

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen beleid
Onderwerp	: Privatisering buitensportaccommodatie voetbalvereniging Excellent
Datum college	: 6 januari 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Willy Hendriks
Team	: Beleid Sociaal Domein
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-14
Datum raad	: 12 maart 2026
Agendapunt raad	: 10

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. de buitensportaccommodatie van Voetbalvereniging Excellent (Excellent) te privatiseren, het beheer daarvan over te dragen aan Excellent en hiervoor een jaarlijkse bijdrage van € 82.968,- beschikbaar te stellen;
2. een incidentele subsidie ter hoogte van € 456.390,- beschikbaar te stellen aan Excellent voor het inlopen van achterstallig onderhoud en ontbrekende basisvoorzieningen;
3. deze incidentele subsidie van € 456.390,- te dekken uit de bestemmingsreserve privatisering;
4. begrotingswijziging BWN 2026-13 'Privatisering Excellent vast te stellen.

Samenvatting

In september 2022 heeft uw raad het accommodatiebeleid vastgesteld waarbij voor buitensport is gekozen om te privatiseren via een keuzemodel: huur, privatisering met jaarlijkse bijdrage, of harde privatisering met eenmalige bijdrage.

Op basis hiervan zijn het kwaliteitsniveau van de basisvoorzieningen, het financieringsmodel en een 0-meting van de accommodaties in fase 1 en 2 opgesteld. Met de verenigingen, waaronder Voetbalvereniging Excellent (kortweg Excellent), zijn gesprekken gevoerd. Excellent is akkoord met privatisering en de financiële voorwaarden volgens het beleid.

Uw raad wordt voorgesteld akkoord te gaan met de privatisering en de financiële gevolgen te verwerken in de begroting 2026.

Beoogd doel

Een kwalitatief goede en toekomstbestendige buitensportvoorziening voor Excellent vanuit een meer doeltreffende en doelmatiger toedeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente en buitensportvereniging.



Inleiding

Met buitensportvereniging Excellent is overeenstemming bereikt over de wijze van privatisering en de bijbehorende financiële middelen, dit conform de vastgestelde kaders in het accommodatiebeleid en de uitwerking daarvan. Ter besluitvorming wordt dit voorstel thans aan uw raad voorgelegd zodat de overeenstemming kan worden bekrachtigd en tot uitvoering kan worden overgegaan.

Voortraject

In september 2022 stelde uw raad het accommodatiebeleid vast, met als koers privatisering voor buitensport. Om rekening te houden met verschillende verenigingen is een keuzemodel ontwikkeld met drie varianten: huur, privatisering met jaarlijkse bijdrage, en harde privatisering met eenmalige bijdrage. Ingenieursbureau Newae werkte in opdracht van de gemeente de basisvoorzieningen nader uit en voerde een 0-meting uit bij de buitensportaccommodaties in fase 1 en 2 (voormalige gemeenten Cuijk en Sint Anthonis). De resultaten zijn besproken met de verenigingen en definitief vastgesteld.

Als vervolgstap heeft het college op 7 mei 2024 het financieringsmodel voor buitensportaccommodaties vastgesteld. Uw raad is hierover geïnformeerd via raadsinformatiebrief 2024-RIB-113. De verenigingen zijn hierover op 13 mei 2024 geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst, waarin tevens het totale proces is toegelicht. Op 16 januari 2025 vond een themabijeenkomst plaats waarin een technische toelichting op het financieel model is gegeven aan uw raad.

Halverwege 2024 zijn individuele gesprekken gestart tussen de gemeente en de verenigingen uit fase 1 en 2 om tot passende voorstellen te komen. Het bestuur van Excellent heeft ingestemd met de voorgestelde privatisering en de bijbehorende voorwaarden. De privatiseringsconstructie, inclusief de daartoe behorende overeenkomst, is op 24 november 2025 ter formele goedkeuring aan de algemene ledenvergadering voorgelegd, en de leden hebben ingestemd. Het voorstel wordt nu ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. De privatisering staat gepland om, na uw instemming, in te gaan per 1 mei 2026.

Argumenten

1.1 Uitvoering van kader buitensport volgens accommodatiebeleid

Het voorgestelde traject sluit naadloos aan bij het kader voor buitensportaccommodaties zoals opgenomen in het accommodatiebeleid en de uitwerking zoals nadien opgesteld. Met Excellent is akkoord bereikt over de voorwaarden van overgang tot privatisering binnen de kaders van het model.

1.2 Behoefte- en capaciteitsanalyse geeft recht op passende voorzieningen

In de 0-meting is een behoefte- en capaciteitsanalyse uitgevoerd, waarbij is gekeken naar het huidige aantal teams, gebaseerd op de richtlijnen van de sportbonden. Op basis hiervan is het benodigde aantal basisvoorzieningen vastgesteld. De uitkomsten van deze analyse vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het financieringsmodel, gericht op het bepalen van de benodigde (hoeveelheid) basisvoorzieningen en het vaststellen van het achterstallig onderhoud op de locatie. Deze vormen samen een solide basis voor de privatisering. Op basis van deze analyse is het benodigde bedrag voor het inlopen van achterstallig onderhoud en de aanleg



van ontbrekende basisvoorzieningen vastgesteld op €456.390,- De jaarlijkse privatiseringsbijdrage voor de komende 30 jaar bedraagt €82.968,-

1.3 Opbouw privatiseringsbijdrage

De privatiseringsbijdrage van de vereniging is gebaseerd op de kosten die een vereniging over een periode van 30 jaar heeft aan onderhoudswerkzaamheden en vervangingsinvesteringen voor de basisvoorzieningen. Deze kosten zijn vertaald naar een jaarlijks gemiddelde bijdrage die een vereniging redelijkerwijs nodig heeft om haar het onderhoud uit te kunnen laten voeren conform het voorgeschreven kwaliteitsniveau. Nadien is hierop conform de uitgangspunten van het model een fictieve huurpenning en efficiencykorting in mindering gebracht.

Op basis van de vastgestelde behoefte- en capaciteitsanalyse, in combinatie met het gehanteerde financieringsmodel, komt voor Excellent een jaarlijks bedrag van €82.968,- naar voren.

1.4 Eenmalige investering voor achterstallig onderhoud

In de uitwerking van het financieringsmodel is opgenomen dat een buitensportaccommodatie vóór overdracht aan een vereniging op het niveau moet zijn gebracht van de vastgestelde kwaliteitsnorm voor basisvoorzieningen. Voor de privatisering van Excellent betekent dit dat een eenmalige investering noodzakelijk is om achterstallig onderhoud te herstellen. Het buitenterrein wordt momenteel gehuurd van de gemeente, die verantwoordelijk is voor het onderhoud en de vervangingsinvesteringen van het buitenterrein. In de afgelopen jaren is echter niet in alle gevallen tijdig onderhoud uitgevoerd, waardoor sprake is van achterstallig onderhoud. Deze nalatigheid aan gemeentelijke zijde maakt het noodzakelijk voorafgaand aan de privatisering te investeren in herstel, zodat de vereniging de accommodatie onder deugdelijke en eerlijke voorwaarden kan overnemen. Op basis van het 0-metingrapport en het financiële model, opgesteld door Newea, is met Excellent overeengekomen dat de gemeente hiervoor een bedrag van € 324.510,- zal verstrekken via een incidentele subsidiebeschikking.

Het achterstallig onderhoud betreft met name noodzakelijke renovaties van de natuurgrasvelden, herstel van dug-outs en terreinafstering. Met deze bijdrage kan het achterstallig onderhoud worden aangepakt, zodat de accommodatie voldoet aan de afgesproken kwaliteitsnorm. Bij de eerstvolgende kwaliteitsmeting wordt getoetst of het onderhoud conform afspraken is uitgevoerd. Indien uw gemeenteraad instemt met het beschikbaar stellen van het hiervoor benodigde budget, kan ons college op aanvraag van Excellent in mandaat besluiten over de subsidieverlening.

1.5 Eenmalige investering om te voldoen aan basisvoorzieningen

In het accommodatiebeleid zijn de eisen voor basisvoorzieningen vastgelegd. Niet alle buitensportaccommodaties voldoen op dit moment aan deze normen. In het geval van Excellent ontbreekt onder andere een goed functionerend drainagesysteem. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk om te voldoen aan het kwaliteitsniveau van de diverse sportbonden. Om de accommodatie op het vereiste niveau te brengen, is een aanvullende eenmalige investering noodzakelijk. Op basis van het 0-metingrapport en het financiële model, opgesteld door Newea, is met de vereniging overeengekomen dat de gemeente hiervoor een bedrag van € 131.879,- zal verstrekken middels een incidentele subsidiebeschikking. De vereniging wordt hiermee verantwoordelijk voor de aanleg van deze basisvoorzieningen. Bij de eerstvolgende kwaliteitsmeting wordt



getoetst of de voorzieningen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Indien uw gemeenteraad instemt met het beschikbaar stellen van het benodigde budget, kan het college op aanvraag van Excellent in mandaat beschikken op de subsidieaanvraag.

1.6 Kostenvergelijking gemeentelijk beheer versus privatisering

Als de gemeente zelf verantwoordelijk zou blijven voor het onderhoud en de vervangingsinvesteringen, zouden de jaarlijkse kosten € 110.624,- bedragen gedurende de komende 30 jaar. Dit komt doordat in dat geval geen efficiencykorting kan worden toegepast. Om deze kosten te dekken, had de begroting structureel met € 27.656,- per jaar moeten worden verhoogd. Over de volledige periode van 30 jaar loopt dit op tot een totaalbedrag van € 829.680,-.

1.7 Kwaliteitsbewaking en monitoring

Om te waarborgen dat de accommodatie ook na overdracht aan de kwaliteitsnormen blijft voldoen, vindt iedere twee jaar een controle plaats. Getoetst wordt aan norm NEN 2767, met als eis een gemiddeld conditieniveau van minimaal 3: beperkte gebreken zijn toegestaan, zolang deze geen veiligheidsrisico's of functioneel falen veroorzaken. Ook de richtlijnen van de betreffende sportbonden zijn van toepassing. Gebreken moeten binnen redelijke termijn worden hersteld. Bij nalatigheid kan de vereniging aansprakelijk worden gesteld.

1.8 Monitoring via bandbreedtemetingen

De groei of krimp van de vereniging wordt gemonitord aan de hand van tweejaarlijkse bandbreedtemetingen. Deze systematiek geldt specifiek voor geprivatiseerde accommodaties waarvoor een jaarlijkse bijdrage wordt verstrekt. Door deze metingen kan de gemeente tijdig inspelen op veranderingen in het aantal teams van de vereniging. Indien gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar sprake is van structurele groei of krimp, kan op basis daarvan worden besloten de jaarlijkse vergoeding aan te passen. Deze aanpak biedt flexibiliteit en zorgt ervoor dat de hoogte van de bijdrage in verhouding blijft tot het daadwerkelijke gebruik. Daarmee wordt geborgd dat de accommodatie aansluit bij de actuele behoeften van de vereniging, terwijl de gemeente een passende en doelmatige bekostiging blijft hanteren.

1.9 Versterking van lokaal sportbeleid en gemeenschap

De privatisering stimuleert verenigingen om meer eigen verantwoordelijkheid te nemen en lokaal maatwerk te leveren. Dit draagt bij aan een duurzame versterking van het sportklimaat en de betrokkenheid van inwoners bij de sportverenigingen in de gemeente.

1.10 Efficiënter beheer en onderhoud

Door de verenigingen zelf verantwoordelijk te maken voor het beheer en onderhoud van de accommodaties, ontstaat meer directe controle en mogelijk efficiënter gebruik van middelen. Dit kan zorgen voor beter onderhoud en grotere tevredenheid bij de sportclubs, doordat zij zelf regie hebben over de inzet van hun beschikbare middelen.



1.11 Toekomstbestendigheid vereniging

Vereniging Excellent is een stabiele en levendige sportclub met senioren- en jeugdleden. De voetbalafdeling telt vier seniorenteams en één vrouwenelftal, met een sterke jeugdafdeling in samenwerking met Westerbeek en Stevensbeek. De kantine en kleedkamers zijn reeds geprivatiseerd, verkeren in prima staat en worden goed onderhouden. Samen met de sterke organisatie en samenwerkingen maakt dit Excellent een toekomstbestendige vereniging.

1.12 Akkoord vereniging

Op 24 november 2025 heeft Excellent tijdens een goed bezochte Algemene Ledenvergadering ingestemd met het voorstel privatisering Excellent. Deze instemming is een noodzakelijke voorwaarde om over te kunnen gaan tot privatisering van de accommodatie.

Kanttekeningen

2.1 Lange looptijd en toekomstbestendigheid

Hoewel deze vereniging momenteel goed functioneert, blijft er bij een looptijd van 30 jaar een zeker risico bestaan. Het is onzeker of de vereniging gedurende de volledige looptijd aan alle verplichtingen kan blijven voldoen. Desondanks gaat het om een vereniging die deels al geprivatiseerd is geweest, wat laat zien dat zij deze verantwoordelijkheid kan dragen.

2.2 Verminderde controle gemeente

Bij deze vorm van privatisering verstrekt de gemeente een jaarlijkse bijdrage aan de vereniging, bedoeld om de exploitatie van de accommodatie over een periode van 30 jaar te ondersteunen. Hoewel deze gefaseerde financiering in theorie meer ruimte biedt voor bijsturing, blijft de daadwerkelijke controle beperkt. De verantwoordelijkheden voor beheer, onderhoud en maatschappelijke invulling liggen immers grotendeels bij de vereniging. Dit brengt financiële en juridische risico's met zich mee, vooral wanneer de prestaties achterblijven of de maatschappelijke functie onvoldoende wordt ingevuld.

Om deze risico's te beperken, zijn in de modelovereenkomst duidelijke afspraken opgenomen waaraan de vereniging zich dient te houden. Daarnaast zijn maatregelen vastgelegd voor het geval de uitvoering afwijkt van de gemaakte afspraken of wanneer de vereniging onvoldoende functioneert. Elke twee jaar vindt een kwaliteitsmeting plaats om te toetsen of de accommodatie en de vereniging nog voldoen aan de gestelde normen.

2.3 Fusie of samenwerking met andere verenigingen

Indien de vereniging in de toekomst een volledige samenwerking op de seniorenteams of fusie aangaat met andere voetbalverenigingen in de regio, kan dit gevolgen hebben voor de basisvoorzieningen en de financiële bijdrage waarop men recht heeft. In de overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente hierover tijdig geïnformeerd moet worden. Dit kan juridische consequenties hebben en vormt een reden om het huidige contract open te breken.



Wanneer twee verenigingen fuseren tot één nieuwe vereniging, kunnen op basis van de nieuwe situatie passende afspraken worden gemaakt die aansluiten bij de gewijzigde omstandigheden.

De privatisering met een jaarlijkse bijdrage is de variant die hierin de meeste flexibiliteit biedt. Bij deze variant worden de bijdragen niet eenmalig vooruitbetaald voor de gehele looptijd van 30 jaar, waardoor de gemeente minimale risico's loopt en makkelijker kan inspelen op deze veranderingen.

2.4 Recht van opstal op kantine vervalt niet

Bij Excellent is in samenspraak besloten het recht van opstal op de kantine (nrs. 710 en 514) in stand te laten. Het recht van opstal op de kleedkamers (nrs. 758 en 760) vervalt, omdat de onderlinge rechtsverhouding voortaan wordt geregeld via de nieuwe huur- en dienstverleningsovereenkomst.

Het betreft een unieke situatie: de kantine ligt aan de rand van het perceel, is fysiek gekoppeld aan de sporthal en maakt geen onderdeel uit van het kleedkamergebouw. Daarom kan het recht van opstal voor de kantine gehandhaafd blijven in combinatie met de nieuwe huurovereenkomst.

Het recht van opstal voor de kantine eindigt niet zonder opzegging en kan doorlopen gedurende de looptijd van de nieuwe huur- en dienstverleningsovereenkomst van 30 jaar; dit wordt expliciet vastgelegd. Ook de afspraken over de vergoeding bij het beëindigen van het opstalrecht komen te vervallen. In plaats daarvan gelden de nieuwe afspraken over de vergoeding voor de kantine, zoals vastgelegd in de huur- en dienstverleningsovereenkomst. Zo gelden voor Excellent dezelfde voorwaarden als voor de andere verenigingen.

Door het opstalrecht te behouden, wordt maatwerk geleverd voor de unieke situatie bij Excellent, terwijl het hanteren van dezelfde afspraken als bij andere verenigingen ervoor zorgt dat alle verenigingen gelijk worden behandeld. Dit is een belangrijk uitgangspunt binnen de nieuwe privatisering.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Privatiseringsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Excellent wordt verder ingekleurd in de te sluiten huurovereenkomst en de dienstverleningsovereenkomst. Het hele pakket sluit naadloos op elkaar aan. Na een positief raadsbesluit, kan het college besluiten deze overeenkomst(en) aan te gaan (artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet) en kan tot ondertekening door partijen worden overgegaan.

Met deze aanpak ontstaat een duidelijke, juridisch geborgde en financieel verantwoorde route richting overdracht van taken aan Excellent, waarbij het college verantwoordelijk blijft voor het toezicht op de naleving van afspraken.

Daarnaast wordt voorgesteld in te stemmen met twee afzonderlijke bijdragen aan Excellent voor het inlopen van achterstallig onderhoud en de aanleg van ontbrekende basisvoorzieningen. Deze bijdragen worden verstrekt via een incidentele subsidieverlening, op aanvraag van Excellent.

Financiën

De vereniging Excellent heeft gekozen voor een jaarlijkse bijdrage van € 82.968. Deze bijdrage kan volledig binnen het beschikbare structurele budget worden opgevangen.



In raadsinformatiebrief 2024-RIB-113 is vermeld dat binnen de exploitatie een structureel budget is gereserveerd voor de privatisering van sportaccommodaties. In dat kader is de begroting destijds met € 400.000,- verhoogd. Daarmee komt het totale structurele budget voor privatisering op circa € 1,1 miljoen. Deze verhoging was gebaseerd op een globale inschatting van de middelen die nodig zijn om invulling te geven aan de privatisering binnen fase 1 en 2.

Na het voorliggende besluit resteert er ruim € 0,8 mln. aan budget. Dit budget is nodig om de financiële bijdrage voor de overige verenigingen in fase 1 en 2 (de voormalige gemeenten Cuijk en Sint Anthonis) die kiezen voor een jaarlijkse bijdrage, te kunnen waarborgen. Vooralsnog lijkt het merendeel van deze verenigingen voor privatisering met jaarlijkse bijdrage te kiezen.

Daarnaast wordt er een eenmalige subsidie van € 456.389 verstrekt om de sportaccommodatie op het gewenste niveau te brengen. Deze incidentele last kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve privatisering.

Zoals toegelicht bij argument 1.6, leidt het niet doorvoeren van privatisering ertoe dat structureel aanvullend budget noodzakelijk is om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Dit betreft een bedrag van circa € 0,8 miljoen over een periode van 30 jaar. Vanuit financieel oogpunt is privatisering daarom de meest doelmatige keuze.

Participatie

Bij het opstellen van dit voorstel zijn de belanghebbenden zoveel mogelijk betrokken. Er zijn gezamenlijke en individuele gesprekken gevoerd om de situatie per vereniging in kaart te brengen. Tijdens deze gesprekken konden wensen en zorgen worden gedeeld. Waar mogelijk zijn opmerkingen verwerkt in de financiële modellen en modelovereenkomsten.

Communicatie/afstemming

Gedurende het traject is intensief samengewerkt tussen de gemeente (teams Beleid Sociaal Domein, Financiën, Juridische Zaken, Vastgoed en Team Groen, Natuur en Afval), de betrokken buitensportverenigingen en externe partijen, waaronder ingenieursbureau Newea. Deze samenwerking heeft geleid tot een zorgvuldig uitgevoerde 0-meting en een heldere behoefte- en capaciteitsanalyse. Daarnaast is er nauw afgestemd met de interne financiële en juridische disciplines, en is extern juridisch advies ingewonnen bij diverse partijen, om te waarborgen dat de privatiseringsafspraken zowel juridisch als financieel uitvoerbaar en verantwoord zijn.

Na het besluit worden de betrokken verenigingen geïnformeerd over de definitieve afspraken en de vervolgstappen. Daarnaast blijft de bredere gemeenschap op de hoogte via gemeentelijke communicatiekanalen, zoals de website en sociale media.

Duurzaamheid

In de Routekaart Verduurzaming zijn geen buitensportaccommodaties opgenomen. Deze keuze is gemaakt, omdat de koers in het accommodatiebeleid voor buitensport gericht is op privatisering en daarmee het op afstand zetten van deze accommodaties. In het model zijn actuele prijzen opgenomen voor de vervangingsinvesteringen. Dit betekent dat de prijzen gericht zijn op up to date en duurzame materialen. Voor het overige kunnen verenigingen een beroep doen op de bestaande subsidieregelingen van de rijksoverheid (DUMAVA en BOSA) en op de duurzaamheidslening van de gemeente.



Dit voorstel draagt bij aan fysieke en sociale duurzaamheid in de gemeente Land van Cuijk. De privatisering geeft sportparken een nieuwe impuls en maakt ze toekomstbestendig. Daarnaast versterkt het de betrokkenheid van verenigingen, wat de sportparticipatie en sociale cohesie binnen de gemeenschap bevordert.

Vervolg(traject)

Na goedkeuring van het voorstel door uw raad kan ons college overgaan tot het aangaan van de privatiseringsovereenkomst, waarna deze kan worden ondertekend en per 1 april 2026 in werking zal treden.

De uitvoering van de financiële afspraken vindt plaats op basis van de overeenkomst. Conform de vastgestelde afspraken blijft de gemeente verantwoordelijk voor het uitvoeren van de tweejaarlijkse kwaliteitsmetingen. Het college kan, na instemming door de raad, de incidentele subsidie voor achterstallig onderhoud en de ontbrekende basisvoorzieningen verstrekken.

Wat betreft de privatisering van andere verenigingen in de gemeente Land van Cuijk (fase 1 en 2) geldt dat, zodra overeenstemming is bereikt, per vereniging een voorstel aan de raad wordt voorgelegd. Voor de toekomstige situatie worden voor alle verenigingen dezelfde overeenkomsten gehanteerd, afgestemd op de gekozen privatiseringsvariant. Dit waarborgt rechtsgelijkheid en voorkomt afwijkende afspraken, tenzij bijzondere omstandigheden maatwerk vereisen. Dit is noodzakelijk vanwege de uiteenlopende situaties per vereniging op dit moment.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Financieringsmodel – jaarlijkse bijdrage Excellent;
- b. Situatietekening Excellent;
- c. Rapportage Nulmeting sportpark voetbalvereniging Excellent, gemeente Land van Cuijk, inclusief bijlagen;
- d. Begrotingswijziging BWN 2026-13 Privatisering Excellent.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman