

Handleiding Financieel Model Dorpssporthal

Een stappenplan voor dorpsinitiatieven in Zuidoost-Fryslân en daarbuiten

Stichting Padel Ureterp

Sportpark De Griene Greide, Ureterp

Gebaseerd op het financiële plan voor de Realisatie Padelhal Ureterp
met medewerking van ETM Advies en Begeleiding.

Dit document is vrij beschikbaar gesteld als onderdeel van de kennisdelingsafpraak binnen het LEADER-programma
Zuidoost-Fryslân.

Versie 1.0 | Februari 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding — Waarom deze handleiding?
2. Stap 1: Organisatievorm kiezen
3. Stap 2: Investeringsbegroting opstellen
4. Stap 3: Financieringsmix samenstellen
5. Stap 4: Exploitatieprognose maken
6. Stap 5: Resultaatbestemming vastleggen
7. Stap 6: Risico's beheersen
8. Ons model: kerncijfers padelhal Ureterp
9. Checklist en vervolgstappen

1. Inleiding

Deze handleiding is ontwikkeld door Stichting Padel Ureterp als onderdeel van het LEADER-project “Realisatie Padelhal Ureterp”. Het doel is om andere dorpsinitiatieven in Zuidoost-Fryslân en daarbuiten te helpen bij het opzetten van een financieel gezond exploitatiemodel voor sportvoorzieningen of vergelijkbare dorpsfaciliteiten.

Het model dat wij hebben ontwikkeld is gebaseerd op een samenwerking tussen drie sportverenigingen en een stichting zonder winstoogmerk. De kern: lokale investeerders financieren de bouw, de exploitatie betaalt de lening terug, en alle overige opbrengsten vloeien terug naar de gemeenschap.

Voor wie is deze handleiding?

Dorpsverenigingen, sportclubs, dorpsbelangen, stichtingen en andere lokale initiatieven die een voorziening willen realiseren. Het model is niet beperkt tot sport — dezelfde structuur werkt ook voor dorpshuizen, culturele centra of andere gemeenschapsvoorzieningen.

Tip: Gebruik dit document als basis en pas de cijfers aan op uw eigen situatie. De structuur en het stappenplan zijn universeel toepasbaar.

2. Stap 1: Organisatievorm kiezen

De keuze voor een rechtsvorm bepaalt hoe u eigendom, aansprakelijkheid en winstbestemming regelt. Wij kozen voor een stichting, maar er zijn meerdere opties.

Rechtsvorm	Voordelen	Nadelen	Geschikt voor
Stichting	Geen winstoogmerk, ANBI-status mogelijk, duidelijke governance	Geen leden, bestuur benoemt zichzelf	Exploitatie voor gemeenschap
Vereniging	Leden hebben stemrecht, democratisch	Traag besluitvorming, bestuurders aansprakelijk	Bestaande sportclubs
Coöperatie	Leden zijn eigenaar, winstverdeling mogelijk	Complexere oprichting, min. 2 leden	Gezamenlijke exploitatie

Onze keuze: Stichting

Stichting Padel Ureterp is opgericht als zelfstandige rechtspersoon zonder winstoogmerk. Dit biedt de volgende voordelen: subsidie-instellingen zien dit als betrouwbare partner, alle opbrengsten worden geïnvesteerd in de faciliteit of uitgekeerd aan de deelnemende verenigingen, en er is geen persoonlijke aansprakelijkheid voor bestuurders (mits statuten correct).

3. Stap 2: Investeringsbegroting opstellen

Een goede investeringsbegroting splitst kosten op in categorieën met elk een eigen afschrijvingstermijn. Dit is belangrijk voor de exploitatieprognose en voor subsidie-aanvragen.

Voorbeeld: Padelhal Ureterp

Categorie	Bedrag	Afschrijving	Per jaar
Gebouw (beton, hal, sanitair, etc.)	€ 567.600	30 jaar	€ 12.777
Inventaris (ICT, banen)	€ 38.000	5 jaar	€ 7.600
Banen-infrastructuur	€ 140.000	10 jaar	€ 14.000
Totaal	€ 745.600		€ 34.377

Vuistregels bij het begroten

- Vraag minimaal twee offertes aan per grote post
- Neem altijd een post “onvoorzien” op (5-10% van het totaal)
- Bereken de restwaarde van het gebouw (fundering, grondwerk)
- Splits korte- en langetermijninvesteringen voor correcte afschrijving

4. Stap 3: Financieringsmix samenstellen

De financiering van een dorpsinitiatief bestaat meestal uit drie bronnen: subsidies, leningen en eigen middelen. De sleutel is een gezonde mix waarbij de exploitatie de leningen kan terugbetalen.

Bron	Bedrag	Percentage	Toelichting
Subsidies	€ 350.000	47%	LEADER, provincie, fondsen
Externe financiering	€ 395.600	53%	Lokale investeerders, x jaar, x % (*)
Totaal	€ 745.600	100%	

(*) afhankelijk van risico's, rentetarieven in de markt etc.

Aflossingsschema

Bij een lineaire aflossing van € 395.600 over x jaar tegen x % rente ziet het schema er bijvoorbeeld als volgt uit:

Jaar	Schuld begin	Aflossing	Rente	Schuld einde
1	€ 395.600	€ 56.514	€ 25.714	€ 339.086
2	€ 339.086	€ 56.514	€ 21.758	€ 282.572
3	€ 282.572	€ 56.514	€ 17.802	€ 226.057
4	€ 226.057	€ 56.514	€ 13.846	€ 169.543
5	€ 169.543	€ 56.514	€ 9.890	€ 113.029
6	€ 113.029	€ 56.514	€ 5.934	€ 56.514
7	€ 56.514	€ 56.514	€ 1.978	€ 0

Tip: Werk met lokale investeerders in plaats van een bank. Dit versterkt de lokale betrokkenheid en maakt het project onderdeel van de gemeenschap. Spreek een marktconforme rente af en een haalbare looptijd.

5. Stap 4: Exploitatieprognose maken

De exploitatieprognose laat zien of uw faciliteit zichzelf kan bedruipen. Gebruik conservatieve aannames — onderschat de opbrengsten en overschat de kosten.

Opbrengsten (ons voorbeeld, jaar 1)

Opbrengstcategorie	Bedrag	Toelichting
Verhuur banen	€ 123.156	x banen x x-aantal uur/dag x € xx,-/uur x 350 dagen
Combi-abonnementen	€ 9.000	Korting voor leden van de 3 verenigingen
Lidmaatschap extern	€ 5.950	Niet-leden die lid worden (dalurenkorting)
Ballen, toernooien, sponsoring	€ 10.719	Diverse inkomsten
Totaal opbrengsten	€ 148.825	

Kosten (ons voorbeeld, jaar 1)

Kostencategorie	Bedrag
Directe kosten (rackets, ballen, systeem)	€ 2.775
Afschrijvingen	€ 34.377
Huisvestingskosten (energie, onderhoud, verzekering)	€ 17.470
Verkoopkosten	€ 3.500
Financiële kosten (rente + bank)	€ 25.834
Algemeen + onvoorzien	€ 2.340
Totale kosten	€ 86.296

Exploitatieresultaat jaar 1: € 80.029 (inclusief bijzondere financiële baten van € 17.500 uit subsidie-afschrijving). Het resultaat groeit naar € 121.557 in jaar 10 doordat de rente-lasten dalen en na jaar x volledig wegvallen.

6. Stap 5: Resultaatbestemming vastleggen

Leg vooraf vast hoe het exploitatieresultaat wordt besteed. Dit geeft vertrouwen aan subsidie-verstrekkers, investeerders en samenwerkingspartners. Ons model hanteert de volgende prioriteit:

Prioriteit	Bestemming	Toelichting
1	Aflossing financiering	€ 56.514/jaar gedurende x jaar
2	Minimaal werkkapitaal	€ 20.000 buffer aanhouden
3	Vervangingsreservering	Gelijk aan afschrijving (€ 34.377/jaar)
4	Verdeling aan verenigingen	Restant naar T.V., V.V. en K.V. Oerterp

Verwachte verdeling over 10 jaar

In jaar 1 is er na aflossing, werkkapitaal en reservering geen ruimte voor verdeling. Vanaf jaar 2 groeit de verdeling aan verenigingen gestaag. Na aflossing van de lening in jaar 7 is er ruimte voor een jaarlijkse verdeling van ruim € 100.000 aan de drie verenigingen.

Belangrijk: De vervangingsreservering is essentieel voor continuïteit. In jaar 6 wordt € 38.000 onttrokken voor vervanging van inventaris (5-jaars cyclus). Na 10 jaar staat er € 274.247 op de reserveringsrekening.

7. Stap 6: Risico's beheersen

Geen plan is zonder risico. Door scenario's door te rekenen en beheersmaatregelen vast te leggen, toont u aan dat het project financieel robuust is.

Risico	Impact	Beheersing
Lagere bezetting	Lagere inkomsten	Conservatieve aanname: 4 uur/dag vs. KNLTB-gemiddelde 5 uur
Vertraging vergunningen	Latere start bouw	Vroegtijdig overleg met gemeente, proactieve aanvraag
Kostenoverschrijding	Hogere financiering	Post onvoorzien (€ 48.600), vaste prijsafspraken
Subsidie niet volledig toegekend	Meer extern financieren	Meerdere subsidietrajecten parallel, alternatieve bronnen
Structureel tegenvallende exploitatie	Financiële problemen	Afmeting hal ook geschikt voor tennis, korfbal en zaalvoetbal

8. Ons model: kerncijfers padelhal Ureterp

Onderstaande kerncijfers geven een samenvatting van ons financieel model. Gebruik deze als benchmark voor uw eigen berekeningen.

Kerncijfer	Waarde
Totale investering	€ 745.600
Subsidies (verwacht)	€ 350.000 (47%)
Externe financiering	€ 395.600 (53%)
Jaaromzet jaar 1	€ 148.825
Exploitatieresultaat jaar 1	€ 80.029
Exploitatieresultaat jaar 10	€ 121.557
Bezettingsaannee	4 uur/dag (conservatief, KNLTB: 5 uur, groeiende populariteit)
Vervangingsreserve na 10 jaar	€ 274.247
Liquiditeitssaldo na 10 jaar	€ 294.247
Verdeling aan verenigingen (10 jaar)	€ 519.201 cumulatief
Lening volledig afgelost	Na jaar x

9. Checklist en vervolgstappen

Gebruik onderstaande checklist om uw eigen initiatief te structureren.

Vorbereiding

- ☐ Rechtsvorm gekozen en opgericht
- ☐ Bestuur samengesteld (minimaal 3 personen)
- ☐ Samenwerkingspartners geïdentificeerd en benaderd
- ☐ Draagvlakpeiling uitgevoerd (enquête, handtekeningen)
- ☐ Locatie geselecteerd en besproken met gemeente

Financieel

- ☐ Investeringsbegroting opgesteld met minimaal 2 offertes per post
- ☐ Afschrijvingstermijnen vastgesteld per categorie
- ☐ Financieringsmix bepaald (subsidies + leningen + eigen middelen)
- ☐ Exploitatieprognose opgesteld voor minimaal 7 jaar
- ☐ Resultaatbestemming vastgelegd in statuten/beleid
- ☐ Scenario-analyse uitgevoerd (pessimistisch/realistisch/optimistisch)
- ☐ Vervangingsreservering ingepland

Subsidies

- ☐ Relevante subsidietrajecten geïdentificeerd (LEADER, provincie, fondsen)
- ☐ Projectplan geschreven volgens subsidie-eisen
- ☐ Steunverklaringen verzameld van samenwerkingspartners
- ☐ Communicatieplan opgesteld (EU-vereisten bij LEADER)

Contact en meer informatie

Stichting Padel Ureterp

Sportpark De Griene Greide, Ureterp

info@stichtingpadelureterp.nl

www.stichtingpadelureterp.nl

Voor vragen over dit model of begeleiding bij uw eigen initiatief, neem gerust contact op. Wij delen onze ervaringen graag.