhoudingskosten van gemeenschapshuizen nemen dan af van ruim € 1,8 miljoen naar circa € 1,1 miljoen per jaar. Dit laat zien dat beleidskeuzes over het terugbrengen van overcapaciteit substantieel bijdragen aan het beheersbaar houden van de financiële opgave.

***Buitensportvelden**
Ook voor de buitensportvoorzieningen is in de raming een reductie doorgevoerd, gekoppeld aan de normen zoals in hoofdstuk 3 beschreven. Voor voetbal dalen de lasten van circa € 905.000 naar € 621.000 per jaar. Dit betreft nadrukkelijk een inschatting, omdat voor voetbal nog een nieuwe exercitie moet plaatsvinden om de werkelijke capaciteitsbehoefte vast te stellen. Voor tennis dalen de lasten van circa € 216.000 naar € 127.000 per jaar.

Reduceren binnensportaccommodaties
Het aantal zaaldelen voor de binnensport hebben wij in deze berekening nog niet naar beneden bijgesteld. De huidige bezettingsgraad wijst er echter op dat, in samenhang met vervangingsopgaven en gebiedsontwikkelingen, een vermindering van het aantal zaaldelen realistisch is. Dat betekent dat de toekomstige kosten in de praktijk lager kunnen uitvallen dan in deze berekening is geraamd.

Daarnaast kunnen toekomstige keuzes in de organisatie van beheer en exploitatie invloed hebben op de lasten. Zoals toegelicht in paragraaf 6.4 is het huidige beheer versnipperd en bestaan er verschillen in afspraken en kostenniveaus. Afhankelijk van de richting die hierin wordt gekozen, kan dit leiden tot een ander financieel plaatje.

9.5. Financieel ijkpunt en beheersing van lasten

Op basis van alle informatie en gestelde uitgangspunten in dit hoofdstuk en de samenvattende toekomstige jaarlijkse lasten introduceren we een plafondsystematiek voor de toekomstige jaarlijkse lasten van maatschappelijke accommodaties. Dit plafond vormt het ijkpunt waarbinnen de gemeentelijke uitgaven voor instandhouding, groot onderhoud en vervangingen zich moeten bewegen. Het totaalbeeld zoals geschetst in dit beleid – circa € 5,2 miljoen (figuur 2) per jaar – geldt als maximaal toekomstig niveau.

Om de lasten beheerst te laten groeien, wordt het plafond jaarlijks met 10% opgebouwd ten opzichte van het uitgangsniveau, totdat het geraamde plafond van € 5,2 miljoen is bereikt. Daarnaast wordt het bedrag jaarlijks geïndexeerd met 2% om rekening te houden met reguliere kostenstijgingen. Deze opbouwsystematiek zorgt ervoor dat de lasten voorspelbaar toenemen en er financiële ruimte is om investeringen en vervangingen gefaseerd op te vangen.

Indien in enig jaar blijkt dat de lasten boven het vastgestelde plafond dreigen uit te komen, wordt dit een besluitmoment: de gemeente beoordeelt dan of het totaalplaatje moet worden aangepast (bijvoorbeeld aanpassing van de rol van de gemeente en het ambitieniveau) of dat bewust wordt gekozen om hogere lasten te accepteren. In beide gevallen vindt een expliciete politieke afweging plaats.

Deze aanpak borgt dat de gemeente grip houdt op de financiële consequenties van de vervangingsopgave, terwijl tegelijk ruimte wordt gecreëerd om stapsgewijs naar het toekomstige kostenniveau toe te groeien. Omdat veel accommodaties momenteel zijn afgeschreven en pas op langere termijn nieuwe kapitaallasten ontstaan, blijft de feitelijke uitgave in de eerste jaren ruim onder het uiteindelijke plafond. In de volgende tabel hebben wij de fasering van de plafondontwikkeling weergegeven.

Tabel 20: fasering van de plafondontwikkeling.

Jaar	Plafondontwikkeling	Plafond met index 2% per jaar
2025	€3.200.000	€5.160.000
2026	€3.584.000	€5.236.000
2027	€4.014.000	€5.368.000
2028	€4.496.000	€5.476.000
2029	€5.035.000	€5.585.000
2030	€5.639.000	€5.697.000
2031*	€5.811.000	€5.811.000

Uit de tabel blijkt dat de gefaseerde plafondontwikkeling rond 2031 het niveau van het geraamde plafond bereikt (ca. € 5,8 miljoen). *Vanaf dit moment beweegt de plafondontwikkeling niet verder omhoog, maar groeit uitsluitend mee met de jaarlijkse index. Dit markeert het omslagpunt waarop de opbouwfase is afgerond en de gemeente structureel uitgaat van een stabiel plafondniveau dat alleen nog gecorrigeerd wordt voor reguliere kostenstijgingen.

10. Samenvatting van keuzes

inhoudelijke keuzes:

- Gemeentelijke ondersteuning is gericht op accommodaties die aantoonbaar bijdragen aan de maatschappelijke behoefte én aan het versterken van de sociale basis;
- De gemeente stuurt op basis van kaders, maar blijft faciliterend aan initiatieven die maatschappelijk waardevol en haalbaar zijn;
- Gemeentelijke bijdragen richten zich uitsluitend op primaire voorzieningen: dat wil zeggen de ruimten en onderdelen die nodig zijn voor het uitoefenen van de maatschappelijke activiteiten waarvoor de accommodatie bedoeld is;
- We werken toe naar een gelijk speelveld, waarin vergelijkbare voorzieningen op vergelijkbare wijze worden behandeld – ongeacht eigendom, locatie of historisch gegroeide afspraken;
- We bouwen overcapaciteit af, waarbij clustering, multifunctioneel gebruik, functiewijziging of beëindiging reële opties zijn;
- Om de verdeling van verantwoordelijkheden – uitgaande van het principe stenen voor de gemeente en exploitatie voor de gemeenschap – duidelijk te maken, bieden we per type accommodatie drie standaardscenario's aan ("menukaart") waarbij we keuzes vastleggen in geactualiseerde overeenkomsten;
- Met het uitvoeringsinstrument 'afwegingskader' beoordelen we inhoudelijke keuzes – of het nu gaat om een gemeentelijke bijdrage voor renovatie, nieuwbouw of instandhouding –, begeleiden we initiatieven en bepalen we de financiële bijdrage van de gemeente;
- De gemeente neemt zelf initiatief door planmatig te werken aan de vervangingsopgave van maatschappelijke accommodaties op basis van verdiepende onderzoeken op specifieke ontwikkelingen
- We stellen kostprijsdekkende tarieven per type maatschappelijke accommodatie vast (gemiddelde m2-prijs) en voor buitensportvelden hanteren we een gemiddelde kostprijs per veldtype;
- Voor de onderdelen van de maatschappelijke accommodaties die positief zijn getoetst aan het afwegingskader werken we stapsgewijs toe naar maatschappelijke tarieven;
- Voor (onderdelen van) maatschappelijke accommodaties die niet positief door het afwegingskader worden getoetst hanteren we het volledige kostprijsdekkende tarief voor het type maatschappelijke accommodatie;
- Bij sociaal-culturele voorzieningen brengen we geen huur in rekening voor maatschappelijke ruimtes en voor commerciële ruimtes brengen we de volledige kostprijs dekkende huur in rekening;
- Bij sociaal-culturele voorzieningen stellen we een maximum maatschappelijk huurtarief dat mag worden doorgerekend aan verenigingen / maatschappelijke gebruikers van €0,18 per uur per m^2;

Tarieven en kostendekkingspercentages

- De maatschappelijke tarieven van de gebruikers van binnensportaccommodaties stapsgewijs verhogen zodat bij een goede bezetting circa 25% van de kosten van de stenen gedekt zijn;
- De maatschappelijke tarieven voor voetbal en atletiek stapsgewijs verhogen naar 10% van de kostprijsdekkende huur;
- De maatschappelijke tarieven voor tennis stapsgewijs verhogen naar 50% van de kostprijsdekkende huur;

- Maatschappelijke tarieven jaarlijks indexeren volgens de consumentenprijsindex (CPI, alle huishoudens) van het CBS;

Financiële kader

- Vaststellen van de maximale financiële groeiruimte 2025 – 2031 van maatschappelijke accommodaties weergegeven in jaarlijkse lasten

Bijlage 1: Demarcatielijsten Buitensport

Voetbal

Voor voetbalaccommodaties geldt dat wordt bijgedragen aan de primaire voorzieningen, dat zijn:

Velden

- Het aantal velden dat de vereniging nodig heeft voor trainingen en competities, conform de norm zoals gesteld in hoofdstuk 3 en uitgewerkt in bijlage 3.
- Afmeting: 64 x 100 meter of 69 x 105 meter voor het hoofdveld, leunhekken rondom wedstrijdvelden, 4 meter uitloop rondom de velden.
- Voorzieningen per veld: Ballenvangers (2 stuks 25 x 5 meter), 2 seniorendoelen, 4 Hoekvlaggen met grondkokers, paden rondom velden (1,5 m breed), beregeningsinstallatie, verlichting (6 masten, 8 armaturen voor trainingsvelden) en 2 dug-outs per wedstrijdveld en 1 extra verplaatsbaar trainingsdoel per veld.

Parkinfrastructuur

- Paden (1,8 m breed), toegangspoort, werktoegangspoort (5 m breed), afvalbakken, hekwerk rondom het park, groen, parkeerplaats (aantal parkeerplaatsen volgens CROW-normen, afmeting per parkeerplek 2,5 x 5 meter (regulier) of 3,5 x 5 meter (Miva) en fietsenstalling.

Kleed-/clubgebouw

- Aantal kleed- en wasruimten cf KNVB/VNG/VSG-norm.
- Overige voorzieningen: Opslag en wasruimte, EHBO/massage, scheidsrechtersruimten, teamlockers (bij dubbel gebruik van kleed- en wasruimten), wedstrijdsecretariaat, werkkast en sanitair sporters.

Kwaliteit en afwerkingsniveau

De bonden maken onderscheid naar eisen/normen en aanbevelingen. De bijdrage in de gemeente Leudal bevat uitsluitend de eisen/normen en niet de aanbevelingen.

Geen bijdrage (niet- primaire voorziening)

De volgende accommodatiedelen wordt niet aan bijgedragen (geen uitputtende opsomming):

- Extra velden (meer velden dan nodig volgens de KNVB/VNG/VSG-norm).
- Grotere afmeting bijvelden en trainingsvelden dan 64 x 100 meter.
- Tribune, kassahokje.
- Extra kleed- en wasruimten (meer dan nodig volgens de KNVB/VNG/VSG-norm).
- De kantine inclusief keuken, opslagruimte voor keuken/kantine en sanitair.
- Bestuurskamer/vergaderruimten.
- Meubilair/inrichting.
- Alle sportattributen zoals ballen, hesjes, pionnen en overig trainingsmateriaal.
- Onderhoudsmaterialen.

Atletiek

Voor de atletiekaccommodatie geldt dat wordt bijgedragen aan de primaire voorzieningen, dat zijn:

Velden

Atletiek 4-laans kunststof atletiekbaan met binnenveld en technische onderdelen

- Kunststof atletiekbaan, met 4 lanen en 6 sprintbanen, belijning en goten
- Natuurgras middenterrein
- Technisch elementen vaste inrichting
    - Verspringen
        - Aanloop (kunststof met belijning)
        - Afzetbalk
        - Landingsbak
    - Hinkstapspringen
        - Aanloop (kunststof met belijning)
        - Afzetbalk
        - Landingsbak
    - Hoogspringen (2maal)
        - Aanloop (kunststof met belijning)
        - 2 staanders
        - Mat
    - Polsstokhoogspringen
        - Aanloop (kunststof met belijning)
        - Insteekbak polsstok
        - 2 staanders
        - Mat
    - Discuswerpen
        - Werpcirkel
        - Kooi
        - Landingssector
    - Kogelstoten
        - Afwerpcirkel
        - Stootbalk
        - Landingssector
- Leunhekwerk
- Sportveldverlichting

Kleed-/clubgebouw

- Aantal kleed- en wasruimten cf KNGU
- Overige voorzieningen: Opslag, werkkast en sanitair sporters

Parkinfrastructuur, kwaliteit en afwerkingsniveau en 'geen bijdrage'

- Gelijk aan voetbal

Geen bijdrage (niet- primaire voorziening)

- Gelijk aan voetbal

Tennis

Voor de tennisaccommodaties geldt dat wordt bijgedragen aan de primaire voorzieningen, dat zijn:

Velden

- Aantal banen en afmetingen conform KNLTB-normen (gemiddelde van de bandbreedte): 75 leden per verlichte baan.
- Afrastering: Hekwerk rondom de banen 3 meter, toegangspoort.
- Voorzieningen: netpalen, tennisnet, scheidsrechtersstoel, beregeningsinstallatie, baanverlichting.

Parkinfrastructuur

- Gelijk aan voetbal

Kwaliteit en afwerkingsniveau

- Gelijk aan voetbal

Geen bijdrage (niet- primaire voorziening)

- Gelijk aan voetbal

Bijlage 2: Ruimtenormen Sociaal-culturele activiteiten

Ruimtenormen sociaal-culturele activiteiten

Type activiteit	***m²***	***per/voor***
Aerobics-steps	3-4	persoon
Bejaardengym	3-4	persoon
Bridge	2-2,5	persoon
Biljarten	32	1 tafel (recreatief)
	37,5	1 tafel (volgens NSF)
	62	2 tafels (volgens NSF)
Bruiloften	1,5	persoon
Carnaval/grote feesten	0,5	persoon (staand)
Feestelijke bijeenkomsten	1,5	persoon (opstelling met zitjes)
Cursus	2-2,5	persoon
Concerten	0,8	persoon (toeschouwersruimte)
Creativiteit/handenarbeid	3-4	persoon
Crèche, peuterspel	3-4,5	persoon (min. 3 m^2 pp)
Dans(les), ballet	2,5-4	persoon
Disco	1	persoon
Drumband/fanfare	2,5-3	persoon (i.v.m.akoestiek en grote instrumenten)
EHBO	2,5	persoon
Examens	2	persoon
Foyer	1-1,5	persoon
Handenarbeid/creativiteit	3-4	persoon
Handwerken	2	persoon
Info-avonden/lezingen/film	1,5	persoon (+ 12 m^2 voor spreker)
Jeugdclub/soos	1,5-2	persoon
Kaarten (recreatief)	2-2,5	persoon
(wedstrijd)	8	1 tafel
Kienen	1,5-2	persoon
Kinderactiviteiten (crea-beweging)	2-3	persoon
Kinderopvang	3-4,5	persoon (min. 3 m^2 pp)
Ledenvergaderingen	1,5	persoon (+ 12 m^2)
Ontmoeting	2	persoon
Ouderensoos	2	persoon
Persoonlijk gesprek	2	persoon
Schaken	2	persoon
Tafeltennis	40,5	per tafel
Toneel/theater	0,8	persoon (toeschouwersruimte)
Vergaderen	2-2,5	persoon
Wachten	1,75	persoon
Wijkzuster	20	persoon
Yoga/dansen	3-4	persoon
Zangvereniging, koor	2,5-3	persoon (i.v.m. akoestiek)

Handboog: We gaan uit van de minimale bondsnormen voor omvang en afmetingen.

Bijlage 3: Capaciteitsberekening voetbalvelden

De capaciteitsbepaling gebeurt op jaarbasis (uren/jaar per veld). Dit geeft een objectieve maat of het totale trainings- en wedstrijdvolume past binnen de beschikbare velduren.

Leeftijdscategorie	*Trainingen per week*	*Duur per training*	*Velddeel*	*Wedstrijden per week*	*Duur incl. warming-up*	*Velddeel*
O7 t/m O11 (pupillen)	2	1 uur	1/4 veld	0,5	1,25 uur	1/4 veld
O13 t/m O17 (junioren)	2	1,5 uur	1/2 veld	0,5	1,5 uur	1/2 veld
O19 & senioren	2	1,5 uur	1/2 veld	0,5	2 uur	heel veld

Piektoets

Naast de jaarnorm passen we ook een piektoets toe: we toetsen of de wekelijkse trainingsvraag past binnen de gebruikelijke avondvensters (maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 16:30–22:30 uur, en woensdag van 14:30–22:30 uur). Als binnen deze vensters knelpunten ontstaan – ondanks dat het jaartotaal aan speeluren toereikend is – wordt eerst gekeken naar optimalisatie van het rooster, het clusteren van teams en een efficiëntere veldverdeling. Pas wanneer deze maatregelen onvoldoende soelaas bieden, wordt extra capaciteit overwogen.

Wanneer verlichting ontbreekt maar nodig is om de piekbelasting op te vangen, krijgt het aanbrengen van verlichting voorrang boven het toevoegen van een extra veld. Dit is niet alleen functioneel, maar ook kostentechnisch gunstiger: de investering en het onderhoud van veldverlichting zijn doorgaans aanzienlijk lager dan het in stand houden van een extra veld.

Aanvullende uitgangspunten:

- Trainingsweken per jaar: 40 weken (geen trainingen in zomer- en winterstop).
- Wedstrijdweken per jaar: 30 weken (seizoen inclusief bekerwedstrijden).
- Berekening gebeurt in equivalenten heel veld per uur (4 × 1/4 veld = 1 heel veld).
- Extra trainingen voor selecties, keeperstrainingen e.d. worden niet meegenomen in de basisberekening.
- Bespeelbare uren: 400 uur/jaar voor natuurgras, 1.500 uur/jaar voor kunstgras

Bijlage 4: Regeling voor over- en ondercapaciteit buitensport

- Voor het vaststellen van de benodigde capaciteit aan velden en kleedlokalen wordt uitgegaan van de bondsnormen. Een uitzondering is de capaciteitsbepaling van het aantal voetbalvelden, omdat de KNVB-rekentool wat achterhaald is.
- Om de drie jaar geven de verenigingen het aantal leden en het aantal teams door aan de gemeente.
- De gemeente maakt vervolgens een capaciteitsberekening op basis van de genoemde normen. Die berekening geeft uitsluitsel over het aantal velden en banen waar een vereniging recht op heeft en het aantal kleed- en wasruimten.
- Als deze berekening als uitkomst heeft dat een vereniging over te veel of te weinig velden/ kleedlokalen beschikt, dan start de telling van het aantal jaren (het startmoment). Daarbij geldt dat een marge van 0,25 wordt aangehouden. Daarmee wordt bedoeld:
    - Een vereniging die beschikt over twee velden, maar de behoefte heeft aan bijvoorbeeld 2,3 velden, heeft een tekort van 1 veld (immers het tekort bedraagt 0,3 veld, wat hoger is dan de marge van 0,25).
    - Een vereniging die beschikt over twee velden, maar slechts behoefte heeft aan bijvoorbeeld 1,2 velden, heeft een overschot van 1 veld (immers de behoefte is lager (1,2) dan de marge (1,25)).
- Als is gebleken dat een vereniging over- of ondercapaciteit heeft worden vervolgens jaarlijks gegevens opgevraagd over leden/teams/deelnemers. De eerste drie seizoenen na de vaststelling van de over- of ondercapaciteit verandert er nog weinig tot niets. De vereniging blijft – telkens aan het begin van het seizoen – de ledenaantallen en aantal teams indienen bij de gemeente. Het enige wat zou kunnen veranderen is dat de gemeente de vereniging helpt om trainingen of wedstrijden op een andere accommodatie te huisvesten (in het geval er een tekort is).
- Voorafgaande aan het vierde seizoen wordt vastgesteld of de over- of ondercapaciteit structureel is (door middel van toetsing aan de bevolkingsprognoses en de landelijke en regionale ontwikkeling van de betreffende sport). Als dat het geval is ontstaan er twee mogelijkheden:
    - Structurele overcapaciteit: In deze situatie is de gemeente niet meer verantwoordelijk oor het in stand houden van de overcapaciteit.
    - Structureel tekort: In dat geval dient de vereniging een aanvraag in voor een extra veld of kleedlokaal. Deze aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van het afwegingskader. Daarbij geldt dat de daadwerkelijke aanpassingen, ingeval het een gemeentelijke accommodatie betreft, zoveel mogelijk zullen samenvallen met momenten waarop groot onderhoud is gepland.

- In geval van overcapaciteit (veld te veel) wordt per situatie bekeken of het overbodige veld een andere invulling kan krijgen, indien dit ook wenselijk is vanuit de vereniging of stichting. Mogelijk wil een vereniging de overcapaciteit wel aanhouden ondanks dat ze dan zelf aan de lat staat voor de totale instandhouding. (Er wordt voor de overcapaciteit dan ook geen huur meer in rekening gebracht).

Bijlage 5: Startnotitie

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 6: Referentiebeeld

Binnensport Accommodatie	Type	Dorp	Bezetting ochtend	Bezetting avond	Vervangings-opgave termijn**
Sporthal Van Hornehal	Sporthal	Horn	Matig	Goed	Middel
Sportzaal (Burg. Hannehal)	Sportzaal		Goed	Voldoende	Middel
Sportzaal Neer (De Kwiebus)	Sportzaal	Neer	Matig	Voldoende	Kort
Gymzaal Ell	Gymzaal	Ell	Voldoende	Goed	Kort
Gymzaal Hunsel	Gymzaal	Hunsel	Matig	Matig	Kort
Gymzaal Ittervoort	Gymzaal	Ittervoort	Matig	Matig	Kort
Gymzaal Neeritter	Gymzaal	Neeritter	Slecht	Slecht	Kort
Gymzaal Haelen	Gymzaal	Haelen	Slecht	Voldoende	Kort
Gymzaal Servaas	Gymzaal	Nunhem	Matig	Matig	Kort
Gymzaal Grathem (in BMV)	Gymzaal	Grathem	Goed	Voldoende	Lang
Gymzaal Roggel La Rochelle	Gymzaal	Roggel	Goed	Voldoende	Lang
Gymzaal Kelpen-Oler	Gymzaal	Kelpen-Oler	-	-	Kort
Gymzaal Buggenum	Gymzaal	Buggenum	-	-	Middel
Sporthal 't Maasveld	Sporthal		Slecht	Goed	Lang
Sporthal LACO	Sporthal	Heythuysen	Slecht	Goed	Kort
Gymzaal BS de Neerakker	Gymzaal	Neer	Voldoende	Slecht	Middel
Sporthal St. Ursula VO	Sporthal	Heythuysen	-	-	Kort
Gymzaal Latasteschool	Gymzaal		Voldoende	Slecht	Middel
Sporthal St. Ursula VO	Sporthal	Horn	-	-	Kort
Gymzaal Widdonckschool	Gymzaal		Goed	Slecht	Lang

Dorp	Gemeenschaps-huis	M2	Inwon-ers	M2 per inwoner	Landelijk gemid*	*Theoretisch overschot*	*Vervangings-opgave***
Heythuysen	De Bombardon	2.161	6.585	0,33	0,18	0,15	Lang
Grathem	BMV Grathem	360	1.665	0,22	0,18	0,04	Lang
Roggel	La Rochelle	685	4.275	0,17	0,18	-0,01	Lang
Haelen	Aldenghoor	1.619	4.380	0,37	0,18	0,19	Middel
Nunhem	St. Servaas	283	680	0,42	0,18	0,24	Kort
Neer	D'n Haammaeker	1.231	3.330	0,37	0,18	0,19	Middel
Horn	De Postkoets	978	3.765	0,29	0,18	0,11	Middel
Baexem	Baexheimerhof	1.466	2.645	0,59	0,18	0,41	Kort
Kelpen-Oler	Kelpen-Oler	620	1.200	0,52	0,18	0,34	Kort
Buggenum	De Roffert	985	925	1,06	0,18	0,88	Lang
Heibloem* **	MFA Heibloem		730		0,18		Lang
Hunsel	Hunsel	493	975	0,51	0,18	0,33	Kort
Haler	Ons Dorpshuis	649	490	1,32	0,18	1,14	Kort
Ell	Ellenhof	555	1.455	0,38	0,18	0,20	Lang
Ittervoort	De Mortel	553	1.655	0,41	0,18	0,23	Kort
Neeritter* **	Neeritter		1.250		0,18		Lang

Gearceerd betekent gerenoveerd. Baexheimerhof is al twee keer gerenoveerd.

*Benchmark Hospitality-Group: landelijk gemiddelde plattelandsgemeente is 0,18 m^2 per inwoner.
** Vervangingsopgave termijn indien niet gerenoveerd: kort = vanaf 45 jaar oud | middel = tot 45 jaar oud | lang = tot 25 jaar oud
Vervangingsopgave termijn indien gerenoveerd: kort = vanaf 25 jaar na renovatie | middel = tot 25 jaar na renovatie | lang = tot 12 jaar na renovatie
*** In ontwikkeling.

Voetbal
De inventarisatie van 2025 leggen we vast als 'jaar 1' binnen een jaarlijkse cyclus van capaciteitsmonitoring. Dit is het ijkpunt op basis waarvan we toekomstige ontwikkelingen in gebruik, bezetting en behoefte volgen. De in paragraaf 3.3 beschreven benadering voor voetbalverenigingen is nog niet toegepast als vast ijkpunt voor de capaciteitsberekening. Dat gebeurt na vaststelling van deze beleidsnota.

Dorp en club	Voetbalveld en huidig Natuurgras	Voetbalvelden huidig kunstgras	Benodigd	Vervangings-opgave veld*	Vervangings-opgave opstallen**
RKVB Baexem	3,5				Kort
RKVV Haelen	4,5				Lang
SVVH Heibloem	2				Middel
SV Heythuysen	4				Middel
KSV Horn	2,5				Middel
DFO'20 Kelpen-Oler	3,5	1			Lang
RKSVN Neer	1,5	1			Lang
RKVV Veritas Neeritter	3,5				Kort
SV Roggel	4				Middel

*Er bestaan grote verschillen per veldonderdeel. Deze zijn nu onvoldoende in beeld; hiervoor zijn MJOP's nodig, die onderdeel vormen van de implementatie van deze beleidsnota.
**gelijk aan binnensportaccommodaties en gemeenschapshuizen

Tennis

Dorp en club	Tennisbanen huidig	Benodigd conform norm	Vervangings-opgave veld*	Vervangings-opgave opstallen**
TC Rulec Heythuysen	6	3		Middel
TC De Koel Grathem	3	2		Middel
TV Wimbledonck Roggel	4	2		Kort
TV Napoleon Haelen	8	3		Lang
Lawn Neer* **	4	2		***
TC Baexem	4	3		Kort
TC Kelpen-Oler	2	1		Middel
TC Ell	2	1		Kort

**Er bestaan grote verschillen per veldonderdeel. Deze zijn nu onvoldoende in beeld; hiervoor zijn MJOP's nodig, die onderdeel vormen van de implementatie van deze beleidsnota.
**gelijk aan binnensportaccommodaties en gemeenschapshuizen
*** Nieuwe ontwikkeling Maasveld

Atletiek

Dorp	Atletiek 4-laans rondbaan	Benodigd conform norm	Vervangings-opgave veld*	Vervangings-opgave opstallen*
Heythuysen	1	1		Middel

**Er bestaan grote verschillen per veldonderdeel. Deze zijn nu onvoldoende in beeld; hiervoor zijn MJOP's nodig, die onderdeel vormen van de implementatie van deze beleidsnota.
**gelijk aan binnensportaccommodaties en gemeenschapshuizen