



Notitie

Harmonisatie Tarieven Maatschappelijke Accommodaties

Gemeente Westerkwartier

16 april 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Onderzoeksopdracht	2
1.3	Communicatie	3
1.4	Opbouw van de notitie	3
2.	Uitgangspunten tarieven gemeente Westerkwartier	4
2.1	Mogelijke tariefsystemen: meest gangbare grondslagen	4
2.2	Uitwerking tariefsysteem	5
3.	Binnensportaccommodaties	7
3.1	Huidige kostprijzen en tarieven	7
3.2	Nieuwe tarieven en relatie met kostprijs	7
3.3	Consequenties voor de gebruikers	8
4.	Buitensportaccommodaties	9
4.1	Huidige kostprijzen en tarieven	9
4.2	Nieuwe tarieven en relatie met de kostprijs	9
4.3	Consequenties voor de gebruikers	10
5.	Overige maatschappelijke accommodaties	12
5.1	Huidige kostprijzen en huurprijzen	12
5.2	Nieuwe tarieven en consequenties voor de huurders	13
Bijlage 1	Kostprijsberekening binnensport en overige maatschappelijke accommodaties	15
Bijlage 2	Normatieve kostprijsberekening buitensport	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In april 2020 is het Vastgoedbeleidsplan “Steengoed Westerkwartier” door de gemeente vastgesteld. Daarin staan de stappen benoemd om te komen tot de gewenste situatie op het gebied van vastgoed. Twee onderwerpen die aangemerkt zijn om verder uit te werken zijn ‘Kostprijsdekking’ en ‘Harmonisatie’.

De gemeente Westerkwartier heeft onvoldoende inzicht in de integrale kostprijs voor haar maatschappelijke vastgoedobjecten. Zoals omschreven in het vastgoedbeleidsplan zijn er twee goede redenen om een integrale kostprijs te bepalen.

1. De Wet Markt en Overheid vereist dat ten minste de integrale kostprijs in rekening wordt gebracht. Afwijkingen moeten middels een Algemeen Belang Besluit door de gemeenteraad onderbouwd worden vastgesteld. Vanwege verwachte wijzigingen in de Wet Markt en Overheid kan het zijn dat binnen vijf jaar na de wetswijziging een nieuw Algemeen Belang besluit genomen moeten worden.
2. Door het vergroten van het kostenbewustzijn wordt een financieel gezondere exploitatie gerealiseerd. Een beter bewustzijn stimuleert efficiënt gebruik en uiteindelijk lagere kosten.

Sinds 1 januari 2019 zijn de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn en een deel van de gemeente Winsum opgegaan in de nieuwe gemeente Westerkwartier. De voormalige gemeenten voerden een eigen tarievenbeleid voor de verhuur van maatschappelijke accommodaties. Het gevolg hiervan is dat de gemeente Westerkwartier geen eenduidig tarievenbeleid kent en dat er op dit moment verschillende historisch ontstane tarieven gehanteerd worden waarvan ook dikwijls een goede onderbouwing ontbreekt. Deze situatie is onwenselijk en brengt dilemma's met zich mee bij het uitvoeren van het accommodatiebeleid en het behandelen van (aan)vragen rondom sportaccommodaties en andere maatschappelijke accommodaties.

In de voormalige gemeenten zijn er voor de buitensportaccommodaties verschillende afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de bekostiging van de faciliteiten en exploitatielasten van de sportaccommodaties. Hierbij kan worden gedacht aan energielasten, onderhoudskosten en investeringen. In sommige gevallen komen bepaalde kosten voor rekening van de gemeente, terwijl deze kosten in andere situaties voor rekening komen van de vereniging. Kortom; er is geen eenduidig beleid op dit gebied. In het vastgoedbeleidsplan “Steengoed Westerkwartier” is onderzoek naar de privatisering van sportaccommodaties opgenomen en hiermee het uniformeren van de hierover genoemde afspraken. Hiervoor dient eerst een nauwkeurige analyse per accommodatie plaats te vinden. Het gemeentebestuur heeft besloten dat dit in een vervolgtraject ter hand dient te worden genomen en geen onderdeel uitmaakt van het project “harmonisatie tarieven maatschappelijke accommodaties” waar deze rapportage betrekking op heeft.

1.2 Onderzoeksopdracht

Synarchis is gevraagd de gemeente Westerkwartier te ondersteunen en adviseren bij het tot stand komen van deze nieuwe geharmoniseerde tarievenstructuur voor de sportaccommodaties. De gemeente heeft zelf de ontwikkeling van de nieuwe tarievenstructuur voor de overige maatschappelijke accommodaties ter hand genomen.

Voor de tarievenharmonisatie heeft de gemeente een Plan van Aanpak opgesteld dat op 3 maart 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin zijn de aanleiding, doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling beschreven alsmede de afbakening van de scope van het project.

De aanleiding voor de opdracht om de tarieven van de verhuur van maatschappelijke accommodaties te harmoniseren zijn:

- Er is onvoldoende inzicht in de kostprijzen van de accommodaties.
- Er is sprake van verschillende tarieven voor sportaccommodaties.
- Er zijn verschillende afspraken voor de bekostiging van sportaccommodaties op het gebied van met name energielasten, onderhoudskosten en investeringen.

Het project heeft de volgende doelstelling:

- Het bepalen van de (normatieve) integrale kostprijs voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.
- Het realiseren van geharmoniseerde tarieven voor de sportaccommodaties per verhuurobject op basis van een dekkingspercentage van de integrale kostprijs per cluster.

Voor het harmonisatietraject zijn door de gemeenteraad de volgende uitgangspunten van toepassing verklaard:

- De nieuwe tarievenstructuur is transparant en zo eenvoudig mogelijk uit te voeren.
- De harmonisatie van de tarieven vindt budgetneutraal plaats.
- De tarieven worden gerelateerd aan de integrale kostprijs die bepaald wordt door een nader te bepalen berekeningssystematiek.
- De continuïteit van de verenigingen mag door de nieuwe tarievenstructuur niet in gevaar komen. Voor de huurders waarvoor het nadelig effect groot is behoort een ingroeieregeling tot de mogelijkheden.
- Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van de Wet Markt en Overheid.

De harmonisatie heeft betrekking op alle gemeentelijke sportaccommodaties waarvan de exploitatie niet is geprivatiseerd en de overige (veelal maatschappelijke) accommodaties die in gemeentelijk eigendom zijn. Het project heeft, zoals hiervoor aangegeven, uitdrukkelijk geen betrekking op de (verdere) privatisering van de sportaccommodaties. Hiervoor vindt in het vervolgtraject na de harmonisatie van de tarieven een nauwkeurige analyse per accommodatie plaats.

De onderbouwing en methodiek van tarifiering en harmonisatie van tarieven is belangrijke input voor de op handen zijnde wetswijziging Wet Markt en Overheid. Dat is van belang voor het nemen van een Algemeen Belangbesluit waarvoor nog ruim de tijd is dat op een later moment voor te bereiden.

1.3 Communicatie

In het Plan van aanpak dat ten grondslag ligt aan het harmonisatietraject wordt het belang benadrukt van een goede communicatie met de gebruikers van de accommodaties. Bij aanvang van het project is om deze reden een communicatieplan opgesteld. Gedurende het harmonisatietraject hebben de volgende communicatiemomenten plaatsgevonden:

- Twee voorlichtingsbijeenkomsten bij aanvang van het project voor de binnensportverenigingen ("boven en onder de A7").
- Voorlichtingsbijeenkomst bij aanvang van het project voor de korfbalverenigingen de hockeyvereniging.
- Voorlichtingsbijeenkomst bij aanvang van het project voor de tennisverenigingen.
- Voorlichtingsbijeenkomst bij aanvang van het project voor de voetbalverenigingen.
- Plenaire bijeenkomst met de korfbalverenigingen over de consequenties voor hen van de harmonisatie.
- Plenaire bijeenkomst met de tennisverenigingen over de consequenties voor hen van de harmonisatie.
- Bilaterale gesprekken met binnensportverenigingen met de grootste negatieve consequenties van de harmonisatie.
- Bilaterale gesprekken met alle voetbalverenigingen over de consequenties voor hen van de harmonisatie.
- Bilaterale gesprekken met de huurders van de overige accommodaties waar nog geen kostprijsdekkende huur wordt gehanteerd.

1.4 Opbouw van de notitie

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de harmonisatie van de tarieven voor de gemeentelijke accommodaties in de gemeente Westerkwartier. In hoofdstuk 3 wordt de harmonisatie voor de binnensportaccommodaties beschreven waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de harmonisatie voor de buitensportaccommodaties. Hoofdstuk 5 sluit deze notitie af met een beschrijving van de harmonisatie van de overige (veelal maatschappelijke) gemeentelijke accommodaties.

2. Uitgangspunten tarieven gemeente Westerkwartier

2.1 Mogelijke tariefsystemen: meest gangbare grondslagen

Tarieven kunnen op basis van verschillende manieren worden bepaald. De meest gangbare en realistische grondslagen zijn:

1. Tarieven op basis van historische ontwikkelingen;
2. Tarieven op basis van marktconformiteit;
3. Tarieven op basis van de (integrale) kostprijs.

Tarieven op basis van historische ontwikkelingen

Bij dit systeem zijn de tarieven in het verleden min of meer willekeurig vastgesteld en worden ze jaarlijks geïndexeerd. Dat zorgt doorgaans voor weinig discussie, omdat het veelal om kleine prijsstijgingen gaat en zodoende duidelijkheid en continuïteit biedt. Echter, na verloop van tijd kan vrijwel niemand meer uitleggen waarom de tarieven zijn hoe ze zijn. Ook als ze ooit wel op basis van een bepaalde grondslag zijn vastgesteld, is die inmiddels niet meer zichtbaar of herkenbaar. Daarmee zijn ze soms niet meer eenduidig en transparant. Er bestaat geen relatie meer tussen de kosten van de accommodaties en de hoogte van de tarieven. Tot slot kunnen veranderingen in bijvoorbeeld de kosten of het aanbod in dit systeem alleen op basis van ad hoc beleid in de tarieven worden vertaald.

Tarieven op basis van historische ontwikkelingen komen veel voor, met name ook bij heringedeelde gemeenten.

Tarieven op basis van marktconformiteit

In dit systeem worden tarieven vastgesteld en bijgesteld op basis van de tarieven van gelijksoortige accommodaties in de omgeving. Men wil hiermee voorkomen, dat de inwoners van de eigen gemeente op grond van financiële argumenten accommodaties van particulieren of buurgemeenten gaan gebruiken. Daarnaast kan het een middel zijn om te voorkomen dat de vraag van gebruikers van buiten de eigen gemeente groter is dan wenselijk is. Dit geldt uiteraard vooral voor de binnensport, omdat binnensportverenigingen nu eenmaal eenvoudiger naar een sporthal in een buurgemeente kunnen uitwijken dan een buitensportvereniging dat kan naar een sportpark in een buurgemeente. Dit systeem heeft als nadeel, dat het ervoor kan zorgen dat gemeenten terughoudend zijn met tariefstijgingen. Hierdoor wordt het verschil tussen de kosten van de accommodatie en de tarieven c.q. inkomsten voor de gemeente steeds groter, op het moment dat de kosten toenemen. Overleg met omliggende gemeenten kan dit voorkomen, maar de afhankelijkheid van de besluitvorming in de verschillende gemeenten c.q. gemeenteraden blijft.

Tarieven op basis van de kostprijs

Bij dit systeem, waar de meeste gemeenten in Nederland de laatste jaren voor kiezen, wordt het tarief aan de gemeentelijke kosten van de accommodatie gerelateerd. Alle kosten worden in kaart gebracht en vervolgens wordt een percentage van die kosten aan de gebruikers doorbelast. Dit is voor met name sportaccommodaties zelden 100%, omdat dat door verenigingen doorgaans niet (zonder subsidie) kan worden opgebracht. Op deze wijze is derhalve sprake van indirecte subsidiëring van de verenigingen door het hanteren van een niet-kostendekkend tarief. Dit is overigens ook in de andere tariefsystemen het geval, maar in dit systeem wordt het voor iedereen zichtbaar gemaakt. Anders gezegd: in dit systeem is duidelijk welk deel van de kosten door de gemeente en welk deel door de gebruikers wordt gedragen. Normaal gesproken worden de kosten voor meerdere jaren vastgesteld en wordt vervolgens een percentage van de kostprijs bepaald, aan de hand waarvan de tarieven worden bepaald. Die tarieven worden dan jaarlijks geïndexeerd. Wanneer elk jaar opnieuw de kosten zouden worden bepaald, kan dat tot flinke schommelingen (positief en negatief) van de tarieven leiden. Dat is niet wenselijk. Ook wordt veelal niet per accommodatie de kostprijs (en het tarief) bepaald, omdat er dan onwenselijke verschillen tussen bijvoorbeeld twee sporthallen of twee grasvoetbalvelden kunnen optreden. Daarom wordt vaak gekozen voor een kostprijsberekening per 'soort' accommodatie, zoals: sporthallen, sportzalen, gymzalen, grasvelden, kunstgrasvelden, waterkunstgrasvelden (met onderscheid tussen de diverse buitensporten).

Dit tariefsysteem kent twee varianten:

- Berekening van de kostprijs inclusief en exclusief kapitaallasten: kapitaallasten vormen een belangrijk deel van de kosten van sportaccommodaties. De hoogte van deze lasten varieert niet alleen sterk per soort accommodatie, maar ook tussen

gelijksoortige accommodaties. Dat heeft te maken met mogelijke verschillen in leeftijd, stichtingskosten en het rentepercentage op het moment van investeren. Ook de wijze van afschrijven, de 'snelheid' waarmee wordt afgeschreven, het al dan niet in de kapitaallasten doorwerken van aangesproken reserves, subsidies of andere bijdragen van derden hebben invloed op de hoogte van de kapitaallasten. Bij de berekening van de kostprijs inclusief kapitaallasten kunnen normbedragen voor aanleg/vervanging worden meegenomen, zodat er voor alle accommodaties (ongeacht de leeftijd) een vaste component meegenomen wordt.

- Berekening van de kostprijs inclusief of exclusief de kosten van groot onderhoud: deze kosten worden soms buiten de kostprijsberekening gelaten, omdat veel onderhoudswerkzaamheden niet jaarlijks plaatsvinden. Daardoor variëren de kosten sterk van jaar tot jaar. Dat geldt ook voor de tarieven, indien die jaarlijks opnieuw worden vastgesteld. Vandaar dat veelal wordt gekozen voor fondsvorming ten behoeve van het groot onderhoud. Bij de berekening van de kostprijs worden dan niet de werkelijke uitgaven in een bepaald jaar meegenomen, maar wordt van de gemiddelde jaarlijkse dotatie in het desbetreffende fonds uitgegaan. Ook hier wordt daarmee uitgegaan van 'genormeerde' bedragen.

Voor dit systeem geldt uiteraard wel als vereiste, dat de gemeente in staat is om de kosten per 'soort' accommodatie (of zelfs per accommodatie) te bepalen. Dat is niet in elke gemeente een vanzelfsprekendheid.

2.2 Uitwerking tariefsysteem

Voorstel tariefsysteem: kostprijs gerelateerd systeem

De verschillende modellen voor tarieven (zie hoofdstuk 2) zijn ambtelijk besproken. Voor de uitwerking van een nieuw tariefsysteem is tijdens het overleg naar voren gekomen dat een kostprijs gerelateerd tariefstelsel gehanteerd moet worden. Dit is conform de in paragraaf 1.2 genoemde uitgangspunten. Dit model wordt ook in veel andere gemeenten gehanteerd. Uitgangspunt daarbij is dat de kostprijzen voor de sportaccommodaties inzichtelijk zijn of inzichtelijk worden gemaakt. Vanuit andere trajecten voor het bepalen van een nieuw tariefsysteem komt naar voren dat het realistisch is een onderscheid te maken tussen kostprijzen voor binnensportaccommodaties (met een onderverdeling tussen sporthallen, sportzalen en gymzalen), buitensportaccommodaties en overige accommodaties.

Bij buitensport is het uitgangspunt dat de gemeente verantwoordelijk is voor (de instandhouding) van de velden en dat verenigingen verantwoordelijk zijn voor clubgebouwen en kleedkamers.

Kostprijzen

Binnensportaccommodaties

Voor de binnensportaccommodaties is een kostprijs berekend door het team Vastgoed en Grondzaken van de gemeente Westerkwartier, op basis van de reële kosten en (meerjaren) investeringen in de binnensportaccommodaties. Deze kostprijsberekening is geschikt om te hanteren voor het bepalen van de kostprijs gerelateerde tarieven. Bij de bepaling van de kostprijs per cluster wordt een onderscheid gemaakt tussen sporthallen, sportzalen en gymzalen.

Buitensportaccommodaties

Voor buitensportaccommodaties zijn kosten voor groot onderhoud en vervangingen over het algemeen niet jaarlijks zichtbaar in exploitatieoverzichten. Voor een zuiver inzicht in de structurele kosten voor buitensportaccommodaties (en daarmee de kostprijs) wordt voorgesteld om normbedragen te hanteren. Daarmee kunnen meerjarige investeringen (onder meer vervangingen van velden en groot onderhoud) inzichtelijk gemaakt worden. Op basis van bureau- en ervaringsgegevens worden deze normbedragen inzichtelijk gemaakt.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende takken van sport en tussen kunstgras- en natuurgrasvelden en -banen.

Overige accommodaties

Op basis van de systematiek voor de binnensportaccommodaties wordt voor het overige gemeentelijke vastgoed een soortgelijke berekening gemaakt door het team Vastgoed en Grondzaken van de gemeente. Die berekening van de kostprijs vormt de basis voor de kostprijs gerelateerde tarieven voor het overige gemeentelijke vastgoed.

Uitwerking van tarieven en berekening effecten sportaccommodaties

De huidige huurinkomsten vormen bij de uitwerking het kader voor de financiële consequenties. De nieuwe tarieven moeten gecumuleerd dezelfde huurinkomsten voor de gemeente opleveren. Op basis van een eerste uitwerking van een gedifferentieerd tarief per type accommodatie worden de effecten voor de afzonderlijke verenigingen in beeld gebracht. De financiële consequenties worden uiteindelijk verwerkt in een definitieve uitwerking en een tariefvoorstel. Bij de uitwerking van dat voorstel wordt ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals benoemd in paragraaf 1.2.

3. Binnensportaccommodaties

3.1 Huidige kostprijzen en tarieven

In onderstaande tabel is de door de gemeente berekende kostprijs per binnensportaccommodatie waarop de harmonisatie van de verhuurtarieven betrekking heeft weergegeven. Hierin zijn ook de kosten voor extra onderhoud aan gymnastieklokalen naar rato van het aantal zaaldelen van de betreffende accommodatie meegenomen. Het betreft prijspeil 2024. In bijlage 1 is een toelichting opgenomen op de uitgangspunten en de methodiek die door de gemeente Westerkwartier zijn gehanteerd voor de kostprijsberekening. In onderstaande tabel zijn ook de tarieven voor een volledige zaal weergegeven zoals deze in 2024 van toepassing waren.

Accommodaties	Kostprijs	Huidig tarief
<i>Sporthallen</i>		
Quicksilver S	€ 169.370	€ 29,70
Bokkediek	€ 103.298	€ 29,70
Topsporthal training	€ 312.160	€ 19,05
Topsporthal wedstrijd	€ 312.160	€ 38,40
<i>Sportzalen</i>		
Oldenoert	€ 129.828	€ 10,15
De Kooi	€ 137.765	€ 19,80
De Noordster	€ 139.839	€ 19,80
<i>Gymzalen</i>		
De Nijenoert	€ 43.718	€ 5,00
Noordhorn/Oosterweg	€ 54.042	€ 9,90
Ezine	€ 57.530	€ 7,75
Violier/Oostindie	€ 56.578	€ 5,05

3.2 Nieuwe tarieven en relatie met kostprijs

De harmonisatie heeft op de volgende wijze plaatsgevonden:

- Het huidige tarief is het door de gemeente opgegeven tarief. Het betreft het tarief voor de hele zaal. In het reserveringsoverzicht is zowel het aantal uren als de omzet per gebruiker per accommodatie weergegeven. Deze omzet is als uitgangspunt genomen.
- Het aantal geboekte uren heeft geen relatie met de omvang van de huur (hele zaal, 2/3 zaal, 1/2 zaal of 1/3 zaal). Op basis van de facturen is inzicht in de omvang van de huur verkregen.
- Het aantal geboekte uren is vervolgens omgezet naar het aantal gehuurde uren op basis van een hele zaal.
- Afwijkende tarieven van gebruikers zijn uit het overzicht gefilterd. Het gaat hierbij in de meeste gevallen om commerciële partijen met een hoger tarief. Afwijkende tarieven van verenigingen zijn gecheckt met de facturen. Hierbij betrof het meestal een combinatie van huur van een hele zaal en zaaldelen.
- De nieuwe tarieven zijn per cluster (sporthal, sportzaal en gymzaal) bepaald door de bestaande omzet te delen door het totaal aantal verhuurde uren van de hele zaal.
- Zaaldelen zijn in de nieuwe tariefstructuur naar rato vastgesteld ten opzichte van een hele zaal.
- De tarieven voor de turnhal zijn ongewijzigd gebleven..

Resultaat is dat de totale omzet voor de gemeente uit de verhuur van de binnensportaccommodaties voorafgaand aan de harmonisatie conform het door de gemeenteraad meegegeven uitgangspunt gelijk is aan de omzet na afloop van de harmonisatie.

In onderstaande tabel zijn de nieuwe tarieven per accommodatiecluster weergegeven alsmede het percentage van de kostprijs per cluster dat door deze tarieven wordt gedekt.

Accommodaties	Nieuw tarief	% Dekking
Sporthallen	€ 27,65	17,5%
Sportzalen	€ 17,25	6.8%
Gymzalen	€ 7,40	7.9%

In onderstaande tabel is weergegeven wat dit betekent per accommodatie:

Accommodaties	Huidig tarief	Nieuw tarief
<i>Sporthallen</i>		
Quicksilver S	€ 29,70	€ 27,65
Bokkediek	€ 29,70	€ 27,65
Topsporthal training	€ 19,05	€ 27,65
Topsporthal wedstrijd	€ 38,40	€ 27,65
<i>Sportzalen</i>		
Oldenoert	€ 10,15	€ 17,25
De Kooi	€ 19,80	€ 17,25
De Noordster	€ 19,80	€ 17,25
<i>Gymzalen</i>		
De Nijenoert	€ 5,00	€ 7,40
Noordhorn/Oosterweg	€ 9,90	€ 7,40
Ezine	€ 7,75	€ 7,40
Violier/Oostindie	€ 5,05	€ 7,40

De nieuwe tarieven worden per 1 augustus 2025 ingevoerd.

3.3 Consequenties voor de gebruikers

Omdat de totale opbrengst voor de gemeente gelijk diende te blijven heeft de harmonisatie van de verhuurtarieven voor een deel van de binnensportverenigingen een gunstig effect en voor een deel van de binnensportverenigingen een ongunstig effect. Alle verenigingen zijn geïnformeerd over de consequenties en de verenigingen die erop achteruit gaan zijn in de gelegenheid gesteld hierover een gesprek te voeren met de gemeente. Hiervan heeft een beperkt aantal verenigingen gebruik gemaakt. Conform het uitgangspunt zoals vastgesteld door de gemeenteraad is aan de verenigingen waarbij sprake was van een grote absolute en/of procentuele toename van het jaarlijks te betalen huurbedrag een ingroeiregeling aangeboden waar zij gebruik van hebben gemaakt.

4. Buitensportaccommodaties

4.1 Huidige kostprijzen en tarieven

In onderstaande tabel is de berekende normatieve kostprijs per veld- of baansort (exclusief Btw) waarop de harmonisatie van de verhuurtarieven betrekking heeft weergegeven. Het betreft prijspeil 2024. In bijlage 2 is een toelichting gegeven op de normatieve kostprijsberekeningen. In onderstaande tabel zijn ook de tarieven voor de verschillende veld- of baansort weergegeven zoals deze in 2024 van toepassing waren.

Veld- of baansort	Kostprijs	Huidig tarief
<i>Voetbal</i>		
Kunstgras voetbal	€ 55.994	variabel
Natuurgras voetbal	€ 20.509	variabel
<i>Korfbal</i>		
Kunstgras korfbal	€ 13.458	variabel
Natuurgras korfbal	€ 2.461	€ 775
<i>Tennis</i>		
Kunstgras tennis	€ 8.291	variabel
Gravel tennis	€ 7.742	variabel
<i>Hockey</i>		
Kunstgras hockey	€ 41.454	€ 3.522

4.2 Nieuwe tarieven en relatie met de kostprijs

De harmonisatie heeft op de volgende wijze plaatsgevonden:

- Uitgangspunt is dat de harmonisatie van de tarieven voor de veld- en baanhuur voor de gemeente Westerkwartier een kostenneutrale operatie betreft.
- Binnen de nieuwe tarievenstructuur is sprake van de volgende categorieën/clusters:
 - Voetbal: Kunstgrasveld en Natuurgrasveld.
 - Korfbal: Kunstgrasveld en Natuurgrasveld
 - Tennis: Kunstgrasbaan en Gravelbaan
 - Hockey: Kunstgrasveld
- Per categorie zijn de totale huidige inkomsten van de gemeente uit de verhuur van de velden en de banen bepaald. Hierop zijn voor gevallen waar de gemeente de veldverlichting betaalt de totale normatieve kosten van deze veldverlichting in mindering gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen Traditionele en Ledverlichting en is rekening gehouden met het aantal lichtmasten en armaturen. Het resultaat zijn de gecorrigeerde totale inkomsten per categorie.
- De gecorrigeerde totale inkomsten per categorie worden gedeeld door het aantal velden//banen in die categorie. Het resultaat is het geharmoniseerde tarief per veld of baan voor de verschillende categorieën dat dat per 1 augustus 2025 wordt ingevoerd.
- Omdat in een aantal gevallen de gemeente op dit moment nog de kosten van de veldverlichting voor haar rekening neemt en dit na de harmonisatie niet meer het geval is zijn de huurinkomsten voor de gemeente na de harmonisatie dus lager dan de huurinkomsten na de harmonisatie. Het verschil betreft de kosten die de gemeente momenteel heeft voor de verlichting van een aantal velden en die in de nieuwe situatie door de verenigingen worden betaald.

Rekenvoorbeeld:

- Huidige totale inkomsten gemeente uit verhuur kunstgras voetbalvelden: X
- Huidige totale normatieve kosten van de gemeente aan verlichting van kunstgras voetbalvelden: Y
- Huidige gecorrigeerde totale inkomsten uit verhuur kunstgras voetbalvelden: X - Y
- Aantal kunstgrasvoetbalvelden: Z
- Nieuw tarief per kunstgras voetbalveld per 1 augustus 2025: $(X - Y) / Z$

Het bedrag “Y” zijn dus de gedeerde huurinkomsten voor de gemeente Westerkwartier als gevolg van de harmonisatie maar ook de besparing voor de gemeente op de verlichtingskosten die de gemeente nu nog voor haar rekening neemt voor bepaalde verenigingen. Deze verenigingen betalen na de harmonisatie deze verlichtingskosten (voor een totaalbedrag van “Y”) zelf.

Resultaat is dat de harmonisatie conform het door de gemeenteraad meegegeven voor de gemeente Westerkwartier een kostenneutraal; effect heeft.

In onderstaande tabel zijn de nieuwe tarieven per accommodatiecluster weergegeven alsmede het percentage van de kostprijs per cluster dat door deze tarieven wordt gedekt.

Veld- of baansoort	Nieuw tarief	% Dekking
<i>Voetbal</i>		
Kunstgras voetbal	€ 3.421	6,1%
Natuurgras voetbal	€ 906	4,4%
<i>Korfbal</i>		
Kunstgras korfbal	€ 1.031	7,7%
Natuurgras korfbal	€ 775	31,5%
<i>Tennis</i>		
Kunstgras tennis	€ 2.206	26,6%
Gravel tennis	€ 1.338	17,3%
<i>Hockey</i>		
Kunstgras hockey	€ 3.522	8,5%

Nogmaals dient hierbij te worden benadrukt dat dit tarief exclusief betrekking heeft op de huur van het betreffende veld of de betreffende baan. Alle verenigingen betalen na de invoering van de geharmoniseerde tarieven de elektriciteitskosten van de verlichting zelf.

In onderstaande tabel is weergegeven wat dit betekent per veld- of baansoort.

Veld- of baansoort	Huidig tarief	Nieuw tarief
<i>Voetbal</i>		
Kunstgras voetbal	variabel	€ 3.421
Natuurgras voetbal	variabel	€ 906
<i>Korfbal</i>		
Kunstgras korfbal	variabel	€ 1.031
Natuurgras korfbal	€ 775	€ 775
<i>Tennis</i>		
Kunstgras tennis	variabel	€ 2.206
Gravel tennis	variabel	€ 1.338
<i>Hockey</i>		
Kunstgras hockey	€ 3.522	€ 3.522

De nieuwe tarieven worden per 1 augustus 2025 ingevoerd.

4.3 Consequenties voor de gebruikers

Omdat het totale financiële resultaat van de verhuur van de velden en banen voor de gemeente gelijk diende te blijven heeft de harmonisatie van de verhuurtarieven voor een deel van de buitensportverenigingen een gunstig effect en voor een deel van de buitensportverenigingen een ongunstig effect. Alle verenigingen zijn geïnformeerd over de consequenties.

Om een nadere toelichting te geven op de wijze waarop de harmonisatie heeft plaats gevonden zijn plenaire bijeenkomsten georganiseerd voor respectievelijk de tennisverenigingen en de korfbalverenigingen. Deze bijeenkomsten zijn goed bezocht. Met de voetbalverenigingen is individueel gesproken over dit onderwerp.

Conform het uitgangspunt zoals vastgesteld door het gemeentebestuur is aan de verenigingen waarbij sprake was van een grote absolute en/of procentuele toename van het jaarlijks te betalen huurbedrag een ingroeiregeling aangeboden waar een aantal van hen gebruik van hebben gemaakt.

5. Overige maatschappelijke accommodaties

5.1 Huidige kostprijzen en huurprijzen

Naast de binnen- en buitensportaccommodaties heeft de gemeente Westerkwartier nog een veertigtal overige, veelal maatschappelijke, accommodaties in haar vastgoedportefeuille. Voor alle vastgoed objecten zijn door de gemeente de kostprijzen berekend. Een overzicht van de vastgoedobjecten, de berekende kostprijzen en de huidige huurprijzen is opgenomen in de volgende tabel.

Accommodaties	Kostprijs	Huidige huur	Verschil
Musea			
Museum Wierdenland	€ 45.258	€ 36.500	€ -8.758
Nationaal Borg en Rijtuigmuseum Nienoord	€ 103.448	€ 34.954	€ -68.494
Museum het Joodse Schooltje	€ 5.791	€ -	€ -5.791
Kinderopvang			
SKSG Kinderopvang en Peuterspeelzaal Likelei Bredeschool De Nijenoert	€ 62.418	€ 62.418	€ -
Quadraten Kinderopvang Het Zonnetje Kindcentrum Marelint	€ 64.560	€ 64.560	€ -
SKSG Kinderopvang Vlindertuin Bredeschool Violier	€ 60.120	€ 60.120	€ -
SKSG Kinderopvang Grootegast	€ 31.768	€ 37.864	€ 6.096
SKSG Kinderopvang Gruthoes (tijdelijk in vm. Jan Biermaschool ivm. sloop&ver	€ 8.640	€ 2.470	€ -6.170
SKSG Kinderopvang Speulhuus	€ 33.369	€ 2.525	€ -30.844
SKSG Kinderopvang Noordster	€ 60.552	€ 60.552	€ -
Bibliotheekwerk			
Biblionet De Hazelaar	€ 92.687	€ 92.687	€ -
Biblionet Cultureel Centrum Zuidhorn (CCZ)	€ 145.758	€ 143.315	€ -2.443
Muziekschool			
Het Kunstkwartier Kindcentrum Marelint	€ 3.117	€ 3.117	€ -
Het Kunstkwartier Cultureel Centrum Zuidhorn (CCZ)	€ 80.012	€ 77.606	€ -2.406
Gezondheidszorg			
Certe De Hazelaar	€ 2.804	€ 2.804	€ -
Nij Smellinghe De Hazelaar	€ 1.105	€ 1.105	€ -
Logopedie Kind en Jeugd De Hazelaar	€ 1.434	€ 1.434	€ -
GGD Kindcentrum Marelint	€ 17.669	€ 17.669	€ -
GGD Dienstencentrum Grootegast	€ 30.619	€ 30.619	€ -
Logopedie Kind en Jeugd Dienstencentrum Grootegast	€ 1.298	€ 1.298	€ -
Buurtzorg Nederland Dienstencentrum Grootegast	€ 6.805	€ 6.805	€ -
Kinderpraktijk Groningen De Noordster	€ 1.979	€ 1.979	€ -
Gemeentelijke Kredietbank Dienstencentrum Grootegast	€ 398	€ 398	€ -
Sociaal Cultureel Werk			
Sociaal Werk De Schans De Hazelaar	€ 50.093	€ 50.093	€ -
Sociaal Werk De Schans Dienstencentrum Grootegast	€ 21.030	€ 21.030	€ -
De Smidse	€ 10.321	€ -	€ -10.321
Veiligheidsregio Goningen			
Kazerne deel gemeentewerf Grootegast	€ 78.412	€ 78.412	€ -
Kazerne deel gemeentewerf Oldehove	€ 19.919	€ 19.919	€ -
Diversen			
MFC't Spectrum	€ 52.251	€ 4.000	€ -48.251
MFC Gaveborg huur div. ruimten Stichting Dorpshuis Oostwold	€ 65.823	€ 19.424	€ -46.399
MFC Gaveborg huur ruimte v.m. KDV Stichting Dorpshuis Oostwold	€ 12.538	€ 2.902	€ -9.636
MFC Gaveborg doorhuur Gymzaal Stichting Dorpshuis Oostwold	€ 53.982	€ 53.982	€ -
Unitank Lemelerveld voormalig terrein en panden sloopbedrijf	€ 118.400	€ 118.400	€ -
Tinq Nederland BV Tankstation	€ 12.352	€ 12.352	€ -
Winkelruimte Grootegast Stichting Kledingbank Westerkwartier	€ 14.807	€ 14.807	€ -
RTV Zulthe	€ 9.418	€ 1.375	€ -8.043
Topsportal Leek verhuur bowling/overige ruimten aan Sportcentrum Leek	€ 54.523	€ 54.609	€ 86
Alfacollege in pand Novatec	€ 15.943	€ 15.943	€ -

In bijlage 1 is een toelichting opgenomen op de uitgangspunten en de methodiek die door de gemeente Westerkwartier zijn gehanteerd voor deze kostprijsberekening.

Zoals uit bovenstaand tabel blijkt worden de meeste accommodaties al kostprijsdekkend verhuurd. Er is sprake van een aantal afwijkingen. In de volgende paragraaf wordt beschreven op welke wijze hiermee wordt omgegaan, wat de nieuwe tarieven zijn en wat de consequenties zijn voor de gemeente en de gebruikers.

5.2 Nieuwe tarieven en consequenties voor de huurders

Voor de accommodaties waar al sprake is van een kostprijsdekkende huurprijs blijft dit uitgangspunt gehandhaafd. Voor de andere accommodaties is de beleidslijn dat ook hier in de toekomst sprake is van een kostprijsdekkende huur. In het vervolg van deze paragraaf wordt per accommodatiecluster beschreven wat de huidige situatie is en op welke wijze (indien noodzakelijk) gekomen kan worden tot een kostprijsdekkende huurprijs en wat de consequenties zijn voor de huurders.

Musea

De gehanteerde huren liggen onder de huurkostprijs. Voor museum "Joodse Schooltje" ontbreekt een huurcontract en er wordt op dit moment geen huur in rekening gebracht. De huren van beide andere musea hebben een historische oorsprong. Bij museum Wierdenland is de huur sinds de aanvang in 2007 niet geïndexeerd. De huur van museum Nienoord dateert uit de jaren '90 en de huurprijs is niet nader onderbouwd.

Bij deze cluster is er wel sprake van een subsidierelatie met de instellingen die de panden huren. Door onder de kostprijs te verhuren is er sprake van een ongewenste verscholen extra subsidie. Aanbevolen wordt deze huren, in samenspraak met de instellingen, te verhogen tot de kostprijs. De exploitatiegevolgen voor de instellingen moeten worden verwerkt in de toegekende subsidies. Voor alle partijen is dit een budgettair neutrale operatie. Per situatie worden huurcontracten geactualiseerd of opnieuw aangegaan.

Kinderopvang

Het grootste deel van de accommodaties wordt kostprijs dekkend verhuurd aan kinderopvanginstellingen. Op een tweetal locaties is dat niet het geval:

- De locatie Schoolstraat 19 Oldehove wordt verhuurd onder de kostprijs. Dat was een tijdelijke huursituatie, ontstaan uit de sloop en verkoop van de oorspronkelijke gemeentelijke peuterspeelzaal, die eindigt in augustus 2025. Daarna wordt de opvang verplaatst naar de onderwijsgebouwen.
- De locatie Burgemeester Van Barneveldweg 21 in Aduard: Deze locatie is in slechte staat en vergt grootschalige renovatie. Vanuit deze situatie is er overeenstemming met de hurende kinderopvanginstelling om de locatie aan te kopen.

Bibliotheekwerk

Beide gemeentelijke panden worden kostprijs dekkend verhuurd aan Biblionet

Sociaal Cultureel Werk

Alleen het gebouw De Smidse, in gebruik voor jongerenwerk, heeft op dit moment geen huurovereenkomst. De instelling wordt door de gemeente gesubsidieerd. De situatie is met de stichting besproken. Door niet voor de kostprijs te verhuren is er sprake van een ongewenste verscholen extra subsidie. Aanbevolen wordt deze huur, in samenspraak met de instelling, te verhogen tot de kostprijs. De exploitatiegevolgen voor de instelling moeten worden verwerkt in de toegekende subsidies. Voor alle partijen is dit een budgettair neutrale operatie. Aanbevolen wordt om een huurcontract aan te gaan.

Diversen

Voor de overige accommodaties is de volgende situatie van toepassing:

- MFC 't Spectrum. Dit voormalig schoolgebouw met gymzaal buiten wordt sinds buiten gebruikstelling verhuurd aan vereniging "Sebaldeburen.net". De huurprijs ligt ver beneden de kostprijs dekkende huur. De gemeente is met de vereniging in overleg over de toekomst van het dorpshuis en de huisvesting, waarbij deze materie verder aan de orde komt.

- MFC Gaveborg. De gemeente is nog eigenaar van het dorps huis en kinderopvanggedeelte en verhuurt dit vanaf de ingebruikname aan Stichting Dorps huis Oostwold. De huurprijs ligt ver beneden de kostprijs dekkende huur. De gemeente is in overleg met de Stichting over de toekomst en de eigendomsconstructie. Daarbij wordt dit aspect besproken.
- RTV Zulthe: De huurprijs ligt onder de kostprijs. Er is sprake van een subsidierelatie met de instelling die het pand huurt. Door onder de kostprijs te verhuren is er sprake van een ongewenste verscholen extra subsidie. Aanbevolen wordt deze huur, in samenspraak met de instelling, te verhogen tot de kostprijs. De exploitatiegevolgen voor de instellingen moeten worden verwerkt in de toegekende subsidies. Voor partijen is dit een budgettair neutrale operatie. De materie is reeds met de instelling besproken. Geadviseerd wordt het huurcontract te actualiseren.

Bijlage 1 **Kostprijsberekening binnensport en overige maatschappelijke accommodaties**

Algemeen

In 2020 is door de gemeente in samenwerking met een student van de Hazehogeschool, studie Vastgoed en Makelaardij, een studie gedaan naar de best toe te passen mogelijkheid voor bepaling van de kostprijs dekkende huur voor gemeentelijk vastgoed. Dit was in het kader van een door de gemeente geformuleerde afstudeeropdracht, waaraan 5 maanden onderzoek is besteed.

Doel van deze sessie was om te komen tot goed onderbouwde, uitlegbare, transparante kosthuurprijzen, aansluitend aan de Wet Markt en Overheid. Alle aspecten worden in het eindrapport toegelicht. In deze bijlage wordt ingegaan op de actualisatie waarmee het spreadsheet is bijgewerkt en waardoor voor de gemeentelijke gebouwen de kostprijs dekkende huur is bepaald.

Parameters kostprijs dekkende huur

De Wet Markt en Overheid stelt wel als eis dat een kostprijs dekkende huur wordt doorberekend, maar verbindt geen eisen aan de berekenmethodiek. Wel worden de parameters voorgeschreven, die in de kostprijsberekening zijn meegenomen.

Dit zijn de volgende parameters:

1. Aanvangswaarde verhuurd object
2. Looptijd of beschouwingsperiode
3. Rente en/of disconteringsvoet
4. Onderhoudskosten
5. Beheerkosten
6. Vaste en overige kosten
7. (Niet-verrekenbare) BTW
8. Restwaarde
9. Risico's en leegstand
10. Indexatie van kosten en opbrengsten

Toegepaste methodiek

In het onderzoek zijn diverse methoden om de kostprijs dekkende huur te berekenen vergeleken. Daaruit blijkt dat voor de gemeente Westerkwartier een vastgoed gerichte benadering, uitgaande van de WOZ waarde als aanvangswaarde en de DCF-methode (discounted cashflow) als rekenmethode het best toepasbaar is. Deze methode is ook wel bekend als de netto-contante waarde methode (NCW). Daarbij wordt de gehele looptijd van de exploitatie in beschouwing genomen, rekening houdend met rentelasten en indexeringen. Hierbij geldt de aanvankelijke investering, dan wel de vastgestelde waarde, als terug te verdienen waarde. De kostprijs dekkende huur wordt dan op basis van alle toekomstige in- en uitgaven berekend. In dit geval is de contante waarde van de huurkasstroom gelijk aan de contante waarde van alle kosten en investeringen, minus de contante waarde van de restwaarde.

Voor nieuwe objecten nemen we niet de WOZ-waarde als uitgangswaarde, maar gaan we uit van de nieuwbouwwaarde of de aankoopwaarde (welke maar van toepassing is).

De huur wordt voor zelfstandige objecten bepaald. Voor een aantal objecten is het beter één gezamenlijke huurkostprijs te bepalen, de zogenaamde beleidshuur. Dat betreft met name de sporthallen, sportzalen en gymzalen. Op deze wijze ontstaat er één kostprijsstarief voor deze zalen door de gehele gemeente. Hierna kan daaraan een gebruikstarief worden gerelateerd, indien wordt besloten om onder de kostprijs te gaan verhuren en daarvoor een Algemeen Belangbesluit te nemen. Overige verhuurde gebouwen zijn zodanig divers van aard dat daarvoor een individuele kostprijs is berekend.

Voordelen gehanteerde methode

Het voordeel van de gehanteerde methode van bepalen van de kostprijs dekkende huur is dat deze aansluiting heeft bij de in de markt gehanteerde methode. Daarmee ontstaat een gelijk speelveld met de markt, wat de wetgever ook heeft bedoeld. Bewust is gekozen voor de WOZ-waarde als aanvangswaarde ten opzichte van de boekwaarde. De WOZ-waarde is een meer stabiel uitgangspunt van de waarde van een object in relatie tot de kwaliteit van het object, dan de boekwaarde. Het gaat dan om de gecorrigeerde herbouwwaarde (of in een enkele situatie de marktwaarde indien van toepassing). De boekwaarde zegt niets over de kwaliteit van het object. Een gebouw met een hoge boekwaarde zou een veel hogere huur hebben dan een gebouw met een lagere boekwaarde, terwijl de gebouwen kwalitatief vergelijkbaar zijn. Dit is naar buiten lastig uit te leggen.

Spreadsheet

Voor de huurprijsberekening is een spreadsheet opgezet waarin de parameters worden ingevuld en waarmee op eenvoudige wijze een berekening kan worden gemaakt. De parameters kunnen in de loop van de jaren desgewenst aan veranderende situaties worden aangepast.

Actualisatie spreadsheet naar huidige stand van zaken

Het spreadsheet is geactualiseerd naar de huidige tijd.

Vaste lasten

OZB eigenaar:

Rioolheffing eigenaar:	bedrag op basis van gemeentelijke verordening
Watersysteemheffing:	vastgesteld percentage van de WOZ waarde
Zuiveringsheffing:	bedrag per vervuilingseenheid o.b.v. verordening waterschap Noorderzijlvest
Verzekeringspremie:	0,006 x WOZ waarde object o.b.v. polis

Beheerkosten

Dit betreft de kosten voor inzet van eigen personeel voor de verhuurde objecten. Zie afzonderlijke berekening. De kosten zijn herberekend en bedragen € 3,- per m² BVO.

Onderhoud

De gemeente heeft de meerjarige onderhoudsplannen (MJOP's) in 2021 geactualiseerd. Het MJOP 10 jaars-gemiddelde (eigenaarsonderhoud) is in de berekening ingevoerd en is naar de recente prijsstijgingen geïndexeerd met 40% . Medio 2025 worden de MJOP's geactualiseerd.

Rente en afschrijving

De waarde van het gebouw schrijven we in deze berekeningen af in 33 jaar. Dit een gemiddelde afschrijvingstermijn, op twee wijzen benaderd:

De gemiddelde technische afschrijving gebaseerd op WOZ-bepaling (gecorrigeerde herbouwwaarde):

Gebouwdeel	Aandeel investering	Afschrijvingstermijn
Ruwbouw	48%	47 jaar
Afbouw	28%	27 jaar
Installaties	24%	17 jaar
Gemiddeld	100%	33 jaar, afgerond op hele jaren

De gemiddelde financiële afschrijving gebaseerd op de gemeentelijke Financiële Verordening (art. 14)

Gebouwdeel	Aandeel investering	Afschrijvingstermijn
Gebouw	75%	40 jaar
Installaties	25%	10 jaar
Gemiddeld	100%	33 jaar, afgerond op hele jaren

Bijlage 2 Normatieve kostprijsberekening buitensport

Voor de volgende velden en banen is een normatieve kostprijs berekend:

- Kunstgrasveld voetbal.
- Natuurgrasveld voetbal.
- Kunstgrasveld korfbal.
- Natuurgrasveld korfbal (12% van natuurgrasveld voetbal).
- Kunstgrasbaan tennis.
- Gravelbaan tennis.
- Kunstgrasveld hockey.

De kostprijs bestaat uit:

- Afschrijvingskosten (inclusief 1,5% rentelast op investering).
- VAT-kosten (8%).
- Onvoorziene kosten (10%).
- Onderhoudskosten (loon- en prijspeil 2024).

De berekeningen van de investeringskosten van de velden en banen kennen een vergelijkbare opbouw die op hoofdlijnen bestaat uit:

- Opruimwerkzaamheden terrein.
- Grondwerk.
- Fundering en drainage.
- Verharding.
- Hekwerken.
- Verlichting.
- Materiaal veld/baan.
- Veldbenodigdheden.
- Eenmalige kosten.
- Staartkosten.

Voor natuurgras voetbalvelden is niet uitgegaan van het aanbrengen van verlichting. De investeringskosten worden deels afgeschreven in 40, deels in 30 en deels in 10 jaar. De gehanteerde rekenrente voor de kapitaallasten is 1,5%.

De onderhoudskosten zijn gespecificeerd geraamd op de volgende onderhoudsmaatregelen:

- Dagelijks onderhoud.
- Periodiek onderhoud.
- Onderhoud verlichting.
- Vervangingsonderhoud.
- Jaarlijks groot onderhoud.



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement