



VERGOEDINGSREGELING

Accommodatiebeleid gemeenschapshuizen en
buitensport gemeente Meerssen

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING	2
2. DOELSTELLINGEN VAN DE VERGOEDINGSREGELING	3
TRANSPARANTER	3
VERHOGEN INKOMSTEN	3
FLEXIBILITEIT	3
DRAAGVLAK	4
3. HOE DAN?	5
KOSTPRIJSGEORIËNTEERDE VERGOEDINGSSTRUCTUUR	5
4. CATEGORIEËN VAN ACCOMMODATIES	6
5. VERGOEDINGSSTRUCTUUR	7
5.1 INGROEI-MODEL	7
5.2 GEMEENSCHAPSHUIZEN	7
5.3 SPORTVELDEN (BUITEN)	7
5.4 KLEEDKAMERS	8
5.5 CLUBGEBOUWEN	8
5.6 BILLIJKE START VERGOEDINGSREGELING	8
6. VERDUURZAMING	9
7. STIMULEREN MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK BUITENSPORTACCOMMODATIES	10
7.1 KORTING BIJ GEDEELD GEBRUIK (INCENTIVE MODEL)	10
7.2 ONDERHUUR	10
8. INVESTEREN IN ACCOMMODATIES OP BASIS VAN GEBRUIK	12
9. EVALUATIE EN AANPASSING	12
10. TRANSPARANTIE EN COMMUNICATIE	12

1. Aanleiding

Van tarievenstelsel naar vergoedingsregeling

Met het vaststellen van het accommodatiebeleid besluit de gemeenteraad op 12 december 2024 om een nieuwe, eenvoudigere en transparantere tarievenstructuur in te voeren voor buitensportaccommodaties en gemeenschapshuizen. Deze nieuwe tarieven zijn gebaseerd op een percentage van de werkelijke kosten van reserveringen en onderhoud.

De eerder gemaakte afspraken blijken onduidelijk en ingewikkeld. De kosten die aan gebruikers worden doorberekend verschillen bovendien sterk, er zijn veel uitzonderingen en de structuur is niet transparant. Dit leidt tot ongelijkheid. Daarom is het nodig om de tarieven op dezelfde manier te berekenen.

Tijdens themabijeenkomsten is de gemeenteraad reeds geïnformeerd over de nieuwe *kostprijs georiënteerde tarievenstructuur*, de verschillende varianten en de (mogelijke) consequenties van invoering van de nieuwe tarieven.

Het gebruik van de term *vergoedingsregeling* in plaats van *huurtarieven* sluit beter aan bij de unieke aard en het maatschappelijke doel van gemeentelijk vastgoed. In tegenstelling tot commerciële huurcontracten, heeft maatschappelijk vastgoed een sociale functie die ten goede komt aan de gemeenschap, zoals sport, cultuur, en welzijnsactiviteiten. Het gebruik van *vergoedingsregeling* benadrukt dat deze tarieven zijn afgestemd op de kostprijs en toegankelijkheid, in plaats van op een marktconforme huur.

Bovendien draagt de vergoedingsregeling bij aan een transparanter beleid. Het dekt niet alleen de basis van de gebruikskosten maar geeft ook ruimte voor flexibiliteit, zoals kortingen bij gedeeld gebruik voor kleine organisaties met beperkte middelen. Dit past bij het gemeentelijk streven om iedereen mee te laten doen en het gebruik van faciliteiten voor iedereen toegankelijk te houden.

Tot slot benadrukt de term *vergoedingsregeling* de ondersteunende rol van de gemeente en het gezamenlijke doel om maatschappelijke voorzieningen betaalbaar te houden, waardoor samenwerking en een gevoel van verantwoordelijkheid worden gestimuleerd.

2. Doelstellingen van de Vergoedingsregeling

Om uitvoering te kunnen geven aan het herijkte accommodatiebeleid komt het college met een voorstel voor een nieuwe huurtariefensystematiek voor de buitensportaccommodaties en gemeenschapshuizen. Geconstateerd is namelijk dat de beoogde uitgifte in erfpacht moeilijk realiseerbaar is. Teruggrijpen op de nog geldende (huur)afspraken leidt tot irreële inkomsten voor de gemeente. Hierdoor moet relatief veel geld uit de algemene middelen worden toegelegd per inwoner. Vandaar dat er een nieuwe tarievenstructuur voor het gebruik van gemeentelijke accommodaties komt die transparanter, simpeler en betaalbaar is. Uitgangspunt is een kostprijs georiënteerde vergoedingsregeling, waarbij de hoogte van de vergoeding rechtstreeks wordt gerelateerd aan de kosten van de voorzieningen; de **dekkingsgraad**.

Transparanter

Het invoeren van een vergoedingsregeling op basis van een dekkingsgraad zorgt voor meer transparantie. Voor iedereen geldt dezelfde afspraak. Door het aanpassen van de dekkingsgraad kunnen de tarieven voor de huur van accommodaties worden verhoogd. Daarnaast mag de factor kwaliteit worden doorberekend in de tarieven, bijvoorbeeld een hogere vergoeding voor kunstgras dan voor natuurgras, of een hogere vergoeding bij nieuwbouw of verduurzaming.

Verhogen inkomsten

Een van de pijlers van het vorige accommodatiebeleid was dat de gemeentelijke lasten teruggebracht moesten worden. Daarnaast is het plan om de lasten via erfpacht voor het grootste deel bij de gebruikers te leggen moeilijk uitvoerbaar gebleken. Om de doelstellingen van het voorgestelde accommodatiebeleid te realiseren zullen de gemeentelijke lasten meer in balans gebracht moeten worden met de inkomsten. We streven naar het verhogen van de dekkingsgraad van onze accommodaties. Hiermee verhogen we inkomsten verhogen.

Als gemeente zullen we echter nooit streven naar totale kostendekkende vergoedingen. We hechten meer waarde aan vitale verenigingen en faciliteiten om zo onze inwoners te laten samenkomen, te sporten en mee te doen.

Flexibiliteit

Voor de gebruikers biedt de vergoedingsregeling de mogelijkheid om per uur, dagdeel of dag te huren. Dit geeft flexibiliteit en stelt de gebruikers in de gelegenheid een passende accommodatie te zoeken op een gewenste tijdstip.

Daarnaast geeft de vergoedingsregeling de gemeente een effectief middel om de inkomsten beter af te stemmen op de kosten van het beheer en onderhoud van maatschappelijk voorzieningen. Door een aanpassing van de dekkinggraad kan de gemeente de verhouding tussen inkomsten en uitgaven flexibel bijsturen, afhankelijk van de financiële behoeften en beleidsprioriteiten. Dit biedt de mogelijkheid om kosten voor onderhoud en verduurzaming op een evenwichtige manier te delen met gebruikers, zonder dat er abrupt grote aanpassingen nodig zijn. De regeling stelt de gemeente zo in staat om op een verantwoorde en planmatige manier de kosten van haar vastgoedportefeuille te beheersen, met behoud van financiële stabiliteit en voorspelbaarheid.

Draagvlak

In de gesprekken tijdens de 'ClubTour' langs sportverenigingen werd regelmatig aangegeven dat zij het belangrijk vinden dat er eenduidige en transparante afspraken met de gemeente gemaakt worden. Een vergoedingsverhoging wordt weliswaar als onvermijdelijk gezien maar zal voor een deel van de verenigingen en stichtingen moeilijk te dragen zijn.

De Vergoedingsregeling moet:

- **Dekkingsgraad** bepalen van de kosten voor de gemeente (reserveringen en onderhoudskosten).
- **Toegankelijk** zijn voor álle gebruikers, inclusief kleine verenigingen en sociale initiatieven.
- **Flexibiliteit** bieden door de mogelijkheid om per uur, dagdeel of dag te huren.
- **Multifunctioneel gebruik** stimuleren, zodat accommodaties door meerdere gebruikers gedeeld worden.

3. Hoe dan?

De gemeente streeft naar een transparante en eenvoudigere tarievenstructuur voor maatschappelijk voorzieningen, zoals gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties. Deze accommodaties worden tegen een verlaagde sociale vergoeding verhuurd aan stichtingen, verenigingen en sporters, zodat de kosten voor cultuur-, sport- en sociale activiteiten laag blijven. De gedachte is dat lage tarieven een positieve invloed hebben op de deelname aan sport, bewegen en sociale activiteiten.

De huidige tarievenstructuur in Meerssen stamt grotendeels uit de jaren '90 van de vorige eeuw, met enkele aanpassingen, zoals een huurverhoging in 2019 voor gemeenschapshuizen en een indexatie in 2023. De tarievenstructuur is door de jaren heen organisch gegroeid waardoor een duidelijke en transparante structuur ontbreekt. De nieuwe, kostprijsgeoriënteerde vergoedingsregeling moet bijdragen aan de doelen van het accommodatiebeleid.

Kostprijsgeoriënteerde vergoedingsstructuur

De nieuwe tarievenstructuur is gebaseerd op een kostprijsgeoriënteerde methode. Dit betekent dat de gebruiksvergoeding wordt afgestemd op de kosten die de gemeente maakt om de accommodaties te onderhouden.

Om sportaccommodaties toegankelijk te houden, worden de tarieven niet volledig kostendekkend gemaakt, maar kostprijs georiënteerd. Dit houdt in dat slechts een deel van de werkelijke kosten wordt doorberekend aan de gebruikers, terwijl de rest door de gemeente wordt gedragen.

Op basis van het sportveldenbeheerplan, het aangevulde meerjaren onderhoudsplan (MJOP) van gemeentelijk vastgoed en het Groen beheerplan worden de totale kosten voor buitensport en gemeenschapshuizen vastgesteld, maar er is geen onderscheid gemaakt tussen de kosten per type accommodatie. Voor een nauwkeurige vergoedingsregeling is daarom een differentiatie gemaakt op basis van factoren zoals veldtype, grootte en aanvullende voorzieningen.

4. Categorieën van Accommodaties

Gemeenschapshuizen en buitensportaccommodaties kunnen verschillen in grootte, faciliteiten en type gebruik. Er zullen verschillende tarieven voor verschillende types accommodaties gelden, zoals:

- **Gemeenschapshuizen**
- **Sportparken:** Kunstgras en natuurgras voetbalvelden, semi-waterhockeyveld, kunstgrastennisbanen.
- **Kleedkamers, was- en bergruimtes**
- **Clubgebouwen:** Kantines en bestuursruimtes.

5. Vergoedingsstructuur

We zorgen voor een flexibele structuur, waarbij vaste gebruikers accommodaties op vastgestelde vergoeding kunnen huren. Daarnaast stimuleren we gedeeld gebruik door kortingen toe te passen en onderhuur te faciliteren.

5.1 Ingroeimodel

Om de verhoging van de dekkingsgraad geleidelijk in te voeren en gebruikers de kans te geven zich hierop voor te bereiden, hanteert de gemeente een ingroeimodel. Dit model zorgt voor een gefaseerde stijging van de dekkingsgraad, zodat de financiële impact voor gebruikers stapsgewijs toeneemt, zonder dat dit direct een zware belasting vormt.

Het ingroeimodel is als volgt opgebouwd:

- **7% in 2025:** De start van het ingroeimodel, waarmee gebruikers de tijd krijgen om zich voor te bereiden op de toekomstige verhogingen.
- **8,5% in 2027:** Een eerste verhoging, die aansluit bij de doelstelling om de vergoeding voor het gebruik van de accommodaties stapsgewijs te vergroten.
- **10% in 2030:** De uiteindelijke dekkingsgraad, waarmee de gemeente een meer kostenefficiënte exploitatie van het maatschappelijk vastgoed realiseert.

Dit ingroeimodel geldt exclusief de verduurzamingstoeslag, die apart in de vergoedingsregeling is opgenomen. Met dit geleidelijke model kunnen gebruikers de verhoging van de dekkingsgraad beter inpassen in hun eigen financiële planning, terwijl de gemeente haar beleidsdoelen op een verantwoorde manier kan bereiken.

5.2 Gemeenschapshuizen

Gemeenschapshuizen	Ingroei Vergoeding	Uiteindelijke Vergoeding
Vastgestelde vergoeding voor structureel gebruik in % van de kostprijs per m2	7%	10%

5.3 Sportvelden (Buiten)

Natuurgras voetbalvelden, kunstgras tennisbanen	Ingroei Vergoeding	Uiteindelijke Vergoeding
Vastgestelde vergoeding voor structureel gebruik (40 uur per jaar of meer per veld) in % van de kostprijs per m2	7%	10%
Vergoeding per uur voor incidenteel gebruik (minder dan 40 uur per jaar per veld) in % van vastgestelde vergoeding	3,5%	3,5%

Kunstgras voetbalvelden, hockey watervelden	Ingroei Vergoeding	Uiteindelijke Vergoeding
Vastgestelde vergoeding voor structureel gebruik (40 uur per jaar of meer per veld) in % van de kostprijs per m2	4%	6%
Vergoeding per uur voor incidenteel gebruik (minder dan 40 uur per jaar per veld) in % van vastgestelde vergoeding	3,5%	3,5%

5.4 Kleedkamers

Kleed-, was- en bergruimten op sportcomplexen	Ingroei Vergoeding	Uiteindelijke Vergoeding
Vastgestelde vergoeding voor structureel gebruik (40 uur per jaar of meer per ruimte) in % van de kostprijs	7%	10%
Kleedlokalen per twee kleedlokalen per uur	€3,50	€3,50

5.5 Clubgebouwen

Clubgebouwen en bestuurskamers	Ingroei Vergoeding	Uiteindelijke Vergoeding
Vastgestelde vergoeding voor structureel gebruik (40 uur per jaar of meer per ruimte) in % van de kostprijs per m2	15%	25%
Vergoeding per uur voor incidenteel gebruik (minder dan 40 uur per jaar of meer per ruimte) in % van vastgestelde vergoeding	3,5%	3,5%

5.6 Billijke start vergoedingsregeling

De start van het ingroeimodel is vastgesteld op een dekkingsgraad van **7%**, (4% voor kunstgrasvelden en watervelden) omdat dit percentage in lijn ligt met de huidige huurprijzen die gebruikers van maatschappelijk vastgoed doorgaans betalen.

Door aan te sluiten bij de bestaande financiële situatie wordt de overgang naar het ingroeimodel voor gebruikers zo soepel mogelijk gemaakt. Het gekozen percentage zorgt ervoor dat de verhoging geleidelijk en realistisch kan worden doorgevoerd, zonder dat gebruikers direct worden geconfronteerd met een sterke stijging in kosten.

6. Verduurzaming

In lijn met het gemeentelijk streven naar verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, wordt in deze vergoedingsregeling een opslagpercentage toegepast om investeringen in duurzame maatregelen te ondersteunen. Om de gemeentelijke investeringen in duurzaamheidsmaatregelen gedeeltelijk terug te verdienen en de voordelen van lagere energiekosten te verdelen, wordt in deze vergoedingsregeling een opslagpercentage toegepast op de dekkingsgraad. Deze opslag zorgt ervoor dat gebruikers, naast de directe voordelen van een lager energieverbruik, bijdragen aan de investeringen die de gemeente doet om de accommodaties duurzamer te maken.

De opslagpercentages in de dekkingsgraad zijn als volgt vastgesteld:

- **1% extra dekkingsgraad** voor verbeterde isolatie, om de energiebesparingen door verminderde warmteverlies te vereffenen.
- **1% extra dekkingsgraad** voor de installatie van energiezuinige systemen, zoals efficiëntere verwarmings- en ventilatie-installaties.
- **1% extra dekkingsgraad** voor het plaatsen van zonnepanelen of andere duurzame energie-opwekkingssystemen.

Deze opslag biedt een evenwichtige benadering waarbij de gemeente een deel van haar investeringen kan terugverdienen, terwijl huurders profiteren van de lagere energiekosten. Hierdoor wordt de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed gezamenlijk gedragen en blijven de voorzieningen financieel toegankelijk.

7. Stimuleren multifunctioneel gebruik buitensportaccommodaties

7.1 Korting bij Gedeeld Gebruik (Incentive Model)

Om het langdurig en structureel delen van buitensportaccommodaties te stimuleren gaan we op een directe manier financiële prikkels bieden aan gebruikers die bereid zijn accommodaties te delen. Dit kan als volgt worden uitgewerkt.

Korting bij gedeelde huur

Als meerdere organisaties of verenigingen dezelfde accommodatie gebruiken, kan elk van hen een korting krijgen op de reguliere forfaitvergoeding. Dit zorgt ervoor dat accommodaties maximaal benut worden zonder leegstand. De hoogte van de korting kan afhankelijk zijn van het aantal partijen dat de accommodatie deelt.

Bijvoorbeeld: Het standaardpercentage bedraagt 7% voor enkelvoudig gebruik. Als de accommodatie door twee organisaties gedeeld wordt, wordt er een korting van 25% toegepast op de dekkingsgraad per organisatie. Dit houdt in dat voor beide organisaties 5,25% dekkingsgraad gerekend wordt.

7.2 Onderhuur

Naast een korting bij gedeeld gebruik voor langdurige huisvesting en gebruik, hanteren we een model met een hoofdhuurder en onderhuurders. Dit is een effectieve manier om het kortlopend delen van maatschappelijk vastgoed te stimuleren en tegelijkertijd de administratieve last te verlichten.

Hoofdhuurder

Definitie: De hoofdhuurder is een organisatie of vereniging die de accommodatie huurt van de gemeente en verantwoordelijk is voor het beheer en het onderhoud van de accommodatie. Deze organisatie heeft de verantwoordelijkheid om de ruimte in goede staat te houden en te zorgen voor de afspraken met de onderhuurders.

Verantwoordelijkheden:

- **Beheer:** De hoofdhuurder is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de accommodatie, inclusief het kleine onderhoud en de netheid.
- **Verhuur:** De hoofdhuurder kan de accommodatie onderverhuren aan andere organisaties of individuen (onderhuurders), waardoor ze de kosten kunnen delen en de ruimte optimaal kunnen benutten.
- **Communicatie:** De hoofdhuurder zorgt voor communicatie met de gemeente over het gebruik van de accommodatie, eventuele problemen en onderhoudsbehoeften.

Huurprijs: De huurprijs voor de hoofdhuurder wordt vastgesteld op basis van een kostprijsgeoriënteerde structuur. De directe kosten van de accommodatie omvatten reserveringen, onderhoud en exploitatie. De gemeente hanteert een vergoeding op basis van de dan geldende dekkingsgraad.

Onderhuurders

Definitie: Onderhuurders zijn organisaties of individuen die de accommodatie gebruiken via de hoofdhuurder. Dit kunnen kleinere verenigingen zijn die behoefte hebben aan ruimte voor hun activiteiten, maar die niet de middelen hebben om een volledige huurovereenkomst aan te gaan. De hoofdhuurder maakt een offerte voor het gewenste gebruik op basis van de onderhuur tarieven. De onderhuur tarieven zijn nooit hoger dan het tarief dat de hoofdhuurder betaalt. Er ontstaat een overeenkomst wanneer de onderhuurder de offerte goedkeurt. De onderhuur wordt gemeld bij de gemeente als eigenaar.

Verantwoordelijkheden:

- Gebruik van de ruimte: Onderhuurders zijn verantwoordelijk voor het respecteren van de afspraken die zijn gemaakt tussen de verhuurder en de hoofdhuurder en het correct gebruiken van de accommodatie. Wanneer hiervan afgeweken wordt of er ontstaat schade tijdens de onderhuur dan is onderhuurder verantwoordelijk voor vergoeding of reparatie van de schade.
- Bijdrage aan kosten: Onderhuurders betalen een afgesproken vergoeding aan de hoofdhuurder voor het gebruik van de ruimte. Deze vergoeding kan flexibeler zijn dan de reguliere vaste vergoeding, afhankelijk van het gebruik.

Vergoedingsstructuur

Kostprijsgeoriënteerde Huur:

- De hoofdhuurder betaalt de gemeente een huurprijs die is gebaseerd op de werkelijke kosten (onderhoud, reserveringen). Dit kan een vast bedrag per maand zijn, afhankelijk van het type accommodatie en gebruik.

Onderhuurprijzen:

- De hoofdhuurder rekent een percentage van het vastgestelde tarief per uur, dagdeel of dag door aan de onderhuurders.
- Bijvoorbeeld: de hoofdhuurder betaalt de gemeente €1000 per maand en kan onderhuurders vragen om €35 per uur voor gebruik. Dit is aantrekkelijk voor onderhuurders, omdat ze alleen betalen voor het daadwerkelijke gebruik.

Voordelen

- Flexibiliteit: Het model biedt de hoofdhuurder de mogelijkheid om de ruimte te verhuren aan meerdere onderhuurders, wat leidt tot een betere benutting van de accommodatie.
- Kostenbesparing: Zowel de hoofdhuurder als de onderhuurders kunnen profiteren van lagere kosten door gezamenlijk gebruik te maken van de faciliteiten.
- Vereenvoudigd Beheer: Het model vereenvoudigt het beheer van de accommodatie, aangezien de gemeente alleen met de hoofdhuurder hoeft te communiceren, wat de administratieve last vermindert.

- Toegankelijkheid: Kleine verenigingen of organisaties en individuen, zie boven hebben de mogelijkheid om gebruik te maken van de ruimte zonder de kosten en verplichtingen van een volledige huurovereenkomst.

8. Investeren in Accommodaties op Basis van Gebruik

De gemeente investeert in de accommodaties die aantoonbaar goed gebruikt worden en multifunctioneel inzetbaar zijn.

Bezettingsgraad monitoren

Op basis van deze monitoring wordt tweejaarlijks gezien welke accommodaties goed gebruikt worden en worden afwegingen gemaakt voor investeringen en behoud op de lange termijn.

Infrastructuur verbeteren

Accommodaties met een hoge bezettingsgraad krijgen voorrang bij investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid, faciliteiten en uitbreiding van capaciteit.

9. Evaluatie en Aanpassing

De vergoedingsregeling moet jaarlijks geëvalueerd worden om te bepalen of de tarieven nog steeds het beoogde effect hebben, gelijkheid in de hand werken en of er aanpassingen nodig zijn om bepaalde gebruikersgroepen beter te ondersteunen of te stimuleren.

10. Transparantie en Communicatie

We zullen de tarieven en de bijbehorende voorwaarden duidelijk naar alle gebruikersgroepen, verenigingen en stichtingen communiceren, zodat er geen misverstanden ontstaan over de kosten en verwachtingen.