



Rapport Accommodatiebeleid 2025-2029

Auteur : Piet Philipsen
Versie : 2025.02
Datum : 26 maart 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1 Uitgangspunten accommodatiebeleid 2025-2029	4
2 Beleid per cluster	8
2.1.Binnensportaccommodaties	9
2.2.Buitensportaccommodaties	10
2.3.Sociaal maatschappelijk, cultureel en jeugd	11
3 Ontwikkelopgaven van 2019-2024 naar 2025-2029-2028	12
3.1.Stein.....	14
3.2.Elsloo.....	14
3.3.Urmond.....	15
3.4.Berg aan de Maas.....	16
3.5.Meers	16
3.6.Toegankelijkheid - inclusie.....	17
4 Klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit in combinatie met meerjarenonderhoud combineren	18
4.1.Klimaataspecten.....	19
4.2.Meerjarenonderhoud van accommodaties	19
4.3.Klimaataspecten en meerjarenonderhoud combineren.....	20
4.4.Beleid prioritering accommodaties klimaataspecten en mjop	21
4.5.Gebouwen voor klimaataspecten en meerjarenonderhoud 2025-2030	21
5 Financiën	23
5.1 Huidige kosten en opbrengsten	24
5.2 Financiële consequenties	24
5.3 Personele consequenties	24
Bronnen en Bijlagen.....	25
Bijlage 1 - accommodaties per kern en cluster die deel uit maken van de evaluatie/beleid 2025- 2029	26
Bijlage 2 - accommodaties met bouwjaar, energielabels en onderhoudsniveau	29
Bijlage 3 - Binnensportaccommodaties bezetting.....	30
Bijlage 4 - Gebouwen voor aanpak klimaataspecten en meerjarenonderhoud 2025-2030	31
Bijlage 5 - Voorlopige uitsluiting accommodaties van klimaataspecten en mjop.....	33

Inleiding

In 2019 werd het accommodatiebeleid 2019-2024 vastgesteld, gericht op het versterken van sociale en vitale kernen. Het accommodatiebeleid is na ruim vier jaar geëvalueerd en aangepast.

Het nieuwe accommodatiebeleid 2025-2029 bouwt voort op het stevige en voor veel onderwerpen nog actuele accommodatiebeleid 2019-2024. Ook zijn trends en ontwikkelingen¹ nog actueel zoals:

- De samenstelling van inwoners die verandert;
- Onze manier van leven verandert;
- De hang naar beleving en kwaliteit van leven is steeds groter;
- Het feit dat we steeds meer zelf doen komt vaker voor;
- Samenwerken met elkaar leidt tot verbeteringen.

Er is anno 2025 natuurlijk aandacht voor veranderende behoeften. Maar ook belangrijke thema's blijven multifunctionele accommodaties en toegankelijkheid, met actieve betrokkenheid van inwoners en verenigingen. Veranderingen volgen uit de noodzaak tot klimaatmitigatie², klimaatadaptatie³ en herstellen biodiversiteit⁴ met de onderdelen duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en circulair bouwen. Er wordt met duurzame bouwmethoden nadrukkelijk rekening gehouden met klimaatdoelen, zoals vastgelegd in de Klimaatwet⁵.

Ook is een geactualiseerd meerjarenonderhoudsplan (hierna: mjop) meegenomen in het geactualiseerde beleid 2025-2029. Actualisatie van het mjop is afgestemd en geïntegreerd met klimaatadaptatie.

Leeswijzer

Het beleid 2025-2029 richt zich op voortzetting en doorontwikkeling:

- **Hoofdstuk 1**
Uitgangspunten beleid 2025-2029.
- **Hoofdstuk 2**
Beleid per cluster.
- **Hoofdstuk 3**
Ontwikkelopgaven.
- **Hoofdstuk 4**
Integratie van klimaatadaptatie en MJOP.
- **Hoofdstuk 5**
Financiën.

Dit beleid biedt een toekomstgerichte basis voor het beheer van accommodaties binnen de gemeente Stein in de periode 2025-2029.

¹ Zie bijlage 1 van Accommodatiebeleid 2019-2024

² Klimaatmitigatie verwijst naar maatregelen die gericht zijn op het verminderen van de oorzaken van klimaatverandering, met name het beperken van de uitstoot van broeikasgassen (zoals CO₂, CH₄ en N₂O) en het verhogen van CO₂-opslag. Doel: de opwarming van de aarde beperken door de concentratie van broeikasgassen in de atmosfeer te verminderen.

³ Klimaatadaptatie betreft het aanpassen van onze leefomgeving, economie en infrastructuur aan de gevolgen van klimaatverandering, om de impact ervan te verminderen of ermee om te gaan. Doel: de samenleving en ecosystemen weerbaarder maken tegen de effecten van klimaatverandering, zoals hogere temperaturen, overstromingen, droogte, en hevige stormen.

⁴ Biodiversiteit verwijst naar de variatie aan leven op aarde in al zijn vormen, inclusief de diversiteit aan soorten, ecosystemen en genetisch materiaal binnen soorten. Het is een essentiële eigenschap van de natuur die de basis vormt voor het functioneren van ecosystemen en het welzijn van de mensheid.

⁵ Rijksoverheid Klimaatbeleid

1 Uitgangspunten accommodatiebeleid 2025-2029

Terugkijken beleid 2019-2024

Medio 2019 is het accommodatiebeleid 2019-2024 ontwikkeld en vastgesteld door de raad. In grote lijn luidt het beleid: de gemeente Stein wil duurzaam voorzien in functies en activiteiten. Voorzieningen en accommodaties zijn een middel om dit te bereiken en hebben invloed op de leefbaarheid van de kernen. Er wordt gestreefd naar het behoud van functies en activiteiten en niet het behoud van accommodaties. De activiteit zelf is belangrijker dan de plaats. Door te focussen op functies en activiteiten in plaats van specifieke gebouwen, kan de gemeente beter inspelen op veranderende behoeften van de bevolking. Door te focussen op functies en activiteiten wordt multifunctioneel gebruik van accommodaties gestimuleerd, wat kan leiden tot betere benutting van beschikbare ruimte. Door te focussen op functies en activiteiten in plaats van gebouwen, blijft de aandacht gericht op wat echt belangrijk is voor de leefbaarheid van de kernen.

Beleid voor de langere termijn staat centraal. Borging van een toekomstig bestendig accommodatieniveau met een optimale balans tussen vraag en aanbod. Er wordt gekeken naar zowel de inwoners van nu als de inwoners van later.

Diverse ontwikkelingen⁶ hebben invloed op de vraag en behoefte naar accommodaties en daarmee invloed op het beleid:

- Bevolkingskrimp.
- Vergrijzing.
- Ontgroening.
- Individualisering.

Het gevolg van de hierboven genoemde zaken zijn het dalend aantal lidmaatschappen bij verenigingen met een dalend gebruik van de binnensport- en buitensportaccommodaties. Bij een terugloop zien sommige verenigingen geen perspectief meer voor de toekomst en houden op te bestaan. Verenigingen gaan over de kernen heen steeds meer samenwerking zoeken om leden blijvend te voorzien in de activiteiten. Bij binnensportaccommodaties daalt de algehele bezettingsgraad, zie bijlage 3. Het onderwijs blijft veel gebruikmaken van de binnensportaccommodaties overdag. De piekuren in de avond blijven bestaan en zijn nog steeds goed bezet.

Voor de ontwikkeling van het accommodatiebeleid 2019-2024 is een breed proces doorlopen. Bijeenkomsten met gebruikers van gemeentelijke accommodaties, eenmaal voor conceptrealisatie en eenmaal na conceptrealisatie. DOP's zijn betrokken en de gemeenteraad is via een themasessie meegenomen.

In de toekomst wordt vanuit een vaste cyclus gewerkt om meer de voortgang rondom gemeentelijke accommodaties te bewaken. Niet om te controleren, maar om te anticiperen op kansen en uitdagingen. Periodiek overleg met exploitanten en beheerders wordt gestart.

Wens evaluatie en vaststelling accommodatiebeleid 2025-2029 door college en gemeenteraad

In het bestuursakkoord is opgenomen dat er in de periode 2022-2026 een evaluatie van het accommodatiebeleid uit 2019 volgt. De evaluatie bestaat uit een integrale blik met ontwikkelingen en trends, bezettingsgraden en nieuw daarin de klimaataspecten in combinatie met het meerjarenonderhoud. Doel is om een duidelijk beeld te scheppen wat de maatschappelijk meerwaarde van accommodaties is. Vernieuwing en uitbreiding van accommodaties evenals het afstoten van verouderde, in gebruik zijnde dure accommodaties wordt niet ontweken. Door te focussen op functies en activiteiten in plaats van gebouwen, blijft de aandacht gericht op wat echt belangrijk is voor de leefbaarheid van de kernen.

Hierna volgt het accommodatiebeleid 2025-2029. Zie bijlage 1 voor een overzicht per kern en per cluster van de gemeentelijke accommodaties binnen het accommodatiebeleid.

⁶ Accommodatiebeleid juli 2019 / CBS Progneff

Uitgangspunten Accommodatiebeleid 2025-2029

Ontwikkelingen uit 2019 zijn nog steeds actueel. De uitgangspunten uit 2019 zijn en blijven grotendeels actueel, aangevuld met een sterkere focus op de genoemde klimaataspecten; klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en herstellen biodiversiteit met de onderdelen duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en circulair bouwen. En ook het meerjarenonderhoud. Prioriteit ligt bij het combineren van klimaataspecten met onderhoud. Onderhoud, renovatie en verduurzaming hebben de voorkeur. Nieuwbouw wordt beperkt tot noodzakelijke situaties.

Het beleid richt zich op het behoud van functies en activiteiten per kern, met prioriteit voor duurzame, multifunctionele accommodaties.

Laagdrempelig en sociaal maatschappelijk samenkomen blijft essentieel. Laagdrempelige toegankelijkheid voor sport, cultuur en overleg eveneens.

Besluiten moeten toekomstbestendig zijn en bijdragen aan de leefbaarheid van kernen. Samenwerking tussen kernen wordt gestimuleerd als dit meerwaarde oplevert.

Om te komen tot het accommodatiebeleid 2025-2029 zijn in de jaren 2019-2024 wederom de nodige participatie bijeenkomst doorlopen. Bijvoorbeeld het onderhouden van contacten met inwoners via DOP's, stichtingen, verenigingen, onderwijs en mfc's. De gesprekken met als doel continuïteit en een geactualiseerd accommodatiebeleid. Ook in de periode 2025-2029 blijft deze aanpak van kracht. Er zijn in tegenstelling tot in 2019 geen enquêtes en themabijeenkomsten met inwoners gehouden. Met name ook omdat we deze keer niet vanaf 'nul' beginnen. De nodige ontwikkelopgaven zijn nog actueel, evenals trends en ontwikkelingen. We kunnen ook de komende jaren nog slagen maken met betrekking tot accommodaties.

Financiële uitdagingen

Ook in de toekomst zal de gemeente toekomstbestendige beslissingen moeten maken die maatschappelijke functies en duurzame exploitatie waarborgen. Deze moeten ook aansluiten op de strategische toekomstvisie 2040: een sociale en veerkrachtige gemeente met vitale wijken en kernen. Het accommodatiebeleid draagt bij aan onderliggende doelstellingen. En met het uitgangspunt functies en activiteiten staan centraal, niet de accommodaties.

Het beleid richt zich op:

- Verbetering van kwaliteit en toegankelijkheid.
- Duurzaam en efficiënt multifunctioneel ruimtegebruik.
- Aanpassing aan maatschappelijke en demografische veranderingen.
- Klimaatadaptatie en integratie in meerjarenonderhoud.

Beheer en gebruik

Binnen de gemeente Stein is de beschikking over 38 accommodaties, waarvan 40% intensief wordt gebruikt en ouder is dan 45 jaar. Goed onderhoud kan deze gebouwen functioneel houden, maar enkele locaties vereisen verbeteringen op het gebied van multifunctionaliteit, onderhoud en klimaatadaptatie.

Door vergrijzing en bevolkingskrimp neemt de vraag naar voorzieningen af, hoewel de bezetting tijdens piekuren hoog blijft. Dat betekent dat we de komende vier jaren bestaande accommodaties continueren, maar daar waar mogelijk en noodzakelijk ook afstoten ten goede aan andere doeleinden.

Accommodaties die deel uitmaken van een transformatievisie worden binnen de transformatievisie meegenomen in de besluitvorming voor wel of niet een toekomstig bestaan.

Voor de toekomst wordt de samenwerking tussen kernen en verenigingen verder gestimuleerd. Hoewel samenwerking niet wordt afgedwongen, blijft het voeren van gesprekken hierover belangrijk om samen te streven naar de beste invulling van accommodaties binnen de gemeente Stein.

Samenwerking en eigenaarschap

Samenwerking tussen kernen en verenigingen wordt gestimuleerd om de toekomstbestendigheid van voorzieningen te versterken. Door inwoners en verenigingen actief te betrekken, ontstaat een groter gevoel van eigenaarschap en betrokkenheid bij voorzieningen. Dit vergroot de kans op langdurige inzet en behoud van de voorzieningen. De gemeente vervult een faciliterende rol, waarbij inwoners en verenigingen worden gestimuleerd om actief bij te dragen via lokale initiatieven. Inwoners met een actieve rol dragen vaak ook bij aan een groter verantwoordelijkheidsgevoel. Inwoners kennen vaak de uitdagingen in een buurt en inwoners kunnen vaak innovatieve oplossingen aanreiken. Door deze voordelen te realiseren, wordt niet alleen de leefbaarheid en duurzaamheid van voorzieningen verbeterd, maar ontstaat ook een sterkere en meer betrokken gemeenschap.

Conclusie

Het doel van het accommodatiebeleid 2025-2029 is dat het, bij vaststelling, voort bouwt op bestaand beleid met extra aandacht voor klimaatadaptatie, meerjarenonderhoud, multifunctionaliteit en samenwerking. Beslissingen worden gebaseerd op lange-termijnbehoeften en financiële haalbaarheid, met focus op het behoud van functies en activiteiten die de leefbaarheid versterken.

2 Beleid per cluster

Er is gekozen om gebouwen in te delen op basis van hun maatschappelijke functie. De volgende categorieën worden onderscheiden met daarna het beleid per (samengevoegd) cluster. De evaluatie van ontwikkelopgaven per (samengevoegd) cluster staat beschreven in hoofdstuk 3.

- Binnensportaccommodaties (6);
- Buitensportaccommodaties (5);
- Sociaal-culturele accommodaties (13);
- Jeugdaccommodaties (5);
- Kunst- en culturele accommodaties en cultureel erfgoed (2);
- Overige accommodaties (7).

2.1. Binnensportaccommodaties

Beleid

Binnensportaccommodaties liggen strategisch goed verspreid door de gemeente. Onder andere belangrijk voor het onderwijs voor kleine (loop-) afstanden naar de binnensportaccommodaties.

- Sportzaal Overmunthe tussen Berg en Urmond beschikbaar voor deze beide kernen;
- Gymzaal Kerensheide aan de bovenzijde in Stein beschikbaar voor bovendeel Stein;
- Sporthal en -zaal Merode beschikbaar aan de onderzijde in Stein (Nieuwdorp), ook voor Meers;
- Gymzalen D'Arberg en Rivius in elkaars nabijheid in Elsloo voor gebruikers kern Elsloo.

Gymzaal Meers is gesloopt en gymzaal Nieuwdorp wordt gesloopt. Sloop zorgt voor besparingen en zorgt ervoor dat binnen andere binnensportaccommodaties de bezetting redelijk tot goed blijft (zie ook hoofdstuk 2.2. voor specifieke voordelen).

De bezettingsgraad van gym- en sportzalen daalt geleidelijk ondanks het wegvallen gymzaal Meers en sloop gymzaal Nieuwdorp. Er blijft een piekbezetting bestaan in de avonden tussen 19:00 - 22:00 uur. Overdag worden de accommodaties redelijk tot goed gebruikt voor met name onderwijsdoeleinden (bezettingsgraden tussen 40%-60% (details zie bijlage 3). Ook verenigingen zorgen mede voor de bezetting overdag (woensdagen).

Multifunctioneel gebruik door het onderwijs en door de sport wordt blijvend gestimuleerd.

Binnensportaccommodaties worden met een basisniveau technisch en functioneel onderhouden. Veiligheid van het gebruik van de accommodatie blijft een continu aandachtspunt. Deze accommodaties zijn ook opgenomen in het plan voor meerjarenonderhoud en aanpassingen op basis van de klimaatadaptatie.

Accommodaties die binnen een transformatievisie vallen behouden technisch en functioneel onderhoud, maar worden vooralsnog niet meegenomen in de werkzaamheden tot klimaatadaptatie. Deze accommodaties worden meegenomen binnen het project van de transformatievisie ook met betrekking tot wel of geen bestaan in de toekomst (anno 2025 geldt dit concreet voor de binnensportaccommodaties Rivius en d'Arberg in Elsloo - mogelijk toekomstige ontwikkelopgave).

2.2. Buitensportaccommodaties

Beleid

Voetbal en tennis vormen de hoofdmoot aan georganiseerde buitensporten binnen de gemeente Stein. Het bepalen van het aantal benodigde voetbalvelden en tennisvelden geschiedt op basis van de richtlijnen van de sportbonden KNVB (voetbal) en KNLTB (tennis). Beide sporten hebben een overschot binnen de gemeente Stein. Tennis over de 3 kernen Urmond-Stein-Elsloo, voetbal over de kernen Berg en Urmond (lees verder en zie ook hoofdstuk 3 Ontwikkelopgaven).

Nieuwe individuele en georganiseerde buitensporten dienen zich aan. Denk aan beweegoefeningen tijdens het hardlopen en wandelen (beweegparcours) en bijvoorbeeld ook aan de populaire racketsport padel. Door de tennisverenigingen (Stein en Elsloo) wordt individueel onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor nieuw aan te leggen padelbanen als vervanging van het overschot aan tennisvelden.

Een kernoverstijgende samenwerking en mogelijke fusie van clubs of delen van clubs worden gestimuleerd om de sportieve, financiële en organisatorische toekomst te waarborgen. Het samenvoegen biedt kansen om lidmaatschappen, vrijwilligersinzet en faciliteiten optimaal te benutten. Dit wordt niet afgedwongen, maar is naar de toekomst toe een zeer realistisch scenario dat gestalte kan krijgen.

Er zijn belangrijke financiële, maatschappelijke en sociale voordelen om wel kernoverstijgend samen te werken en daarmee het verminderen van binnen- en buitensportaccommodaties en of sportvelden per vereniging te realiseren:

- Kostenbesparing:
 - Besparing op stijgende sportaccommodatiekosten zoals onderhoud en klimaatadaptieve maatregelen.
 - Positief effect op de gemeentebegroting door het vrijspelen van subsidies voor andere doeleinden.
- Verbeterde financiële positie:
 - Positief effect op de gemeentebalans wat invloed heeft op het weerstandsvermogen en de kredietwaardigheid.
- Efficiënter ruimtegebruik:
 - Efficiënter omgaan met beschikbare ruimte en de mogelijkheid om meer mensen te laten sporten en recreëren op één sportcomplex.
- Maatschappelijke en sociale voordelen:
 - Betere samenwerking tussen sportverenigingen binnen de gemeente.
 - Mogelijkheid om gezamenlijke sportaanbod te creëren voor meerdere doelgroepen, zoals jeugd, volwassenen en ouderen.
 - Sporten op een eigen niveau beter mogelijk maken. Door samenwerking krijgt een vereniging meer leden, meer (jeugd) teams en krijgt iedereen de kans om meer op eigen niveau te sporten.
- Bestuurlijke voordelen:
 - Het gaat hier om het behoud van juridisch eigendom en zeggenschap over accommodaties.
 - Er is een (landelijk) tekort aan bestuursleden en vrijwilligers. Door samenvoeging en of samenwerking tussen bijvoorbeeld verenigingen kunnen tekorten aan bestuurders opgevangen worden.
- Klimaatadaptatie:
 - Verbeterde (financiële) kansen om wettelijke klimaatdoelen te realiseren voor klimaatadaptatie.

Anno 2025 zijn er bestaande samenwerkingen binnen het jeugdvoetbal tussen RKVV IVS en RKVV Urmondia en tussen RKS De Ster en SV Haslou. Tussen de tennisverenigingen zijn samenwerkingen in 2024 na diverse besprekingen voornamelijk niet gerealiseerd. Samenwerking vinden nog steeds plaats op de bestaande accommodaties en aantallen velden. Hier is nog de nodige winst te behalen. Door voordelen te benutten, kan er bijgedragen worden aan een energieke en gezonde gemeenschap, terwijl tegelijkertijd efficiënter wordt omgegaan met middelen en ruimte. De gemeente kan op diverse manieren stimuleren om samen te werken:

- Faciliteren van netwerken en ontmoetingen;
- Financiële stimulansen bieden zoals subsidies bij samenwerkingen;
- Ondersteuning in kennis en middelen;
- Communicatie en promotie als ondersteuning aanbieden;
- Gezamenlijke belangen benadrukken;
- Belemmeringen wegnemen.

Door een combinatie van deze maatregelen in te zetten, kan de gemeente een stimulerende en faciliterende rol spelen in het bevorderen van samenwerking tussen verenigingen. Dit leidt niet alleen tot efficiënter gebruik van middelen en ruimte, maar ook tot een sterkere en meer betrokken gemeenschap.

2.3. Sociaal maatschappelijk, cultureel en jeugd

Beleid

Alle kernen beschikken in meer of mindere mate over sociaal maatschappelijke, culturele en jeugdaccommodaties. Laagdrempelig ontmoeten voor de verschillende doelgroepen staat hier centraal. Voorbeelden zijn de multifunctionele centra (mfc's) in de kernen, bibliotheken en gemeenschapshuizen voor diverse doelgroepen zoals volwassenen en ouderen en jeugdhonken voor de jongeren.

Mfc's worden geëxploiteerd door zelfstandige professionele exploitanten. Een zo groot mogelijk multifunctioneel gebruik van deze accommodaties is wenselijk en tevens noodzakelijk voor een positieve beleving en exploitatie.

Wanneer exploitanten van mfc's om hen moverende redenen de exploitatie niet meer kunnen of willen voortzetten, wordt een openbare procedure opgestart waarbij wij onze selectiecriteria kenbaar maken. Dit is een uitvloeisel van het zgn. Didamarrest (2021), waarin is bepaald dat potentiële kandidaten gelijke kansen moeten krijgen.

Het is ook mogelijk om een mfc af te stoten en in te zetten voor andere doeleinden, denk aan sloop en de herontwikkeling van gronden ten behoeve van woningen en of zorg.

Anno 2025 richten de nieuwe exploitanten (per 1 april 2025) van de mfc's De Grous en Berg aan de Maas zich op een meer optimale benutting van de mfc's. De ontwikkelopgave is onder andere een versterkte leefbaarheid in de kernen Stein en Berg aan de Maas.

Een betere balans van sociaal-maatschappelijke accommodaties laat zich zien in Urmond. Hier wordt het gemeenschapshuis Pater Kolbe opgenomen binnen de transformatievisie Urmond-Oost. De intentie is dat te zijner tijd het gemeenschapshuis plaats zal maken voor nieuwe woningbouw.

3 Ontwikkelopgaven van 2019-2024 naar 2025-2029

Wat is er sinds 2019 met de ontwikkelopgaven gebeurd?

In 2019 werden per kern toekomstbeelden, ontwikkelopgaven en actiepunten vastgesteld na uitgebreide analyse en overleg met inwoners en verenigingen. Voor continuïteit en de actualisatie van het accommodatiebeleid zijn en worden bestaande en nieuwe contacten onderhouden. Denk aan contacten met DOP's, met inwoners via DOP's, stichtingen, verenigingen, onderwijs en mfc's. Ook in de periode 2025-2029 blijft deze aanpak van kracht voor een hoge actualiteit en bewustzijn van kansen en uitdagingen.

Uitgangspunten ontwikkelopgaven (bron: accommodatiebeleid 2019)

De uitgangspunten aan de hand waaraan de gemeente Stein zich wil ontwikkelen zijn vooralsnog gelijk aan die van 2019:

- Van accommodaties naar functies en activiteiten.
- Van aanbodgericht naar vraag gestuurd.
- Van alleen naar samen.
- Van individuele naar gezamenlijke belangen.
- Van gemeente naar gemeenschap.
- Van kwantiteit naar kwaliteit.
- Van mono- naar multifunctioneel.
- Van reactief naar proactief.

Het volgen van dezelfde uitgangspunten wil niet zeggen dat de ontwikkelopgaven ook gelijk zijn gebleven. Ontwikkelopgaven zijn uitgevoerd, afgerond en nieuwe ontwikkelopgaven hebben zich aangediend.

Dit hoofdstuk reflecteert op de ontwikkelopgaven. Het doel is aansluiting houden bij ontwikkelingen en toekomstperspectieven. De bestaande en nieuwe opgaven worden beschreven, evenals de voortgang en toekomstverwachtingen.

De ontwikkelopgaven voor de kerken worden niet meegenomen en beschreven. Daarvoor is eind 2023 het rapport "De Kerkenvisie" tot stand gekomen. Dat rapport is de leidraad voor de kerkelijke voorzieningen.

3.1.Stein

De inwoners van de kern Stein willen een levendige samenleving waarin verenigingen beter samenwerken⁷. De wens voor accommodaties is kwaliteit met een goede bezetting met een combinatie van commerciële en maatschappelijke initiatieven (zie bijlage 1 voor overzicht van accommodaties per kern en per cluster).

- Multifunctioneel gebruik van accommodaties blijven stimuleren speelt een belangrijke rol. Doel is om multifunctionele karakter te versterken met als resultaat een betere bezetting en een meer centrale plek binnen de kern Stein.
- Nieuwe laagdrempelige ontmoetingscentra zijn anno 2025 in ontwikkeling en vallen binnen lokale herontwikkelingsprojecten in Nieuwdorp en Kerensheide. Dit zijn ontwikkelopgaven uit 2019 en worden de komende jaren daadwerkelijk gerealiseerd.

De laatste jaren is ook het laagdrempelig ontmoeten binnen het centraal gelegen mfc verbeterd. Vooral door samenkomen van meer groepen van met name ouderen. Het is nog niet optimaal, maar een stap voorwaarts. Voor inwoners van Oud-Stein en het centrum is dit van toegevoegde waarde. Continuering en uitbreiding met andere doelgroepen zoals jeugd en volwassenen is een ontwikkelopgave voor de komende jaren met de nieuwe exploitanten per 1 april 2025. Zo wordt laagdrempelig ontmoeten naar wens van de inwoners ook in de verschillende wijken van Stein zo volledig mogelijk benut.

- Onderwijs en binnensport
De gymzaal in Nieuwdorp is vervallen. Deze ontwikkelopgave uit 2019 is daarmee uitgevoerd en afgerond. Het gevolg is besparing en het feit dat de andere gymzalen beter benut worden. Behoud hiervan blijft belangrijk, mede door goede strategische liggingen en een redelijk positieve continue bezettingsgraad. Onderwijs in Stein heeft een stabiele basis waar ook de sport- en gymzalen van profiteren.
- Voor buitensportaccommodaties wordt multifunctioneel gebruik geënthousiasmeerd. Kansen hebben zich voorgedaan bij sportpark 't Hetjen (commercieel racketsportcentrum), maar zijn niet verwezenlijkt. Verbeterde multifunctionaliteit in de toekomst blijft een wens.

Tussen de voetbalverenigingen De Ster en Haslou is een samenwerking gestart met enkele jeugdteams. Gezien de grootte van de clubs, het aantal teams en passende aantal velden is het nog geen ontwikkelopgave om toe te werken naar één vereniging of sportpark. Beide sportparken maken reeds deel uit van een groter geheel met meer verenigingen: sportpark 't Hetjen in Stein en Sportpark Mergelakker in Elsloo.

3.2.Elsloo

Inwoners van Elsloo wensen een kern met een levendig sport- en cultuuraanbod. Zie bijlage 1 voor overzicht van accommodaties per kern en per cluster. Dat blijkt uit de bestaande contacten van de inwoners met het DOP. Voorzieningen zijn grotendeels geclusterd binnen het mfc Maaslandcentrum en gemeenschappelijke sportpark met LTV Elsloo en VV Haslou.

- Multifunctioneel gebruik mfc continueren vanuit huidige situatie. De bestaande exploitatie is een voorbeeld voor andere mfc's binnen gemeente Stein. Binnen het mfc is ook de laagdrempelige ontmoetingsruimte gehuisvest. Het is een blijvend aandachtspunt om activiteiten daar te organiseren waar deze thuishoren. Er is onderling overleg en met de gemeente om het onderscheid te borgen.

⁷ Accommodatiebeleid 2019-2024 en continue contacten bij bijeenkomsten met inwoners, bijvoorbeeld in buurten bij events, bij DOP vergaderingen, bij projecten (voorbeeld Buitenkans speelplekken) binnen de kernen.

- Herziene ontwikkeling van de binnensportaccommodaties d'Arberg en Rivius is mogelijk en gaat onderzocht worden binnen de transformatie kern van Elsloo (ontwikkeling gebied tussen Dorine Verschureplein en de Riviusstraat). Gezien de dalende bezettingsgraden van beide accommodaties ligt het voor de hand om binnen de transformatievisie te opteren voor één accommodatie. Het meest voor de hand liggend is behoud, uitbreiden en klimaatadaptief maken van Rivius. Ook met de mogelijkheid tot het realiseren van een grotere zaal met deelbaarheid in twee zaaldelen. Hiermee wordt mede multifunctionaliteit verbeterd en daarmee de doelstelling tot een levendig en meervoudig sportaanbod binnen één accommodatie. De accommodatie d'Arberg vervalt daarmee en kan ter beschikking komen van een herontwikkeling binnen de kern van Elsloo.
- Het voortbestaan van het Sint Gillisgebouw hangt ook samen met transformatie kern Elsloo. Herontwikkeling biedt wellicht nieuwe kansen aan de betreffende locatie.
- Tennis LTV Elsloo: de algemene ledenvergadering heeft in 2024 gepleit voor het doorzetten van de zelfstandige tennisvereniging zonder samenwerking met andere tennisverenigingen binnen de gemeente. Hoewel er een ruim overschot is aan tennisvelden (3 op 6 tennisvelden) wordt samenwerking met tennisverenigingen andere kernen vanuit de gemeente (nog) niet afgedwongen. Voordelen uit hoofdstuk 2.2. blijven daardoor onbenut. Wel onderzoeken tennisverenigingen (Stein en Elsloo) afzonderlijk van elkaar de mogelijkheden om andere racketsporten te ontwikkelen. Deze racketsporten kunnen dan het overschot aan tennisvelden vervangen voor een verbeterde exploitatie.

3.3.Urmond

Inwoners van Urmond willen prettig, veilig en gezellig kunnen wonen. Om de beleving te optimaliseren moeten functies en activiteiten gecombineerd worden binnen minder verschillende accommodaties. Zie bijlage 1 voor overzicht van accommodaties per kern en per cluster.

- Sociaal-culturele voorzieningen hebben de overhand in Urmond. Het gemeenschapshuis Pater Kolbe is aangekocht door de gemeente (2024) en wordt binnen de transformatievisie Urmond-Oost gesloopt en omgebouwd voor (zeer waarschijnlijk) woonontwikkeling. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de opgave om een betere balans te krijgen in sociaal-culturele voorzieningen die in Urmond de overhand hebben.
- Onderwijs en binnensport
Samenwerking basisscholen en de gymzaal (Overmunthe) behouden en verduurzamen. Anno 2025 loopt een onderzoek naar een nieuwe locatie voor De Maaskei. Diverse scenario's zijn mogelijk. Dit is een project wat momenteel (2025) zeer actueel is. Besluitvorming wordt eerste helft 2025 verwacht. Door het gebruik van de basisscholen uit zowel Berg als Urmond heeft de gymzaal een prima bezetting, op een strategisch goede locatie. De gymzaal voorzien van de klimaataspecten maken is een ontwikkelopgave voor de periode 2025-2029.
- Voetbal
De samenwerking Urmondia en IVS wordt aangemoedigd. Verdere en of intensievere samenwerking afdwingen wordt vooralsnog niet als zodanig opgepakt. 'Natuurlijke' momenten voor samenwerking en voetballen op één sportpark worden wel verkend. De voordelen uit hoofdstuk 2.2. kunnen door de samenwerking behaald worden.

3.4. Berg aan de Maas

De inwoners wensen bestaande voorzieningen te handhaven zoals de basisschool en het mfc. Een centrale ontmoetingsplek voor ouderen waar men laagdrempelig kan binnenlopen is gewenst. Het mfc is daarvoor de ideale plaats. Voor jonge kinderen is een nieuwe speelplek aan de bovenzijde van de kern gewenst. Zie bijlage 1 voor overzicht van accommodaties per kern en per cluster.

- Multifunctioneel gebruik van mfc wordt aangemoedigd. Doel is meer gerichtheid op breder sociaal maatschappelijk en cultureel gebruik met beperkte horeca. Aanvullende functies zoals ontmoeten, zorgen, informatie en advies kunnen nog beter worden geïntegreerd om het mfc nog multifunctioneler in te zetten. Nieuwe mogelijkheden zullen worden uitgevoerd en onderzocht door de nieuwe exploitant per 1 april 2025.
- Onderwijs en binnensport
De basisschool blijft behouden. Gymzaal Overmunthe wordt behouden gezien goede bezetting overdag door met name de basisscholen in Berg en in Urmond. Er is een goede piekbezetting tussen 19.00 - 22.00 uur in avond door verenigingen.
- Voetbal
Samenwerking IVS met VV Urmondia
In hoofdstuk 2.2. worden de voordelen voor de gemeente beschreven bij een complete fusie tussen IVS en Urmondia en voetballen op één gezamenlijk sportpark. Een toekomstgerichte fusie wordt ondersteund, maar dient vooralsnog vanuit de verenigingen zelf te komen. Voetbal in Berg blijft een van de belangrijke pijlers onder de inwoners voor een goede leefbaarheid.

3.5. Meers

Meers beschikt over veel natuur, een mooi dorpshart en mensen wonen er rustig en gezellig. Voor inwoners van Meers is het belangrijk dat voorzieningen voor de jeugd en het carnaval behouden worden. Zie bijlage 1 voor overzicht van accommodaties per kern en per cluster.

- Locatie rondom voormalige school
Zowel de school als de gymzaal zijn gesloopt (afgeronde ontwikkelopgave) en niet meer aanwezig binnen het accommodatiebeleid.

Dorps Dag Voorziening Bie Gerda had al de rol voor laagdrempelig ontmoeten. De periode 2025-2029 is van belang voor Bie Gerda met betrekking tot het vinden van een nieuwe vaste accommodatie. Voor de periode 1 mei 2025 tot en met 31 december 2026 is akkoord bereikt en besloten dat Bie Gerda tijdelijk onderdak heeft gevonden bij Jeugdwerk Meers. Het gaat hier om een pilot van anderhalf jaar, medio 2026 wordt geëvalueerd en besloten voor een mogelijke verlenging of andere oplossing.
- Wonen en zorg
In de woonzorgvisie⁸ staat nadrukkelijk vermeld dat in de lintdorpen binnen de gemeente Stein, waaronder Meers, ruimte moet komen voor wonen en zorg. Voor Meers staat wonen en zorg gepland op de locatie waar eerder de basisschool stond. Dit is tevens een toekomstige mogelijkheid voor Bie Gerda als nieuwe locatie.
- Voetbalaccommodatie Havantia herontwikkeling
Mogelijkheden worden onderzocht, bijvoorbeeld de beschikbare ruimte gebruiken voor flexwoningen.

Jeugdwerk Meers heeft inmiddels de beschikking gekregen over de voormalige voetbalkantine van Havantia, een lot uit de loterij voor het jeugdwerk. Tevens is hiermee voldaan aan een gestelde ontwikkelopgave. Actueel is de mogelijkheid voor het (tijdelijk) samenbrengen van Bie Gerda en Jeugdwerk binnen de bestaande accommodatie Jeugdwerk. Zoals gemeld zal in 2025 duidelijk worden waar Bie Gerda zich in de toekomst vast zal kunnen huisvesten vestigen (inmiddels is bekend dat Bie Gerda tijdelijk onderdak heeft gevonden bij Jeugdwerk Meers per 1 mei 2025 - 31 december 2026).

- Zaal De Hoorn is geen eigendom meer van de gemeente. De ontwikkelopgave voor een beter en multifunctioneler gebruik van Zaal De Hoorn ligt dan ook stil.

In lijn met eerdere uitgangspunten blijven we in gesprek met DOP's, met inwoners via DOP's, stichtingen, verenigingen en belanghebbenden over actuele aanpassingen en mogelijke financiële implicaties.

⁸ Woonzorgvisie Stein 2023-2028

3.6.Toegankelijkheid - inclusie

De gemeente Stein streeft naar een inclusieve samenleving waarin alle inwoners kunnen participeren, ongeacht hun persoonlijke omstandigheden. In het kader van het accommodatiebeleid zijn de volgende punten van belang:

Huidige situatie (2019-2024)

- De afgelopen vijf jaar zijn diverse bouwkundige aanpassingen gerealiseerd om de toegankelijkheid te verbeteren.
- In 2023-2024 is een inventarisatie uitgevoerd door de klankbordgroep Toegankelijkheid en Inclusie om aandachts- en verbeterpunten in kaart te brengen.
- Een gedetailleerd rapport met bevindingen per gebouw is beschikbaar.

Toekomstige doelstellingen (2025-2029)

- Adviesrapport implementatie:
 - Kennisname en analyse van het advies 'toegankelijkheid van openbare gebouwen in de gemeente Stein' van de Adviesraad Sociaal Domein.
- Prioritering en uitvoering:
 - Gezamenlijke prioritering van verbeterpunten vanuit Inclusie en Accommodatie, gebaseerd op de uitgangspunten van het accommodatiebeleid.
- Bewustwording en samenwerking:
 - Actieve promotie van toegankelijkheid en inclusie bij ondernemers van gemeentelijke accommodaties (en niet-gemeentelijke accommodaties).
 - Inzet van de afdeling communicatie om het belang van toegankelijkheid breed uit te dragen.

Beleidskader

- Toegankelijke openbare gebouwen worden beschouwd als een essentiële voorwaarde voor een inclusieve samenleving.
- Het accommodatiebeleid richt zich op het continu verbeteren van de toegankelijkheid om een zo inclusief mogelijke gemeente te zijn en te blijven.

Door deze aanpak te integreren in het accommodatiebeleid worden concrete stappen gezet naar een meer toegankelijke en inclusieve leefomgeving voor alle inwoners.

4 Klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit in combinatie met meerjarenonderhoud

4.1.Klimaataspecten

De gemeente Stein zet zich in voor verdere klimaataspecten, met het oog op de toekomst en de generaties na ons. De klimaataspecten verwijzen naar het proces van aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering om schade te beperken en de leefbaarheid te behouden. Dit is nodig omdat het klimaat verandert door onder andere een stijgende temperatuur, extremere weersomstandigheden, meer neerslag en een stijgende zeespiegel.

Het doel van de klimaataspecten is om beter voorbereid te zijn op deze veranderingen, en de negatieve effecten ervan, zoveel mogelijk te beperken. Onder de klimaataspecten vallen de onderdelen 'verduurzaming', 'natuurinclusief bouwen' en 'circulair bouwen'. Voorbeelden van de klimaataspecten zijn waterbeheer, hittestress verminderen, natuur versterken en gebouwen en infrastructuur aanpassen.

Klimaatverandering is al merkbaar en zal naar verwachting in de toekomst intensiveren. Zonder het oppakken van de klimaataspecten kunnen de gevolgen ernstig zijn:

- Grotere kans op overstromingen en wateroverlast.
- Gezondheidsproblemen door extreme hittegolven.
- Schade aan infrastructuur en eigendommen.
- Afname van biodiversiteit en verslechtering van leefomgevingen.

De klimaatwet 2030 (55%) en 2050 (klimaatneutraal) richt zich op CO₂-reductie, energie-efficiëntie en het gebruik van duurzame energiebronnen. Doelen zijn klimaatneutraal, aardgasvrij en 100% hernieuwbare energie.

4.2.Meerjarenonderhoud van accommodaties

In juni 2018 heeft de gemeenteraad het meerjarenonderhoudsbeleid (mjob) voor gemeentelijke accommodaties vastgesteld, waarbij voor alle accommodaties het 'basis' onderhoudsniveau geldt, met uitzondering van leegstaande panden waarvoor het minimumniveau geldt. Hieruit vloeit een meerjarenonderhoudsplan (mjop) uit voort. Dit plan is geactualiseerd in 2019. Wet- en regelgeving vereisen dat een het mjop minimaal eens per vier jaar worden geactualiseerd en dat de gemeente beschikt over actuele meerjarige beheersplannen met begroting. In overleg met de provincie zijn we ertoe gekomen om een geactualiseerd mjop samen met de verduurzaming vast te stellen in 2024-2025. Dit vanwege de nauwe verbinding tussen mjop en verduurzaming.

In 2018 zijn de condities van gemeentelijke accommodaties conform NEN2767 vastgesteld op conditiescore 3, een doelmatige onderhoudsinvulling waarin prioriteit wordt gegeven aan risicobeheersing. De NEN 2767 is een Nederlandse norm die wordt gebruikt om de technische staat van gebouwen en infrastructuur objectief te beoordelen op basis van conditiemeting. Deze norm helpt vastgoedeigenaren, zoals gemeenten, woningcorporaties en bedrijven, bij het beheren en onderhouden van hun vastgoed en infrastructuur.

De staat van een gebouw of installatie wordt uitgedrukt in een conditiescore van 1 tot 6:

1. Uitstekend – geen gebreken.
2. Goed – kleine gebreken zonder functieverlies.
3. Redelijk – enkele gebreken, beperkt functieverlies.
4. Matig – meerdere gebreken, merkbaar functieverlies.
5. Slecht – veel gebreken, aanzienlijke functionele problemen.
6. Zeer slecht – kritische gebreken, falende functionaliteit.

Onderhoudsniveaus

De onderhoudsniveaus bepalen de minimale technische staat van een accommodatie en worden vastgesteld door inventarisatie en gebrekenanalyse.

- **Onderhoudsniveau minimum**
Alleen gebreken met direct gevaar voor gebruikers worden verholpen, overige gebreken worden op klachtbasis aangepakt.
- **Onderhoudsniveau basis**
Richt zich op veiligheidsbeheer en voorkomt extra werk door vervolgschade. Onderhoud op basis van esthetiek of gebruik wordt beperkt.
- **Onderhoudsniveau plus**
Voegt esthetisch onderhoud toe en vermindert risico's verder, maar is circa 45% duurder dan het basisniveau.

4.3.Klimaataspecten en meerjarenonderhoud combineren

De combinatie van de drie klimaataspecten en mjpg biedt synergievoordelen en verhoogt de efficiëntie:

- Kostenbesparing.
- Efficiëntere planning.
- Verbeterde milieuprestaties.
- Verminderde operationele verstoringen.
- Duurzaamheidsdoelen realiseren.

Door klimaatgerichte projecten te combineren met meerjarenonderhoud worden kostenbesparingen gerealiseerd en een efficiëntere werkwijze. Er dient ook rekening gehouden te worden met de complexiteit en het risico op hogere initiële investeringen, die door de besparingen wel terugverdiend worden.

4.4. Beleid prioritering accommodaties klimaataspecten en mjop

De gemeente Stein hanteert een gebalanceerde aanpak die klimaataspecten en mjop samenbrengt. Ook belangrijk hierin zijn korte- en lange termijn doelen en financiële haalbaarheid. In de prioriteitsstelling krijgen specifieke accommodaties voorrang. Deze accommodaties dragen ten minste bij aan de leefbaarheid en bestendigheid van de gemeente Stein tot aan 2040.

Er zijn ook accommodaties die voor de komende jaren uitgesloten worden van klimaatgerichte investeringen en mjop. Regulier onderhoud blijft uiteraard wel bestaan opdat technische staat en veiligheid blijven geborgd. De redenen van voorlopige uitsluiting:

- Accommodaties die vallen onder bestaande of toekomstige transformatievisies en bouwprojecten en worden niet meegenomen in de huidige verduurzamingsplannen:
- Gebouwen met een terugverdiëntijd van >50 jaar of met Triple A+++ status worden voorlopig uitgesloten van verduurzamingsplannen:
- Buitensportaccommodaties hebben door het beperkt gebruik overdag een langere terugverdiëntijd voor klimaatadaptatie. Avondgebruik vraagt nog steeds om conventionele energie, gezien zonne-energie dan niet beschikbaar is. In de toekomst kan energieopslag een oplossing bieden.
 - Opmerking: in de jaren 2025 tot en met 2028 wordt specifiek voor buitensportaccommodaties rekening gehouden met kleine duurzaamheidsinvesteringen. Hierdoor kunnen verenigingen die klaar zijn voor verduurzaming toch op korte termijn al stappen maken, mits uiteraard, de verduurzaming leidt tot het gewenste effect van financiële besparingen en lagere CO₂-uitstoot.
- Gebouwen met lage CO₂-uitstoot worden op korte termijn niet meegenomen in de verduurzamingsplannen. Het streven blijft om de wettelijke CO₂-reductienorm van 55% in 2030 te behalen. Deze accommodaties worden op de lange termijn richting 2050 volledig verduurzaamd (klimaatneutraal).

4.5. Gebouwen voor klimaataspecten en meerjarenonderhoud 2025-2030

De keuze van accommodaties die de komende vier jaar meegaan in de aanpak van de klimaataspecten en het mjop is een maatwerkcombinatie van beide aspecten. Specifiek de volgorde van aanpak is een volgorde op basis van de noodzaak van het meerjarenonderhoud.

Theoretische terugverdiëntijd (tvt) - toelichting

De terugverdiëntijd van klimaatgerichte maatregelen beschouwen we als 'theoretisch'. Dit omdat deze gebaseerd is op aannames en idealistische berekeningen die niet altijd overeenkomen met de praktijk. Redenen hiervoor zijnde variabele energieprijzen, onvoorziene onderhoudskosten, veranderend gebruik en inflatiecorrectie. Ook vallen hieronder aanpassingen aan de salderingsregels en terugleverkosten. Feitelijk kan je de terugverdiëntijd pas bepalen als je daadwerkelijk met de verduurzaming en het meerjaren onderhoud aan de slag gaat.

Beleid in terugverdienen investeringen

Een goed terugverdienmodel om investeringen op termijn terug te verdienen voor de investeringen voor de klimaatgerichte maatregelen van gemeentelijke accommodaties vraagt om zowel duurzaamheid als financiële haalbaarheid voor gebruikers te waarborgen.

Door een terugverdienmodel via gedeelde besparingen profiteren zowel gemeente als exploitanten van gemeentelijke accommodaties van de nieuwe situatie:

- **Principe**
In plaats van de volledige besparing aan de gemeente toe te rekenen, stellen we een model op waarbij de energiebesparing gedeeltelijk doorgegeven wordt aan huurders in de vorm van stabiele huurtarieven.
- **Uitwerking**
Er zijn meerdere mogelijke uitwerkingen van een terugverdienmodel voor klimaatmaatregelen in gemeentelijke accommodaties. Hier zijn enkele alternatieven waarbij de opmerking dat er meer alternatieven zijn, maar het geeft een beeld van de variëteit van alternatieven:
 1. Een percentage van 50% van de gerealiseerde besparingen dat wordt gebruikt om de huur te stabiliseren. De overige 50% gaat naar de gemeente om de initiële investeringen terug te verdienen.
 2. Prestatie gebaseerd model: de verdeling van de besparing wordt gekoppeld aan de energieprestaties van de accommodatie, waarbij betere prestaties (lagere energieverbruik) zorgen voor een groter huurvoordeel.
 3. Een opslagmodel duurzaamheidsfonds waarbij in plaats van een directe verdeling, een deel van de besparing in een gemeentelijk duurzaamheidsfonds wordt gestort om toekomstige verduurzamingsmaatregelen te financieren.
 4. Een gefaseerde afbouw van bijdrage huurders waarbij in de beginfase een groter deel van de besparing wordt gebruikt voor terugverdienen door de gemeente, waarna het aandeel voor huurkorting naarmate de investering afbetaald wordt, toeneemt.
- **Advies**
Het **50/50-percentageverdelingsmodel** (optie 1) is het meest toegankelijk en eenvoudig uit te leggen, met een eerlijke balans tussen gemeente en huurders. Het biedt balans tussen terugverdienen en stabiliteit.

Dit model zorgt ervoor dat huurders profiteren van de lagere energiekosten en stabiliteit in huurprijzen, terwijl de gemeente op termijn ook de investeringskosten terugverdient.
 - + Duidelijk en eenvoudig te implementeren.
 - + Transparant voor huurders en gemeente.

5 Financiën

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de financiële consequenties van het accommodatiebeleid met klimaatadaptatie en mjop.

5.1 Huidige kosten en opbrengsten

Op basis van de slotwijziging 2024 geeft de gemeente Stein € 2,7 miljoen uit aan de accommodaties die vallen binnen het maatschappelijk vastgoed. Het gaat hierbij zowel om kapitaalslasten als onderhoudskosten. De afgelopen jaren zien we grote fluctuaties in de uitgaven (zie onderstaande tabel). Oorzaken zijn doorgeschoven werkzaamheden vanuit de Corona jaren alsmede de prijsstijgingen. De laatste prognose van (huur)opbrengsten in 2024 bedraagt € 620.739. Dit betekent dat er sprake is van een dekkingspercentage van ongeveer 22%. In de begroting van 2025 is rekening gehouden met een stijging van de kosten met name door indexeringen van de prijzen alsmede door de verschillende onderhoudsfases van de complexen.

Jaar	Kosten	Opbrengsten	Dekking	Totale kosten
Realisatie2023	€ 2.810.011	€ 641.387	22,83%	€ 2.168.623
Prognose 2024	€ 2.701.228	€ 620.739	22,98%	€ 2.080.489
Begroting 2025	€ 3.427.586	€ 635.547	18,54%	€ 2.792.039

5.2 Financiële consequenties

In 2018 is het onderhoudsbeleid vastgesteld. Dit gaat over alle gemeentelijke gebouwen. Het doel van het onderhoudsbeleid is handvatten te hebben om te kunnen sturen op de gewenste onderhoudsmaatregelen/-activiteiten en daaruit voortkomende kosten. Om een juiste prioritering te krijgen kunnen de accommodaties verdeeld worden in drie kwaliteitsniveaus, namelijk plus, basis of minimum. Er is besloten om de gemeentelijke accommodaties in een redelijk kwaliteitsniveau (basis) te behouden. De huidige evaluatie 2024 heeft niet geleid tot aanpassingen in het kwaliteitsniveau van de accommodaties en leidt dan ook niet tot wijzigingen in het onderhoudsbeleid. Het huidige onderhoudsplan is geactualiseerd en de gevolgen vanuit klimaatadaptatie zijn verwerkt in een geactualiseerd plan. Dit leidt ertoe dat de onderhoudslasten voor de periode 2025-2039 een omvang hebben van ruim € 19 miljoen voor de accommodaties die vallen binnen het maatschappelijk vastgoed.

De kosten voor de investeringen die nodig zijn voor de uitvoering van klimaatadaptatie bedragen voor de geselecteerde complexen €5.996.300 excl. btw 21% (zie bijlage 4 tabel kolom 'kosten verduurzaming')

5.3 Personele capaciteit

Er is voor de begeleiding van de verduurzamingsprojecten extra FTE nodig. De middelen hiervoor zijn gereserveerd en worden gedekt door de CDOKE middelen. Deze regeling Capaciteit Decentrale Overheden voor Klimaat- en Energiebeleid maakt het mogelijk om mensen aan te nemen of deskundigen in te huren.

Bronnen en Bijlagen

Bijlage 1 - accommodaties per kern en cluster die deel uit maken van de evaluatie/beleid 2025-2029

Stein

- Binnensportaccommodaties
 - Sporthal Merode
 - Gymzaal Kerensheide
 - Gymzaal Nieuwdorp (leegstand)
- Buitensportaccommodaties
 - Sportpark 't Hetjen (voetbal)
- Sociaal-culturele accommodaties
 - Brasserie Merode
 - Steinerbos
 - Brasserie Steinerbos
 - MFC De Grous (incl. bibliotheek de Domijnen)
 - Buurtcentrum Nieuwdorp
- Jeugdaccommodaties
 - Jeugdaccommodatie Donco Wak
- Kunst- en culturele accommodaties en cultureel erfgoed
 - Archeologisch museum
- Overige accommodaties
 - Gemeentehuis
 - Wijkbeheer/brandweerkazerne
 - AZC
 - Berging begraafplaats Stein

Urmond

- Binnensportaccommodaties
 - Sportzaal Overmunthe (incl. Bie Os)
- Buitensportaccommodaties
 - Sportpark Molenpark (voetbal)
- Sociaal-culturele accommodaties
 - Fanfarezaal Urmond
 - Gemeenschapshuis Peter Kolbe (per 2025 uit functie)
 - Kooypoort
- Jeugdaccommodaties
 - Taterheukske
 - Bijgebouw Slotraceclub Urtrack
- Kunst- en culturele accommodaties en cultureel erfgoed
 - -

- Overige accommodaties
 - Berging begraafplaats Urmond

Elsloo

- Binnensportaccommodaties
 - Sportzaal J. Riviusstraat
 - Gymzaal d'Arberg
- Buitensportaccommodaties
 - Sportpark Mergelakker (voetbal en tennis)
- Sociaal-culturele accommodaties
 - Sint Gillisgebouw Elsloo
 - Sint Gillis Villa Regenboog
 - Maaslandcentrum
 - Punt 39
- Jeugdaccommodaties
 - -
- Kunst- en culturele accommodaties en cultureel erfgoed
 - Historiehuis van de Maasvallei
- Overige accommodaties
 - Berging begraafplaats Elsloo

Berg aan de Maas

- Binnensportaccommodaties
 - -
- Buitensportaccommodaties;
 - Sportpark Nederheide (voetbal)
- Sociaal-culturele accommodaties
 - MFC Berg aan de Maas
- Jeugdaccommodaties
 - -
- Kunst- en culturele accommodaties en cultureel erfgoed
 - -
- Overige accommodaties
 - -

Meers

- Binnensportaccommodaties
 - -
- Buitensportaccommodaties
 - -
- Sociaal-culturele accommodaties
 - -
- Jeugdaccommodaties
 - Jeugdwerk Meers
- Kunst- en culturele accommodaties en cultureel erfgoed
 - -
- Overige accommodaties
 - -

Bijlage 2 - accommodaties met bouwjaar, energielabels en onderhoudsniveau

Nr.	Gebouwen	Bouwjaar	Energie label 2024	Onderhoud niveau 2024
1	Gemeentehuis Stein	2006	A	Basis
2	Wijkbeheer/Brandweerkazerne	1990	B	Basis
3	AZC (beheerder en onderhoud VRZL)	2025	-	-
4	Sportthal Merode	1980	D	Basis
5	Brasserie Merode*	1972 / 2007	D	Basis
6	Sportzaal J. Riviusstraat*	1969	C	Basis
7	Sportzaal Overmunthe	1974	G	Basis
8	Gymzaal Kerensheide*	1975	C	Basis
9	Gymzaal Nieuwdorp (leegstand)	1975	A	Minimum
10	Gymzaal d'Arberg*	1981	B	Basis
11	Taterheukske*	1982	F	Basis
12	Bijgebouw Slotraceclub Urtrack*	1958	G	Basis
13	St. Gillisgebouw Elsloo	1958	E	Basis
14	Jeugdaccommodatie Donco Wak*	1975	C	Basis
15	Sportpark 't Hetjen Stein*	1985	A	Basis
16	Sportpark Mergelakker Elsloo (tennis en voetbal)*	2011	A	Basis
17	Sportpark Nederheide Berg a/d Maas*	1966	A	Basis
18	Sportpark Molenpark Urmond*	2005	A	Basis
19	Jeugdwerk Meers*	1984	B	Basis
20	Fanfarezaal Urmond	1965	-	Basis
21	Archeologisch museum*	1960 / 2014	A	Basis
22	Brasserie Steinerbos	1938	D	Basis
23	Steinerbos	2005	-	Basis
24	MFC De Grous Stein*	2015	A	Basis
25	Bibliotheek De Domijnen	2015	A	Basis
26	Maaslandcentrum*	1973 / 2011	B	Basis
27	Punt 39*	1773 / 2011	B	Basis
28	Pater Kolbehuis (leegstandsbeheer)	1973	-	Basis
29	MFC Berg aan de Maas	2006	A	Basis
30	Berging begraafplaats Elsloo	1965	-	Basis
31	Berging begraafplaats Stein	1970	-	Basis
32	Berging begraafplaats Urmond	1985	-	Basis
33	Huisvesting Bie Os*	1974	C	Basis
34	Historiehuis van de Maasvallei*	1700 / 2015	C	Basis
35	St. Gillis Villa Regenboog	2004	E	Basis
36	Buurtcentrum Nieuwdorp		-	Minimum
37	Kooypoort Urmond	Niet in bezit	-	Basis
38	Fanfarezaal Urmond	Niet in bezit	-	Minimum

* Energielabel wordt in 2025 herzien

Bijlage 3 - Binnensportaccommodaties bezetting

- De bezettingsgraad van gym- en sportzalen daalt geleidelijk, ondanks feit dat gymzalen Meers en Nieuwdorp niet meer in bedrijf zijn.
- Er blijft een piekbezetting bestaan in een deel van de avonduren (specifiek 19:00 - 22:00 uur).
- Overdag worden de accommodaties redelijk tot zeer goed gebruikt door met name het onderwijs.
- In de weekenden worden de binnensportaccommodaties het minst gebruikt. Kerensheide, rivius en d'Arberg blijven het redelijk doen. Sporthal en sportzaal Merode zijn in het weekend onderbezet evenals Overmunthe.

Een overzicht van de ontwikkelingen de laatste 5 jaar:

Zalen	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ma t/m vrijdag overdag 08.00 - 17.00 uur	2024 ma t/m vrijdag avond 17.00 - 22.30 uur	2024 weekend 08.00 - 22.30 uur	2024 gemiddeld/ dag
Kerensheide	62%	68%	68%	64%	49%	44%	35%	51%	43%
D'Arberg	47%	31%	59%	36%	36%	52%	33%	44%	43%
Rivius	62%	54%	77%	58%	56%	58%	35%	40%	44%
Merode sporthal	66%	64%	72%	71%	67%	62%	45%	14%	40%
Merode sportzaal	51%	48%	50%	50%	44%	61%	9%	15%	28%
Overmunthe	60%	60%	47%	46%	41%	39%	41%	3%	28%
Overall gemiddelde	58%	54%	62%	54%	49%	53%	33%	56%	37%

Bijlage 4 - Gebouwen voor aanpak klimaataspecten en meerjarenonderhoud 2025-2030

De accommodaties die bepaald zijn waarbij een gecombineerde aanpak van klimaataspecten en meerjarenonderhoud in de periode 2025-2028 aan de orde is:

1. Steinerbos brasserie.
2. Merode sporthal, -zaal en brasserie en jeugdhonk Doncowak.
3. Steinerbos zwembad.
4. Overmunthe gymzaal.
5. Kerensheide gymzaal.
6. Mfc Berg aan de Maas.
7. Maaslandcentrum en Punt 39.

De keuze is een maatwerkcombinatie klimaataspecten en meerjaren onderhoud. Specifiek de volgorde van aanpak is een conceptvolgorde op basis van de noodzaak van het meerjaren onderhoud. Daar waar onderhoud het meest noodzakelijk is starten we met onderhoud en het oppakken van de klimaataspecten. De andere accommodaties volgen op volgorde noodzaak onderhoud.

Specifieke kosten klimaataspecten per accommodatie

Zie tabel voor een overzicht van de bepaalde accommodaties met daarin uiteen gesplitst onderdelen die gerelateerd zijn aan de klimaataspecten. Onder de tabel de uitleg van de begrippen in de tabel.

	Naam accommodatie	Bouwjaar	Energie label 2024	Onderhoud niveau	Planning mjop / verduurzaming	Kosten verduurzaming	TVT jaar (theoretisch)	Energie label na mjop/verduurzaming	CO2 reductie	Opmerkingen
1	Steinerbos brasserie	1938	D	Basis	2025 - 2026	€ 344.523	28	A	21.400	Kosten veel hoger, complete renovatie
2	Merode sporthal/zaal incl. brasserie en Doncowak	1972	D	Basis	2026	€ 1.865.376	23	A++	112.900	Zeer groot project, langdurige sluiting
3	Steinerbos	2014	A+	Steinerbos	2025 - 2026	€ 1.064.490	13	A++	260.500	Hoge kosten, maar snel tvt en besparing hoge co2 waarde
4	Overmunthe sportzaal	1974	G	Basis	2027	€ 573.468	18	A++	41.500	Projecten gym- en sportzalen niet tegelijkertijd
5	Kerensheide gymzaal	1975	C	Basis	2028	€ 309.330	12	A++	28.700	Projecten gym- en sportzalen niet tegelijkertijd
6	Berg aan de Maas mfc	2006	A	Basis	2028	€ 1.081.857	36	A++	14.900	Geen
7	Maasland centrum mfc	1973	B	Basis	2028	€ 1.506.474	27	A++	55.400	Geen
8	Buitensportaccommodaties*					€ 200.000				
	Totalen**					€ 6.945.518			535.300	

* Er zijn extra gelden gereserveerd om accommodaties die quick-wins willen realiseren of al hebben gerealiseerd.

** Het totaal kosten verduurzaming corresponderen met de xls-bijlage verduurzaming vs mjop tabel Nieuwe verdeling investering cellen B32-C32-D32 opgeteld.

Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw, woning of apparaat is. Bij gebouwen laat het label zien hoeveel energie nodig is voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Het helpt eigenaren en huurders inzicht te krijgen in de energieprestaties en mogelijke besparingen. Gebouwen krijgen een energielabel van A++++ (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Onderhoudsniveau

De onderhoudsniveaus bepalen de minimale technische staat van een accommodatie en worden vastgesteld door inventarisatie en gebrekenanalyse.

- **Onderhoudsniveau minimum**
Alleen gebreken met direct gevaar voor gebruikers worden verholpen, overige gebreken worden op klachtbasis aangepakt.
- **Onderhoudsniveau basis**
Richt zich op veiligheidsbeheer en voorkomt extra werk door vervolgschade. Onderhoud op basis van esthetiek of gebruik wordt beperkt.
- **Onderhoudsniveau plus**
Voegt esthetisch onderhoud toe en vermindert risico's verder, maar is circa 45% duurder dan het basisniveau.

TVT (terugverdientijd)

De terugverdientijd van klimaatgerichte maatregelen beschouwen we als 'theoretisch'. Dit omdat deze gebaseerd is op aannames en idealistische berekeningen die niet altijd overeenkomen met de praktijk. Redenen hiervoor zijnde variabele energieprijzen, onvoorziene onderhoudskosten, veranderend gebruik en inflatiecorrectie. Ook vallen hieronder aanpassingen aan de salderingsregels en terugleverkosten. Feitelijk kan je de terugverdientijd pas bepalen als je daadwerkelijk met de verduurzaming en het meerjaren onderhoud aan de slag gaat.

CO₂-reductie

CO₂-reductie geeft aan hoeveel minder koolstofdioxide (CO₂) wordt uitgestoten als gevolg van energiebesparing, duurzame energieproductie of andere milieumaatregelen. CO₂ is een belangrijk broeikasgas dat bijdraagt aan klimaatverandering. Hoe minder kg CO₂ in de atmosfeer komt hoe beter voor het minderen van klimaatveranderingen.

Gebouwen zoals gemeentelijke accommodaties

- Kleine reductie: 5 - 50.000 (kg) CO₂ per jaar zoals bijvoorbeeld betere isolatie, led-verlichting, energiezuinige apparaten).
- Grote reductie: 100.000 - 500.000 (kg) CO₂ per jaar zoals bijvoorbeeld volledig overstappen op hernieuwbare energie of een energiepositief gebouw.

Bijlage 5 - Voorlopige uitsluiting accommodaties van klimaataspecten en mjop

Er worden de komende beleidsjaren accommodaties uitgesloten van klimaatgerichte projecten en mjop. Regulier onderhoud blijft uiteraard wel bestaan opdat technische staat en veiligheid blijven geborgd.

Accommodaties binnen Visies en Projecten

De volgende accommodaties vallen onder bestaande of toekomstige transformatievisies en bouwprojecten en worden niet meegenomen in de komende jaren klimaataspecten en mjop:

- Gymzaal d'Arberg en sportzaal Rivius in transformatievisie Elsloo.
- Historiehuis (lopend renovatieproject).
- Gemeenschapshuis Pater Kolbe (transformatievisie Urmond-Oost).
- Voetbal IVS (kleinschalig, deels over naar Urmondia).
- Wijkgebouw (gemeente, verduurzaming wordt meegenomen in verbouwing).

Accommodaties met Lange Terugverdiëntijd

Gebouwen met een terugverdiëntijd van >50 jaar of met Triple A+++ status worden voorlopig uitgesloten van verduurzamingsplannen:

- Gemeentehuis (lange terugverdiëntijd).
- Archeologisch museum (lange terugverdiëntijd).
- Fanfarezaal Urmond (lange terugverdiëntijd).

Buitensportaccommodaties

Buitensportaccommodaties hebben door het beperkt gebruik overdag een langere terugverdiëntijd voor zonnepanelen. De sportvelden worden veelal op woensdagmiddag, zaterdag en zondag overdag gebruikt. Avondgebruik vraagt nog steeds om conventionele energie, gezien zonne-energie dan niet beschikbaar is. In de toekomst kan energieopslag een oplossing bieden, maar voorlopig nemen we deze accommodaties niet mee in de verduurzamingsplannen, tenzij een vereniging zelfstandig initiatief neemt en financiering kan verkrijgen:

- Sportpark Mergelakker Elsloo (voetbal en tennis).
- Sportpark 't Hetjen (Stein).
- Sportpark Molenpark voetbalvereniging Urmondia (Urmond).
- Tennisvereniging (Urmond).
- Voetbalvereniging Berg.

Accommodaties met Lage CO₂-uitstoot

Gebouwen met lage CO₂-uitstoot worden op korte termijn niet meegenomen in de verduurzamingsplannen. Het streven blijft om de wettelijke CO₂-reductienorm van 49% in 2030 te behalen, waarna deze accommodaties op de lange termijn richting 2050 volledig verduurzaamd zullen worden:

- Jeugdwerk Meers.
- Taterheukske.
- Begraafplaatsen Elsloo, Stein en Urmond.

