



Accommodatiebeleid 2025-2030

Transparant & toekomstbestendig

Inhoudsopgave

1. VOORWOORD	2
2. DOELSTELLING	3
3. HUIDIGE SITUATIE	4
3.1 VOORBEREIDING EN INVENTARISATIE	4
3.2 DUIDING ACCOMMODATIES	4
3.2 GEMEENSCHAPSHUIZEN IN MEERSSEN	4
3.3 BUITENSPORTACCOMMODATIES IN MEERSSEN	4
3.4 FINANCIEEL	5
3.5 JURIDISCHE ASPECTEN	6
4. VISIE	7
4.1 FOCUS OP TOEKOMSTIGE GENERATIES	7
4.2 REGIE BIJ DE GEMEENTE	7
4.3 ONTMOETINGEN DICHTBIJ	7
4.4 KWALITATIEVE BUITENSPORTACCOMMODATIES	8
4.5 CULTUUR	8
5. AANPALEND BELEID	9
5.1 SPORTVELDENBEHEERPLAN	9
5.2 MEER VITAAL AKKOORD	9
5.3 BELEIDSPAN MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING	9
5.4 HUISKAMERS	10
5.5 VERDUURZAMING MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	10
5.6 STRATEGISCHE TOEKOMSTVISIE EN OMGEVINGSVISIE	11
5.7 RELATIE MET DIT ACCOMMODATIEBELEID	11
6. UITGANGSPUNTEN	13
6.1 GEMEENTELIJKE REGIE EN BEHEER	13
6.2 FLEXIBEL GEBRUIKERSBELEID	13
6.3 VERGOEDINGSREGELING	13
6.4 INVESTERINGEN EN ONDERHOUD	14
6.5 VERMINDERING ACCOMMODATIES	15
7. FINANCIËN	16
7.1 ACTUALISEREN MJOP	16
7.2 NOTA VERGOEDINGSREGELING	17
8. UITVOERING	18

1. Voorwoord

‘Maatschappelijke voorzieningen als basis voor een gezonde gemeenschap’

Als gemeente willen we dat onze inwoners gezond en vitaal zijn, nu en in de toekomst. Daarom zijn vitale verenigingen – van sportclubs tot muziekverenigingen – onmisbaar. Ze bieden ontspanning, sociale contacten en versterken de samenhang in Meerssen.

Onze maatschappelijke voorzieningen, zoals gemeenschapshuizen en sportvelden, zijn plekken waar mensen elkaar ontmoeten. Ze vormen de basis voor een gezonde gemeenschap. Met een aangepast beleid voor het gebruik van die voorzieningen zetten we in op duurzaam gebruik, toegankelijkheid en transparante tarieven. Zo houden we deze locaties voor iedereen betaalbaar en veelzijdig inzetbaar. Meedoen aan sport, cultuur en recreatie blijft daarmee toegankelijk, nu en in de toekomst.

De afgelopen jaren is het door de raad in september 2019 vastgesteld accommodatiebeleid uitgevoerd. Hierbij zijn echter meerdere knelpunten naar voren gekomen waardoor een herijking noodzakelijk is.

Ontwikkelingen als individualisering, vergrijzing en ongeorganiseerd sporten, waaronder hardlopen en diverse fietssporten, hebben invloed op de leefbaarheid van onze kernen. Deze zorgen ook voor een veranderende vraag naar en behoefte aan accommodaties. Daarnaast hebben we een opdracht op het gebied van verduurzaming van voor al het gemeentelijke vastgoed.

Naast bovenstaande punten hebben we met de opbrengsten van een inwonersenquête, het raadplegen van een inwonerspanel, gesprekken met beheerders en gebruikers zowel de vitaliteit van de verenigingen als de blik op maatschappelijk vastgoed vanuit de burger, in kaart gebracht.

Dit alles, én aanvullend onderzoek naar de financiële en juridische kaders rondom het gemeentelijke vastgoed, hebben geleid tot het opstellen van dit herijkte accommodatiebeleid.

2. Doelstelling

Samenkomen, sporten en meedoen voor iedereen

De gemeente Meerssen streeft naar een efficiënt en toekomstbestendig accommodatiebeleid ter ondersteuning van diverse activiteiten binnen de domeinen sport, cultuur, zorg en welzijn. Dit beleid is gericht op het bieden van passende huisvesting voor deze activiteiten, waarbij rekening wordt gehouden met de veranderende behoeften van de samenleving. De gemeentelijke accommodaties dienen toegankelijk te zijn voor alle inwoners. Het beleid sluit aan bij zowel de huidige als toekomstige vraag naar faciliteiten.

Het doel van dit beleid is om de gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties duurzaam en toekomstbestendig te beheren en exploiteren. De gemeente heeft daarbij de rol van regisseur, zodat het gebruik van deze faciliteiten eenduidig en efficiënt wordt verdeeld onder verschillende gebruikers. Zo creëren en faciliteren we voldoende mogelijkheden om samen te komen, te sporten en mee te doen.

Het verenigingsleven, zowel binnen de sport als de culturele sector en de deelname aan georganiseerde en ongeorganiseerde activiteiten, vormt een belangrijk fundament binnen dit beleid. Het doel is om een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden te creëren tussen de gemeente, inwoners, verenigingen en stichtingen.

Een veranderende samenleving vraagt om flexibele en toekomstgerichte oplossingen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om haar vastgoed zo in te zetten dat een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving wordt gecreëerd. Het beleid is erop gericht om huidige en toekomstige generaties, ongeacht hun organisatievorm, te voorzien van een divers, adequaat en passend activiteitenaanbod, gebruikmakend van duurzame en goed beheerde accommodaties.

3. Huidige situatie

3.1 Voorbereiding en Inventarisatie

Ter voorbereiding op de herijking van het accommodatiebeleid heeft de gemeente Meerssen het gebruik van de accommodaties en de vitaliteit van verenigingen binnen de gemeente geïnventariseerd. Deze inventarisatie omvatte een analyse van het huidige gebruik, onderzoek van de staat van de gebouwen, een gemeentelijke enquête, inwoner panels, juridisch onderzoek en interviews met huidige gebruikers.

3.2 Duiding Accommodaties

In dit beleidsstuk wordt met 'accommodaties' bedoeld: gebouwen en terreinen die eigendom zijn van de gemeente Meerssen en worden gebruikt door de gemeente zelf of door derden via verhuur of een gebruiksovereenkomst. Deze notitie richt zich specifiek op gemeenschapshuizen en buitensportaccommodatie met een maatschappelijke functie die door anderen worden gebruikt. Bij terreinen met voorzieningen, zoals buitensportparken, omvat dit ook bijbehorende gebouwen (zoals kleedruimtes, clubruimtes en opslagruimtes) en (rest)groenstroken.

3.2 Gemeenschapshuizen in Meerssen

De gemeente Meerssen heeft de vier gemeenschapshuizen in eigendom en heeft de laatste jaren – in afwachting van de uitwerking van het accommodatiebeleid – slechts beperkt onderhoud aan de gemeenschapshuizen laten doen. Het gevolg hiervan is dat er bij meerdere gemeenschapshuizen sprake is van achterstallig onderhoud.

3.3 Buitensportaccommodaties in Meerssen

3.3.1 Gebruikers

Uit de inventarisatie blijkt dat sportverenigingen in Meerssen nog steeds kampen met de gevolgen van de coronapandemie. De reserves die verenigingen hadden opgebouwd, zijn in de periode 2019-2021 veelal aangesproken om overeind te blijven. De dagelijkse activiteiten kunnen nu gefinancierd worden, maar de meeste verenigingen en clubs ervaren moeilijkheden met het opbouwen van financiële reserves. Enkele uitzonderingen daargelaten die met creativiteit en innovatieve manieren de financiële reserves weten aan te vullen.

De door Huis voor de Sport opgestelde rapportage (2023) toont aan dat de beweegrichtlijn in Meerssen, vergeleken met het landelijke gemiddelde weliswaar achterblijft, maar is gestegen ten opzichte van de jaren ervoor. In 2023 was 21,2% van de inwoners van Meerssen lid van een sportvereniging. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van 24% terwijl veel verenigingen en clubs in Meerssen aangeven veel nieuwe aanwas te hebben. Ze hebben soms moeite iedereen te faciliteren.



Wel geeft een meerderheid van de verenigingen aan meer moeite te hebben met het werven van structurele vrijwilligers. Het aantal vrijwilligers neemt weliswaar niet af, maar zij wensen een grotere mate van vrijheid in het bepalen van de tijdstippen waarop zij maatschappelijk actief kan en wil zijn. De inzet is minder vanzelfsprekend en vluchtiger (kort verband vrijwilligerswerk). De dagelijkse uitvoering gaat nog, maar met name bestuursfuncties zijn moeilijk in te vullen.

3.3.2 Staat van het vastgoed

De buitensportaccommodaties zijn met uitzondering van één, allemaal gedateerd. Behalve het clubgebouw op sportpark Marsana zijn alle bouwjaar van rond 1970. Tot en met 2018 is er volgens het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) onderhoud gepleegd. Daarna is er vanuit de gemeente als eigenaar alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud gedaan om de veiligheid en bruikbaarheid te garanderen. Clubs en verenigingen hebben zelf zorg gedragen voor de rest van het onderhoud. Bij alle accommodaties is er een achterstand wat betreft verduurzaming.

3.4 Financieel

3.4.1 Gebruikers

Clubs en verenigingen zouden vanaf 2019 de beschikking krijgen over 75% van de beoogde 10-jaren reservering uit het MJOP. Deze bruidsschat voorziet voor de clubs en verenigingen in het onderhoud tot en met 2029. Door het uitblijven van een definitieve overdracht is het eigenaarschap diffuus gebleven waardoor investeringen zijn uitgesteld.

Wanneer de investeringen nu gedaan worden, bedragen deze door de gestegen kosten ca. 40% meer dan beoogd. Deze feiten zorgen anno 2024 voor een financieel gat tussen de beschikbare bruidsschat en investeringen die gedaan moeten worden. Clubs en verenigingen kunnen dit financiële gat niet dichten.

Hierbij speelt ook nog dat clubs, verenigingen en stichtingen financieel niet bij machte zijn om reserves aan te leggen.

In de meeste gevallen worden de gemeenschapshuizen geëxploiteerd door een stichting. In Rothem is sprake van een individuele huurder. Deze exploitanten lopen tegen dezelfde uitdagingen aan als de buitensportverenigingen; onduidelijkheid over verantwoordelijkheden en krappe reserves.

3.4.2 Gemeente

Per 2019 zijn alle investeringen aan de gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties opgenomen in het accommodatiebeleid, stopgezet. Enkel noodzakelijk onderhoud om de accommodaties veilig en leefbaar te houden is uitgevoerd. De beoogde bezuiniging is verwerkt in de gemeentelijke meerjarenbegroting en opgebouwde reserves voor (her)nieuwbouw zijn teruggestort in de algemene reserves van de gemeente.



3.5 Juridische aspecten

De actuele juridische verhoudingen tussen de gemeente en de gebruikers van de accommodaties zijn geïventariseerd. Daarbij is geconstateerd dat er in het verleden is gekozen voor verschillende juridische constructies tussen de gemeente en de gebruikers van de accommodaties. Verder is geconstateerd dat enkele belangrijke documenten zoals (huur)overeenkomsten niet in het archief van de gemeente zijn aangetroffen.

Voor de voetbalverenigingen geldt dat in de jaren '90 inhoudelijk gelijklopende huurovereenkomsten met meerdere verenigingen zijn gesloten. Met de tennisverenigingen zijn afwijkende afspraken over de huur en het onderhoud gemaakt. Voor de gemeenschapshuizen zijn verschillende huurovereenkomsten gesloten. Met de Harley Davidson Club is een gebruiksovereenkomst gesloten. Bij Hockeyvereniging Meerssen is sprake van erfpacht voor het clubgebouw.

In 2019 heeft de gemeente een aantal huurovereenkomsten opgezegd met de bedoeling om kort daarna nieuwe afspraken met de gebruikers te maken. Vervolgens zijn er echter geen nieuwe afspraken gemaakt en is het gebruik van de accommodaties voortgezet. Daardoor is er onduidelijkheid ontstaan over de onderlinge juridische posities van de gemeente en de verenigingen.

Het streven is om samen met de gebruikers nieuwe duidelijke afspraken te maken over het gebruik van de accommodaties. Dit moment zal tevens worden aangegrepen om afspraken over het gebruik van de accommodaties te uniformeren.



4. Visie

4.1 Focus op toekomstige generaties

Om Meerssen ook aantrekkelijk te houden voor jongeren en jonge gezinnen, zet de gemeente in op een divers en passend activiteiten aanbod. Dit stimuleert de vestiging van jongeren en jonge gezinnen in de karakteristieke kernen van Meerssen.

Om het voortbestaan van diverse verenigingen, stichtingen en activiteiten te waarborgen, zal de gemeente inzetten op een efficiënter gebruik van accommodaties. Het creëren van multifunctionele accommodaties wordt gestimuleerd, evenals het faciliteren van ongeorganiseerde sporters. De gemeente zal in de periode tot januari 2030 actief in kaart brengen hoe intensief de verschillende gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties gebruikt worden en hoe de investeringen zich verhouden ten opzichte van het gebruik. Hoe we dit gaan doen wordt uitgewerkt in het implementatieplan.

Accommodaties zijn nodig zodat inwoners elkaar kunnen ontmoeten, kunnen sporten of kunnen genieten van cultuur. In Meerssen streven we naar vitale kernen. Kernen waar mensen naar elkaar omkijken en waar verbindingen ontstaan. Kernen waar inwoners zelf het initiatief nemen. Voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en ontmoeten versterken onze kernen.

4.2 Regie bij de gemeente

Om te voldoen aan de vraag van toekomstige generaties en grip te krijgen op de verhouding van investeringen ten opzichte van het gebruik van de accommodaties neemt gemeente Meerssen de regie. Dit houdt in dat de verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en het beheer van maatschappelijk vastgoed bij de gemeente blijft liggen. Door eigenaarschap niet over te dragen aan de lokale gemeenschappen, wordt de druk verlaagd bij de vrijwilligersorganisaties waardoor zij zich kunnen richten op hun kerntaak; het duurzaam faciliteren van hun leden in het beoefenen van sport of hobby.

4.3 Ontmoetingen dichtbij

Het faciliteren van ontmoetingen binnen de eigen kern is een belangrijk speerpunt voor gemeente Meerssen, met name voor kwetsbare groepen zoals ouderen. Toegankelijke gemeenschapsvoorzieningen, zoals huiskamers, gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties, spelen hierin een cruciale rol. De gemeente beschikt over verschillende middelen om dergelijke ontmoetingen te ondersteunen, waarbij het inzetten van maatschappelijk vastgoed een middel is. In zijn algemeenheid handelen

burgers steeds vaker als consument waarbij de kwaliteitseisen van deze accommodaties veel hoger liggen dan vroeger. Beheerders van maatschappelijke accommodaties stonden al onder druk en krijgen steeds meer moeite om aan de hogere eisen te voldoen. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden, al blijft er een spanningsveld tussen enerzijds kwaliteit en duurzaamheid en anderzijds betaalbaarheid en laagdrempeligheid.

4.4 Kwalitatieve buitensportaccommodaties

De gemeente Meerssen streeft naar buitensportaccommodaties die aantrekkelijk en functioneel zijn voor zowel verenigingssporters als individuele sporters. Deze voorzieningen moeten aansluiten op de moderne behoeften van sportverenigingen en hun leden, met als doel de betrokkenheid en binding van sporters te bevorderen. Er worden steeds hogere kwaliteitseisen gesteld aan de buitensportaccommodaties en we zien steeds vaker consumentengedrag in het verenigingsleven.

4.5 Cultuur

De gemeente Meerssen erkent het belang van culturele verenigingen waarin inwoners hun talenten op het gebied van muziek, beeldende kunst, theater, volkscultuur en andere kunstvormen kunnen ontwikkelen en inzetten voor de gemeenschap. Deze verenigingen zijn vaak sterk verbonden met de kernen en hebben behoefte aan lokale faciliteiten om hun activiteiten te beoefenen en daarmee bij te dragen aan de leefbaarheid van hun omgeving. De gemeente zal hen hierin ondersteunen door het bieden van passende locaties en voorzieningen.



5. Aanpalend beleid

5.1 Sportveldenbeheerplan

In 2024 is een meerjaren onderhouds- en renovatieplanning (MJOP) voor de sportvelden opgesteld. Hierin zijn de benodigde onderhoudsmaatregelen en renovatiewerkzaamheden inzichtelijk gemaakt om de kwaliteit van de sportvelden op voldoende niveau te houden. Per veld/baan wordt beschreven welke werkzaamheden worden geadviseerd uit te voeren om de kwaliteit op voldoende niveau te houden. Dit plan wordt jaarlijks geactualiseerd.

5.2 Meer Vitaal Akkoord

De gemeente Meerssen zet zich in voor een gezonde samenleving waarin alle inwoners de mogelijkheid krijgen om een gezonde en vitale leefstijl te ontwikkelen. In samenwerking met inwoners, verenigingen, ondernemers en maatschappelijke partners werken we aan een omgeving die gezondheid en vitaliteit bevordert. Het doel is dat inwoners van Meerssen gezond kunnen opgroeien en leven, waarbij sport en bewegen centraal staan.

In iedere levensfase, van jong tot oud, wordt een gezonde en vitale leefstijl gestimuleerd. Hierbij ligt de nadruk op een kansrijke start voor iedereen, want een gezonde basis op jonge leeftijd heeft positieve effecten op de lange termijn. Sport en beweging worden ingezet als belangrijke middelen om fysieke en mentale gezondheid te bevorderen. Bewegen draagt niet alleen bij aan plezier en talentontwikkeling, maar versterkt ook sociale cohesie en saamhorigheid in onze kernen. Daarnaast helpt het om eenzaamheid tegen te gaan.

Meer Vitaal speelt een centrale rol in het realiseren van een gezonde samenleving. De thema's van dit akkoord zijn:

- **Sociaal veilige sport:** Iedereen in de gemeente Meerssen ervaart ons sportklimaat als positief, inclusief en veilig.
- **Inclusie en diversiteit:** Alle inwoners van Meerssen krijgen de kans om gezonde keuzes te maken, met speciale aandacht voor doelgroepen die maatwerk nodig hebben.
- **Vitale sportaanbieders:** We streven naar een duurzame aanpak door partners en inwoners actief te betrekken. We ondersteunen hen met begeleiding en coaching, waardoor betrokkenheid en continuïteit worden gewaarborgd.
- **Vaardig in bewegen:** Alle kinderen in gemeente Meerssen krijgen vanaf jongs af aan voldoende mogelijkheden om te sporten en bewegen.

Voor elk van deze thema's zijn concrete speerpunten opgesteld om de doelstellingen te realiseren.

5.3 Beleidsplan Maatschappelijke ondersteuning

De gemeente Meerssen streeft naar het bevorderen en behouden van vitale en gezonde inwoners. Hierbij staat het eigen kunnen en de veerkracht van onze inwoners centraal.



We geloven in de kracht van zelfredzaamheid: inwoners willen zelf verantwoordelijk zijn voor hun leven en velen slagen erin om samen met hun omgeving de nodige ondersteuning te organiseren.

De gemeente bouwt aan een sterke sociale basis, waarin inwoners in staat worden gesteld hun hulpvragen zelfstandig op te lossen en waarin er een cultuur van samenredzaamheid heerst: inwoners kijken om naar elkaar en bieden ondersteuning waar nodig.

De sociale basis vormt een belangrijk instrument om dit te realiseren. De gemeente zet zich in voor het behouden en versterken van de algehele vitaliteit en gezondheid van haar inwoners, met het doel om gezondheidsverschillen te verkleinen. Hierbij ligt de nadruk op het creëren van verbindingen: tussen inwoners, zorgorganisaties, verenigingen, hulpverleners, en tussen formele en informele ondersteuning. Daarnaast worden alle maatschappelijke levensdomeinen betrokken bij dit beleid om een geïntegreerde aanpak te waarborgen.

We kiezen de komende jaren nadrukkelijk voor het gedachtegoed van positieve gezondheid als basis voor ons beleid.

5.4 Huiskamers

In het coalitieakkoord is de ambitie geformuleerd om in elke kern van de gemeente een Huiskamer te realiseren. Deze vrij toegankelijke voorzieningen zijn gericht op het bevorderen van sociale interactie en ontmoeting tussen inwoners, met als doel eenzaamheid te verminderen. Daarnaast dragen de Huiskamers bij aan het stimuleren van vaardigheden die inwoners ondersteunen in hun zelfstandigheid en het behoud van zelfstandig wonen.

5.5 Verduurzaming maatschappelijke voorzieningen

Het Nationaal Klimaatakkoord en de Transitievisie Warmte 2.0 hebben als doel om Nederland aardgasvrij, circulair en energieneutraal te maken. Dit is belangrijk om ons klimaat en onze leefomgeving te beschermen.

Naast de landelijke koers wil gemeente Meerssen via haar Energievisie het goede voorbeeld geven en haar eigen gebouwen optimaal duurzamer maken.

De verduurzamingsmaatregelen worden gefaseerd uitgevoerd conform het BRINK-afwegingskader en dashboard. De werkzaamheden vinden plaats in lijn met het reguliere onderhoud zoals beschreven in het MJOP van het gemeentelijke vastgoed.

Na de goedkeuring van het accommodatiebeleid zal er een plan inzake de verduurzaming van het maatschappelijke voorzieningen worden opgeleverd waar de

buitensportaccommodaties en gemeenschapshuizen in opgenomen zijn. In dit plan worden de duurzaamheidsdoelen verder uitgewerkt voor elk gebouw, op basis van de vastgestelde gemeentelijke ambitie.

5.6 Strategische toekomstvisie en Omgevingsvisie

De gemeente Meerssen werkt aan een Toekomstvisie en een Omgevingsvisie. Daarin leggen we vast wat we de komende jaren graag willen bereiken in onze mooie gemeente. De Strategische Toekomstvisie is als het ware het kompas voor de ontwikkeling van de gemeente Meerssen op langere termijn. Het gaat bijvoorbeeld over leefbaarheid, woningbouw, bereikbaarheid en zorg in Bunde, Geulle, Meerssen, Rothem en Ulestraten. De Omgevingsvisie beschrijft de koers voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

5.7 Relatie met dit accommodatiebeleid

In de visie van het accommodatiebeleid stelt de gemeente zich ten doel om structurele ontmoetingen tussen inwoners te bevorderen op verschillende manieren.

Ontmoeten

Voor cultuur- en gemeenschapsaccommodaties richt de gemeente zich op het creëren van lokale en laagdrempelige initiatieven, zoals gemeenschapscentra en huiskamers. In de komende jaren ligt de focus op het vinden van de juiste vormen voor deze voorzieningen.

Met het oog op de veranderende behoeften in de samenleving, is het belangrijk dat maatschappelijke voorzieningen hierop inspelen. Waar in de ene kern behoefte is aan een grote multifunctionele zaal, kan een andere kern juist meer baat hebben bij een kleinschalige accommodatie. Dit proces zal in nauwe samenwerking met stichtingsbesturen worden uitgevoerd, zodat iedere kern beschikt over een geschikte ontmoetingsplek, ondersteund door de gemeente.

Sport en bewegen

Op het gebied van sport wordt gestreefd naar een centralisatie van activiteiten en een efficiënte indeling van functies. Dit biedt sportverenigingen de ruimte om strategische plannen te ontwikkelen. Er worden hoogwaardige accommodaties gerealiseerd die aantrekkelijk zijn voor zowel georganiseerde als ongeorganiseerde sporters, zodat zij gestimuleerd worden om lid te worden en te blijven. Hierbij wordt aandacht besteed aan de verschillende levensfasen van inwoners, zodat de aangeboden multifunctionele activiteiten hierop aansluiten.

Keuzes en Toekomst

Om de doelstellingen van de visie te realiseren, zijn weloverwogen keuzes noodzakelijk. Deze keuzes kunnen uitdagend zijn, maar zijn essentieel om de gemeente aantrekkelijk



te houden voor alle inwoners, zowel jong als oud. In hoofdstuk 6 worden de belangrijkste uitgangspunten voor verschillende clusters besproken, die bijdragen aan een sterke vastgoedportefeuille van de gemeente. Dit met aandacht voor maatschappelijke ontwikkelingen en de uitdagingen die de samenleving met zich meebrengt.



6. Uitgangspunten

6.1 Gemeentelijke Regie en Beheer

6.1.1 Regie bij de Gemeente:

De gemeente blijft eigenaar en blijft verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties. Accommodaties die op dit moment gemeentelijk eigendom zijn, worden niet overgedragen aan gebruikers.

Gemeente Meerssen streeft naar efficiënt beheer door waar mogelijk in te zetten op reductie en clustering van locaties. Dit zorgt niet alleen voor een hogere kwaliteit en kostenefficiëntie, maar verhoogt ook de haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen.

6.1.2 Centraal beheer

De gemeente neemt de centrale regie over het beheer van de accommodaties. Deze gecentraliseerde aanpak bevordert een consistente onderhoudskwaliteit en efficiënter gebruik van middelen. Het onderhoud wordt uitgevoerd op basis van het meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) voor 2024, wat zorgt voor duidelijke richtlijnen en transparantie op het gebied van onderhoudsplanning.

6.2 Flexibel Gebruikersbeleid

6.2.1 Loskoppeling Vastgoed en Gebruikers

Door het vastgoed los te koppelen van vaste gebruikers, biedt de gemeente meer flexibiliteit in het gebruik van accommodaties. Deze aanpak maakt het mogelijk om verschillende partijen toe te staan om faciliteiten te huren, wat zorgt voor een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en een groter bereik binnen de gemeenschap.

6.2.2 Verhuur aan meerdere partijen en onderhuur

Gebruikers krijgen de mogelijkheid om accommodaties te huren per uur, dag, dagdeel, of op permanente basis. Deze flexibele vergoedingsregeling moedigt kleinere verenigingen aan om accommodaties te delen, of om te verhuizen als de huurkosten te hoog zijn. Zo wordt de benutting van de accommodaties geoptimaliseerd en kunnen meer gebruikers profiteren van de beschikbare faciliteiten.

6.3 Vergoedingsregeling

6.3.1 Tarieven op basis van kostprijs

Uitgangspunt is een kostprijs georiënteerde vergoedingsregeling, waarbij de hoogte van de vergoeding rechtstreeks wordt gerelateerd aan de kosten van de voorzieningen: de **dekkingsgraad**. Deze benadering zorgt voor een kostenstructuur die zowel gebruikers als de gemeente inzicht geeft in de kosten en stimuleert efficiënt gebruik van de accommodaties.

6.3.2 Stimuleren van delen

De gemeenschapshuizen in de gemeente worden al multifunctioneel gebruikt. Om



daarnaast multifunctioneel gebruik van buitensportaccommodaties te bevorderen, moedigt de vergoedingsregeling kleinere verenigingen aan om faciliteiten te delen. Dit helpt hen niet alleen om kosten te besparen, maar ondersteunt ook het doel van de gemeente om samenwerking tussen verenigingen en sociale initiatieven te stimuleren.

6.3.3. Nieuwe overeenkomsten

Bij de nieuwe huurovereenkomsten voor maatschappelijk vastgoed worden demarcatielijsten toegevoegd om de verdeling van onderhoud verantwoordelijkheden tussen de gemeente en de gebruikers helder vast te leggen. Deze lijsten zijn opgesteld op basis van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het reguliere gebruikersonderhoud. Zo weten beide partijen precies welke onderhoudstaken onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen en welke taken van de gebruikers worden verwacht.

Naast het gebouwonderhoud omvatten de demarcatielijsten ook afspraken over het onderhoud van velden en groenstroken. Dit betekent dat het onderhoud van sportvelden en eventuele omringende groenvoorzieningen (zoals restgroenstroken) duidelijk wordt toegewezen, zodat zowel de gemeente als de gebruikers weten wat er van hen wordt verwacht. De gemeente blijft doorgaans verantwoordelijk voor groot onderhoud en structurele renovaties van deze terreinen, terwijl gebruikers instaan voor regelmatig onderhoud en verzorging, afhankelijk van de afspraken in de lijst.

De dekkingsgraad in deze huurovereenkomsten weerspiegelt het aandeel van de kosten dat de gebruikers bijdragen aan het beheer en onderhoud van de accommodaties.

De startdekkingsgraad is vastgesteld op 7%. Dit sluit aan bij de huidige huurprijzen en maakt een soepele overgang mogelijk. Deze dekkingsgraad zal volgens een ingroeimodel stapsgewijs toenemen, zodat gebruikers zich hierop kunnen voorbereiden.

Ook is er in de dekkingsgraad ruimte voor een verduurzamingsopslag. Deze opslag maakt het mogelijk om de kosten van duurzaamheidsmaatregelen gedeeltelijk te verrekenen en de voordelen van energiebesparingen eerlijk te verdelen tussen de gemeente en de gebruikers. De verduurzamingstoeslag omvat een percentage-opslag voor specifieke maatregelen zoals isolatie, energiezuinige installaties, en zonnepanelen. Op deze manier wordt de verduurzaming van de accommodaties gezamenlijk gedragen en blijven zowel de gemeente als de gebruikers profiteren van de lagere energiekosten.

6.4 Investerings en Onderhoud

6.4.1 Investerings op Basis van Gebruik

De gemeente investeert in accommodaties die veelvuldig en veelzijdig worden gebruikt.

Prioriteit wordt gegeven aan faciliteiten die meerdere functies kunnen vervullen en een breed scala aan gebruikers aantrekken. Toekomstige investeringen worden zorgvuldig afgewogen; alleen wanneer het langetermijnperspectief van het gebruik van een accommodatie positief is, wordt er geïnvesteerd. Zo wordt zeker gesteld dat de levensduur van de investering de exploitatieperiode overtreft.

6.4.2 Duurzaam Onderhoud

De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor het groot onderhoud en de verduurzaming van accommodaties. Dit omvat investeringen in energie-efficiënte systemen en structurele verbeteringen die de duurzaamheid van de faciliteiten bevorderen, waardoor ze toekomstbestendig worden gemaakt.

6.5 Vermindering Accommodaties

De gemeente zet in op het verkleinen van de vastgoedportefeuille, met oog voor duurzaamheid en kostenefficiëntie. Dit kan leiden tot een vermindering van het aantal accommodaties, afhankelijk van de noodzaak en kosten van onderhoud en investeringen.

6.5.1 Capaciteitsoverschot

Bij onderhouds- en investeringsvraagstukken wordt eerst gekeken of er een capaciteitsoverschot is bij andere accommodaties. Als er ruimte is, kan deze benut worden om te voorkomen dat onnodige investeringen worden gedaan in locaties die minder intensief worden gebruikt.

6.5.2 Nieuwbouw

De bouw van nieuwe accommodaties wordt alleen overwogen wanneer deze vergezeld gaat van een toekomstbestendige exploitatie. Indien gekozen wordt voor nieuwbouw, komt(en) de oude locatie(s) te vervallen. Dit waarborgt een efficiënt gebruik van de beschikbare middelen en voorkomt duplicatie van voorzieningen.

Met deze uitgangspunten streeft gemeente Meerssen naar een toekomstbestendige, flexibele en duurzame benadering van gemeentelijke accommodaties. Zo blijft de gemeente in staat om te voorzien in de behoeften van verschillende gebruikers en optimaal gebruik te maken van de beschikbare middelen.

7. Financiën

De financiële insteek van het herijkte accommodatiebeleid is om het beleid vorm te geven binnen de financiële kaders van de begroting. De voorgestelde uitgangspunten in de vorige hoofdstukken liggen daarmee ook in lijn. Dat betekent overigens niet dat er nooit meer nieuwbouw of vernieuwbouw projecten in de gemeente Meerssen zullen voorkomen.

Op basis van de hoofduitgangspunten en aanvullende uitgangspunten is er een 'meetlat' waarlangs toekomstige aanvragen kunnen worden gelegd. Echter, om een juist financieel kader te hebben, is het noodzakelijk om alle verwachte aan de accommodatie gerelateerde kosten ook daadwerkelijk in volledigheid op te nemen in de begroting. Hieronder wordt toegelicht welke stappen daarvoor ondernomen moeten worden.

7.1 Actualiseren MJOP

Planmatig onderhoud

Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor maatschappelijke voorzieningen is op 27 juni 2024 door de Raad vastgesteld. Dit plan bevat echter geen reserveringen voor de buitensportaccommodaties en gemeenschapshuizen. Daarom wordt in dit raadsvoorstel waarin het nieuwe accommodatiebeleid wordt aangeboden, een actualisatie van het MJOP voorgesteld. Van belang is dat er in deze voorziening voldoende middelen zijn opgenomen om de jaarlijkse verplichtingen vanuit het MJOP te kunnen voldoen. Er dient dus alsnog in het MJOP 2024-2027 jaarlijks gedoteerd te worden voor gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties. Na goedkeuring vormt dit het nieuwe kader voor de onderhoudswerkzaamheden.

Groep C Gemeenschapshuizen	Groep E Sportaccommodaties
Gemeenschapshuis De Kollekamp	Sportpark Meerssen
Gemeenschapshuis De Stip	Sportpark Rothem
Gemeenschapshuis De Huppel	Sportpark VV Bunde
Gemeenschapshuis De Koel	Sportpark Geulle
	Sportpark Ulestraten
	Tennis en padelpark Meerssen
	Tennispark Geulle

We stellen voor per 1 januari 2025 de jaarlijkse dotatie in de voorziening te verhogen tot een totaal bedrag van € 864.298,-. Dit is voor alle categorieën gebouwen, inclusief gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties. De jaarlijkse extra dotatie als gevolg van gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties wordt daarmee € 217.877,-. Daarmee kunnen vanuit deze voorziening jaarlijks de onderhoudsverplichtingen worden voldaan.

Dagelijks onderhoud

Naast het planmatige onderhoud is er dagelijks onderhoud. Dit is voor ... (toelichten) Hieronder is weergegeven wat reeds in onze begroting daarvoor is opgenomen. Met het gemeentelijke beheer van gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties betekent dit een jaarlijkse dotatie van € 37.765,- per 1 januari 2025.

Extra dotatie

Groep C	€ 12.694,-
Groep E	€ 25.071,-
Totaal	€ 37.765,-

7.2 Nota Vergoedingsregeling

In aansluiting op de doelen zoals uiteengezet in de nota 'Vergoedingsregeling', voorziet deze regeling in een geleidelijke verhoging van de dekkingsgraad en daarmee ook van de inkomsten uit maatschappelijk vastgoed. Om de financiële last voor gebruikers beheersbaar te houden, wordt de dekkingsgraad in de vergoedingsregeling stapsgewijs verhoogd.

Over de komende vijf jaar is een stijging van de inkomsten met 3 procentpunt voorzien, wat overeenkomt met de beoogde verhoging van de dekkingsgraad in het ingroeimodel. Deze gefaseerde verhoging draagt bij aan een evenwichtigere kostenverdeling tussen de gemeente en de gebruikers, terwijl de vergoedingsregeling blijft aansluiten bij de maatschappelijke doelstellingen van toegankelijkheid en duurzaamheid.

Deze inkomstenstijging stelt de gemeente in staat om de uitgaven aan onderhoud, renovaties en verduurzamingsmaatregelen op langere termijn te dekken, zonder dat de kosten voor gebruikers abrupt toenemen. Door deze geleidelijke aanpassing ontstaat een stabiele financiële basis voor de exploitatie van maatschappelijk vastgoed, zoals omschreven in de nota.



8. Uitvoering

Op basis van eerder genoemde acties om te komen tot een financieel kader kan verder wordengewerkt aan het uitvoeringsplan. Concreet betekent dit dat per uitgangspunt naar de vastgoedportefeuille wordt gekeken om een financiële doorvertaling te maken op accommodatieniveau. Dit vindt plaats in Q1 tot en met Q3 van 2025.

8.1 Monitoren gebruik

We gaan voor de buitensportaccommodaties en gemeenschapshuizen een grondige inventarisatie uitvoeren van het huidige gebruik om inzicht te krijgen in bezettingsgraad en gebruikersbehoeften.

8.2 Implementeren van vergoedingsregeling

We hebben een transparante vergoedingsregeling ontwikkeld, deze houdt rekening met verschillende gebruiksduur en -frequenties. Gebruikers zullen hierin meegenomen worden. De financiële implicaties worden daarbij per gebruiker uitgelegd en vastgelegd. Richting 2030 wordt er een ingroeimodel gebruikt.

8.3 Beheerstructuur

De huidige beheerstructuur binnen de gemeentelijke organisatie zal weinig veranderen. Echter is het wel zaak te zorgen voor een goede dienstverlening richting de huurders en gebruikers om het dagelijkse beheer en onderhoud van de accommodaties te coördineren. De exploitatie van de gemeenschapshuizen blijft de verantwoordelijkheid van de verschillende stichtingsbesturen.

8.4 Flexibiliteit en boekingssysteem

We implementeren een flexibel boekingssysteem of betrekken een organisatie die hier expertise in heeft. Zo willen we mogelijk maken dat verschillende partijen eenvoudig tijdslots kunnen reserveren voor het gebruik van de accommodaties, banen en velden.

8.5 Communicatie en overleg

We zorgen ervoor dat alle huidige gebruikers en belanghebbenden geïnformeerd worden over het nieuwe beleid en zullen in overleg gaan om zorgen en vragen te adresseren. We zorgen voor een zo soepel mogelijke overgang. Er is een externe communicatieadviseur ingeschakeld om te ondersteunen en te voorzien in de juiste informatiestromen en berichtgeving over het beleid en de uitwerking ervan.

8.6 Evaluatie en bijstelling

De gemeente voert periodieke evaluaties uit om de effectiviteit van het beleid te beoordelen en pas waar nodig het beleid aan om beter te voldoen aan de behoeften van de gebruikers en de gemeente.