

Integratie van Buitensportinfrastructuur in het Zaalhuurreglement: Toelichting en Aanpak"

1 april 2025



Aanzet kader – uitgangspunten



- Maximaal **meervoudig** gebruik op geclusterde sites;
- **(Juridisch) correct** en **eerlijk** systeem voor alle gebruikers;
- **Duurzaam** en **toekomstgericht** model;
- **Efficiënt** op vlak van **onderhoud** en **beheer**;
- **Afgestemd** en **inpasbaar** t.a.v. ruimer kader VT-infrastructuur.

Wijzigingen in het zaalhuurreglement

Er zijn **verschillende aanpassingen** doorgevoerd in het **zaalhuurreglement** om het beheer efficiënter en duidelijker te maken (breder dan enkel sport).

- Schrappen van overbodige bijlagen en integratie relevante inhoud.
- Buitensportterreinen en extra zalen zijn toegevoegd
- Nieuwe tarieven: Tarief A+ en een nieuwe regeling voor het Rode Kruis (tarief van 0).

Driesporentraject

Spoor 1:

De **sportinfrastructuur** (sportgebouw en/of -terreinen) wordt gebruikt voor het organiseren van eigen activiteiten en/of evenementen

- De gebruiker **huurt** de ruimte (bv. unit sporthal, voetbalveld, atletiekpiste,...) voor een **vaste tijdsperiode** en **betaalt** daarvoor een **gebruiksvergoeding**.
- De gebruiker wordt **niet geacht het gebruiksonderhoud** van de ruimte te doen, uiteraard moet hij de infrastructuur wel **zorgvuldig** gebruiken en na zijn eigen activiteit **opruimen**.
- De gebruiker doet **geen investeringen of herstellingen**.
- De gebruiker is wel **verantwoordelijk** voor door hem **veroorzaakte schade**.
- De **eigenaarsverantwoordelijkheden** vallen bij de **gemeente**.
- Er is **toezicht** vanuit de gemeente op het gebruik van de infrastructuur.
- **Nutskosten** voor de gemeente.

Spoor 2:

De (sport)infrastructuur (gebouwen) wordt in hoofdzaak gebruikt voor het organiseren van eigen evenementen, voor eigen activiteiten van een club of vereniging, met slechts **beperkte investeringen**.

- De infrastructuur wordt aan de club toevertrouwd voor een **vaste (langere) tijdsperiode** en **betaalt** daarvoor een **concessievergoeding**.
- Uitgangspunt is **15** jaar.
- De club **staat in voor**:
 - **Beheer over én uitbating** van de infrastructuur, de milieuvriendelijke **schoonmaak** en het **toezicht** van en op de infrastructuur;
 - Alle **taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen** van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de eigen activiteiten.
 - De **onroerende voorheffing** is ten laste van de **eigenaar** van de infrastructuur.
 - Verkrijgen van alle **toelatingen of vergunningen**, noodzakelijk voor de **exploitatie** van de infrastructuur en de uit te voeren (beperkte) **inrichtingswerken**.
 - Alle onderhouds- en geringe herstellingswerken, die -en dit louter ter vergelijking voor deze concessieovereenkomst- gewoonlijk ten laste vallen van een zogenaamde ‘huurder’ in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
 - Alle ingrijpende werken die niet onder “onderhouds -en herstellingswerken” vallen (oa. de herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen of grondige verbouwingen, het leggen van zonnepanelen, etc.), mits voorafgaande goedkeuring van de gemeente.

Spoor 3:

De sportinfrastructuur (terreinen en eventueel bestaande gebouwen) wordt in hoofdzaak gebruikt voor het organiseren van eigen evenementen, voor eigen activiteiten van een **club of vereniging die zelf grote investeringen wenst te doen**.

- Er wordt door de gemeente een **zakelijk recht** verleend (*opstalrecht*) van **30** jaar, tegen (1) een **vaste beperkte (symbolische) opstalvergoeding**
- Het zakelijk recht wordt gegeven met een **specifieke bestemming**, die moet worden **gerespecteerd**.
- **Tijdens** de duur van het zakelijk recht mag de **club investeringen** doen op **eigen kosten** en blijven de **gerealiseerde opstallen eigendom van de club**. De club is **volledig verantwoordelijk**, de gemeente komt op **geen enkele** wijze tussen.
- Bij de uitbating mag de club zich **niet discriminatoir** gedragen.
- De club moet de **investeringen** en de **opstallen goed onderhouden tot het einde** van het zakelijk recht.
- De **energiekosten** blijven **ten laste van de club**.

Op het einde van het zakelijk recht:

- Kan de gemeente steeds vragen de opstallen te verwijderen;
- Wordt de gemeente, ter compensatie van het verleende zakelijk recht, eigenaar van de gerealiseerde opstallen

Kader openlucht sportinfrastructuur

We gaan naar maximaal meervoudig gebruik van de sites & clustering(van sporten)

ifv energie, mobiliteit, onderhoud, investeringsnoden en mogelijkheden...

- **Afhankelijk** van de **locatie en/of sporttak** wordt één van onderstaande sporen toegepast:
 - **Spoor 1** via zaalhuurreglement, of
 - **Spoor 2** via concessie, of
 - **Spoor 3** via zakelijk recht.
- **OF combinatie** van de **verschillende sporen**.

Kader openlucht sportinfrastructuur

Spoor 1

Beachvolley Caerenberg

- + alle occasionele gebruikers sportinfrastructuur
- Betalen huur cfr zaalhuurreglement

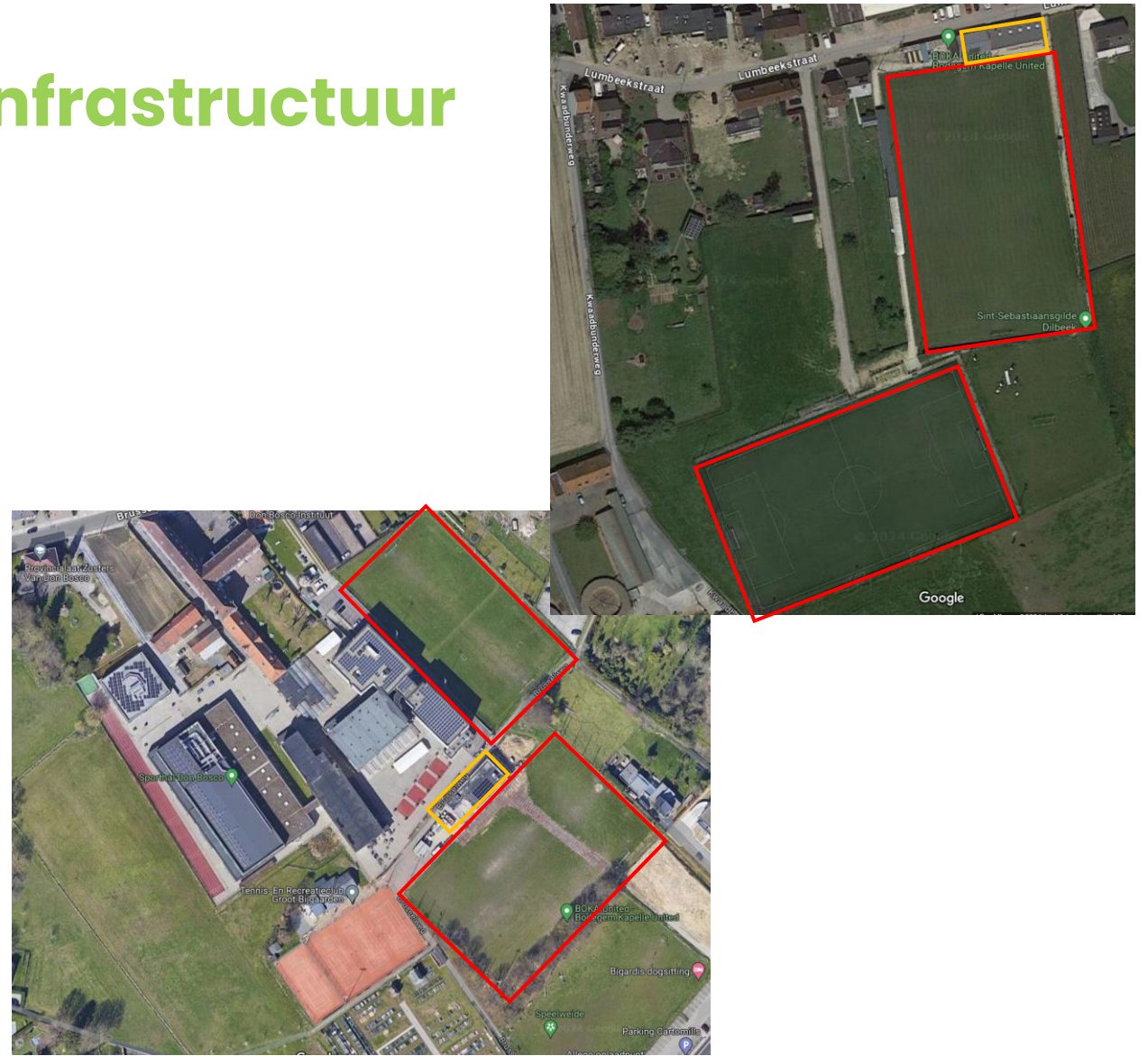


Kader openlucht sportinfrastructuur

Combinatie Spoor 1 en 2

Voetbal BOKA United ,

- “Hoofdgebruikers” geven in het begin van het seizoen hun **voorkeurdagen/-uren** door en deze worden vastgelegd door team zaalhuur.
- **Andere gebruikers** kunnen openstaande uren invullen, waardoor er **maximaal** gebruik mogelijk is.
- **Betalen concessie vergoeding** voor gebruik horeca/ kleedkamers/ sanitair (all-in)



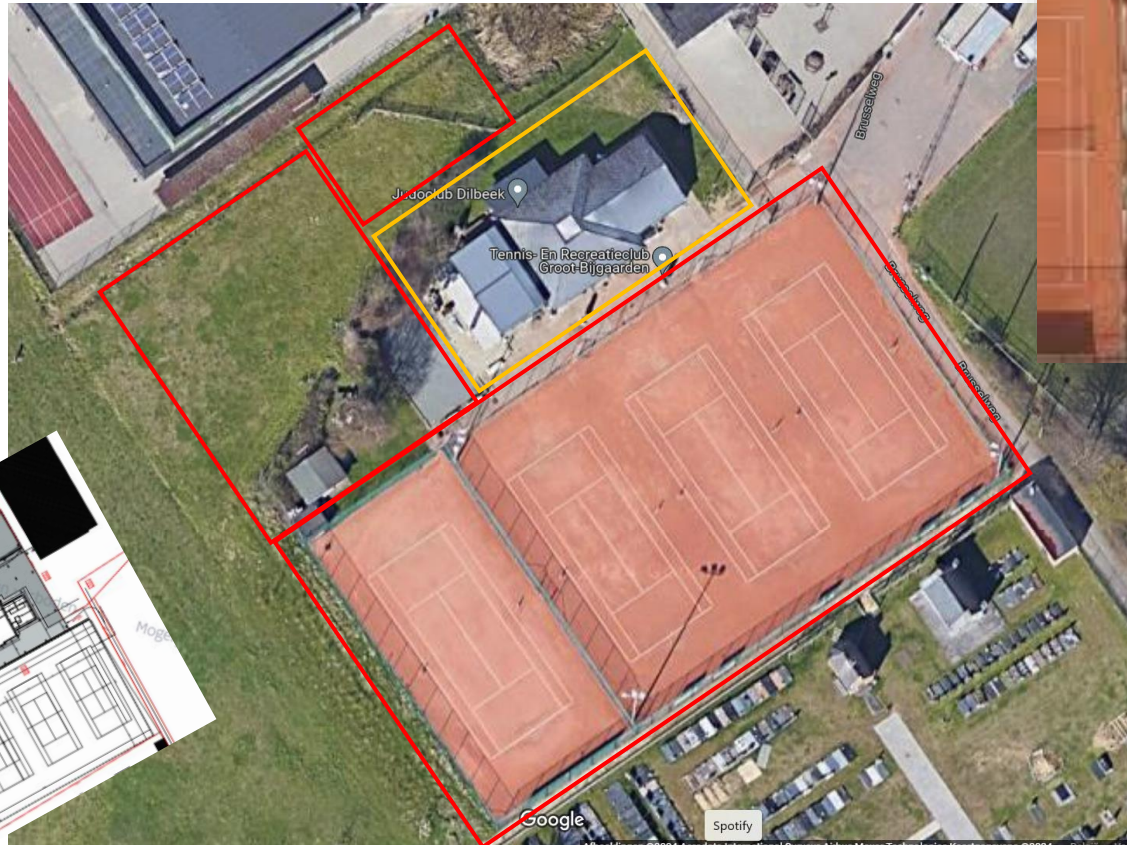
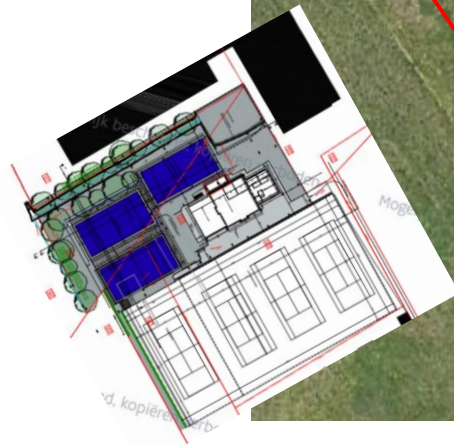
Kader openlucht sportinfrastructuur

Combinatie Spoor 2 en 3

Tennis/Padelclub

TRGB

- Concessie voor kantine/
kleedkamers en
recht van opstal voor de
velden.



Kader openlucht sportinfrastructuur

Spoor 3

Tennis/Padelclub
SDI

recht van opstal voor de velden
+kantinegebouw.



Financiële prognose

- **Tarieven**

- Concessievergoeding op basis van schatting door expertenbureau Teccon. Voetbal/Atletiek/bal-o-droom/Tennis . (Voorstel: 4 categorieën 50, 100, 150, 250 euro/maand)

Uurtarieven = deze huurprijzen moeten nog vastgelegd worden, voorstel **cfr. tarieven zaalhuurreglement**

- Huurprijs kunstgrasveld 2XL+
- Huurprijs gras voetbalveld XL+
- Huurprijs atletiekpiste 2XL+
- Huurprijs beachvolleybalveld LARGE
- Huurprijs Sint-Sebastiaansgilde SMALL
- Huurprijs petanqueterr. Bal-O-Droom SMALL

	Cat 0	Cat A	Cat A+	Cat B
SMALL	€ 0,00	€ 3,00	€ 1,50	€ 12,00
MEDIUM	€ 0,00	€ 4,00	€ 2,00	€ 16,00
LARGE	€ 0,00	€ 7,00	€ 3,50	€ 24,00
XL	€ 0,00	€ 10,00	€ 5,00	€ 37,50
XL+	€ 0,00	€ 13,00	€ 6,50	€ 45,00
2XL+	€ 0,00	€ 26,00	€ 13,00	€ 90,00

Financiële prognose

- **Voorstel Tarieven**

Concessievergoeding op basis van schatting door experten bureau Teccon. Deze vergoeding is op maandbasis.

Voorstel verschillende categorieën €1, €50, €100, €150, €250
euro/maand

- Site Bosstraat= €250
- Site Lumbeekstraat=€100
- Site Plankenveld voetbal=€100
- Site Caerenbergveld voetbal=€250
- Site Roelandsveld Atletiek=€100
- Site Roelandsveld Voetbal = €150
- Site Bal-o-droom Petanque= €250
- Site Lumbeekstraat Boogschieten= €50
- Tennis sites = €1

Feedback en bemerkingen van de verenigingen

- **Alle buitensportverenigingen** zijn op de hoogte gebracht van het nieuwe kader. Er was **brede consensus** onder de verenigingen dat deze aanpak **een positieve stap voorwaarts** is en bijdraagt aan een efficiëntere en rechtvaardigere werking.
- Enkele verenigingen concludeerden echter dat de **toekomstige kosten**, vergeleken met hun huidige energiekosten, **hoger** zouden uitvallen.
- Onze inschatting is dat de toekomstige kosten voor de verenigingen in globo +- **9 % hoger** zouden uitvallen.



DILBEEK.BE