

***Quick scan herstructurering en privatisering
Sportparken gemeente Wormerland***

Quick scan herstructurering en privatisering Sportparken gemeente Wormerland

Onderzoek naar de haalbaarheid van het creëren van een duurzame startsituatie voor de overdracht van onderhoud en beheer van de sportparken.

INHOUD

| | | |
|-------------|--------------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 3 |
| HOOFDSTUK 2 | HUIDIGE SITUATIE SPORTPARKEN | 5 |
| HOOFDSTUK 3 | MOGELIJKHEDEN HERSTRUCTURERING | 8 |
| HOOFDSTUK 4 | MOGELIJKHEDEN PRIVATISERING | 13 |
| HOOFDSTUK 5 | FISCALE ASPECTEN | 15 |
| HOOFDSTUK 6 | CONCLUSIES | 17 |

Hoofdstuk 1

Inleiding

In de gemeente Wormerland wordt al lange tijd nagedacht en gesproken over het privatiseren van de sportparken, door de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud ervan over te dragen aan de sportverenigingen. Naar aanleiding van eerdere onderzoeken zijn daarbij de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- De verenigingen krijgen de eindverantwoordelijkheid over het gehele beheer.
- De verenigingen krijgen een goede startsituatie ten aanzien van de kwaliteit van de sportvelden.
- De verenigingen krijgen een reële beheersvergoeding.

Omdat er bij privatisering op basis van de overdracht van de huidige situatie (natuurgrasvelden) geen passende startsituatie kon worden gerealiseerd, heeft de gemeente ervoor gekozen een alternatieve optie uit te werken. Hierin wordt door de toepassing van kunstgras een verbeterde startsituatie gecreëerd, waardoor de verenigingen voldoende mogelijkheden krijgen om het beheer in de toekomst adequaat te verzorgen. Tegelijkertijd kan er daarmee ruimte worden vrijgespeeld, die kan worden ingezet ten behoeve van de lokale gemeenschap door de realisatie van bijvoorbeeld woningbouw, parkeervoorzieningen of speelgelegenheid voor de (oudere) jeugd.

De opbrengsten van woningbouw dienen te worden ingezet voor het op orde brengen van de sportcomplexen en de investering in kunstgras. De eventuele baten zijn bestemd voor het totaal van de herstructurering van alle sportparken (fondsvorming).

Voor het sportpark van voetbalvereniging WSV '30 in Wormer is al sprake van uitgewerkte plannen voor herstructurering, de aanleg van kunstgras en de realisatie van woningbouw. Hierbij is er sprake van nauwe samenwerking tussen gemeente, sportvereniging en woningbouwcorporatie Wormer Wonen. Dit model dient als voorbeeld voor de andere sportparken en de verwachte opbrengst van dit project wordt beschikbaar gesteld voor de herstructurering van de andere sportparken in de gemeente Wormerland.

De gemeente Wormerland heeft BMC gevraagd om, op basis van deze uitgangspunten, een zgn. 'quick scan' uit te voeren naar de haalbaarheid van de herstructurering en privatisering van de sportparken in de gemeente. Deze quick scan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van de sportparken in Neck, Jisp en Knollendam en de tot nu toe ontwikkelde ideeën ten aanzien van herstructurering en de andere opgaven (woningbouw, parkeren, speelgelegenheid).

- Op basis van de resultaten van gesprekken met de betrokken sportverenigingen en een teken- en rekensessie met betrokken ambtenaren van de gemeente Wormerland, worden in hoofdstuk 3 de mogelijkheden voor herstructurering behandeld. Daarbij worden ook de te verwachten kosten en opbrengsten in kaart gebracht.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beheersvergoeding, die nodig is om de verenigingen in staat te stellen de geprivatiseerde sportparken te beheren en onderhouden.
- Hoofdstuk 5 behandelt de fiscale aspecten van de investeringen en beheerskosten die het gevolg zijn van de herstructurering en privatisering.
- In hoofdstuk 6 worden tenslotte de conclusies van de quick scan geformuleerd.

Hoofdstuk 2

Huidige situatie sportparken

Methode

Voor de beschrijving van de huidige situatie van de sportparken is onder andere gebruik gemaakt van informatie uit eerder onderzoek door Marktplan (2005) en de kadernota privatisering die in november 2007 is vastgesteld in de gemeenteraad van Wormerland. Ook is er gebruik gemaakt van het concept onderhoudsplan dat door Oranjewoud in november 2008 is opgesteld. Tenslotte is er, voor de gesprekken met de verenigingen over de herstructurering en privatisering, een bezoek gebracht aan elk sportpark.

Resultaat

Per sportpark wordt hieronder de huidige situatie van het complex beschreven. Ook de eventuele aanvullende opgaven en de tot nu toe ontwikkelde ideeën om daar door herstructurering oplossingen voor te vinden worden beschreven.

Sportpark Oostknollendam

Gebruiker van dit sportpark is voetbalvereniging VV Knollendam. De vereniging heeft een stabiel ledenbestand en de verwachting is dat dit ook in de toekomst zo zal blijven. Het sportpark bestaat uit:

- 1 natuurgras wedstrijdveld
- 1 zandtrainingsveld van beperkte afmetingen (ca. 40 x 50m).
- 1 kunstgras tennisbaan

De capaciteit van de velden is voldoende voor de behoefte van VV Knollendam, hoewel het trainingsveld door de kleine afmetingen wel zwaar wordt belast en niet in optimale staat verkeert. De vereniging heeft voor de oudere leden een kunstgras tennisbaan aangelegd.

Opgaven

Rondom het sportpark is er sprake van een parkeerprobleem. De enige parkeergelegenheid is langs de Dorpsstraat, maar dat veroorzaakt veel overlast en er is voor de competitiedagen een parkeerverbod afgekondigd. Daarnaast heeft het gemeentebestuur van Wormerland bepaald dat er met name in de kleine kernen moet worden voorzien in de behoefte aan speelgelegenheden voor de wat oudere jeugd.

Plannen

In de tot nu toe ontwikkelde ideeën voor herstructurering is er sprake van de aanleg van een kunstgras wedstrijd / trainingsveld, waardoor het trainingsveld kan komen te vervallen. Door het veld naar achteren te verplaatsen, komt er vooraan het sportpark ruimte vrij die kan worden benut voor parkeren. Daarvoor moet ook de tennisbaan worden verplaatst naar de voorkant. Eventueel zou de vrijkomende ruimte ook

kunnen worden benut voor speelgelegenheid. Om het parkeerterrein te ontsluiten moet er een nieuwe brug worden gerealiseerd.

Sportpark Jisp

Voetbalvereniging VV Jisp is de bespeler van dit sportpark. Deze vereniging heeft een stabiel ledenbestand en ook hier is de verwachting dat dit in de toekomst zo zal blijven. Het sportpark bestaat uit 2 natuurgras wedstrijdvelen, waarbij de maatvoering van het B-veld niet conform KNVB standaard is. Hierop kunnen echter wel jeugdwedstrijden worden gespeeld. Daarnaast is er een klein zandtrainingsveld (ca. 43 x 35m). Qua ledenbestand zou VV Jisp voldoende hebben aan één wedstrijdveld (en een trainingsveld). Hoewel het B veld in theorie dus niet nodig zou zijn, wordt het in de praktijk wel gebruikt. Op dit moment is dat echter regelmatig niet mogelijk, doordat het B-veld niet in optimale staat van onderhoud verkeert.

Opgaven

De ruimtewinst die hier te behalen is zou kunnen worden ingezet voor woningbouw. Daarmee zijn opbrengsten te genereren, die kunnen worden besteed aan de herstructurering van de sportparken. Daarnaast zal er ook voor Jisp moeten worden gekeken naar de mogelijkheden om speelgelegenheid voor de wat oudere jeugd te creëren.

Plannen

Er is op dit sportpark in de huidige situatie al ruimte te winnen door het B-veld, dat qua maatvoering niet aan KNVB normen voldoet, af te stoten. Daarvoor moet dan wel het A-veld worden gerenoveerd, zodat dat optimaal kan worden belast. Ook het trainingsveld moet een renovatie ondergaan. De vrijgekomen ruimte kan worden benut voor woningbouw en het creëren van speelgelegenheid voor de (oudere) jeugd. Als het A-veld in kunstgras zou worden uitgevoerd, kan ook het trainingsveld komen te vervallen en komt er nog meer ruimte beschikbaar. De vereniging heeft in het verleden echter te kennen gegeven geen voorstander van kunstgras te zijn en de voorkeur te geven aan natuurgras.

De opstallen van de vereniging (kantine, kleedkamers, etc.) bevinden zich naast het B-veld. Als dat verdwijnt voor woningbouw, zullen de opstallen moeten worden verplaatst naar het A-veld.

Sportpark Neck

Op dit sportpark zijn twee verenigingen gehuisvest: voetbalvereniging DZS en korfbalvereniging WWSV. Beide verenigingen hebben een stabiel ledenbestand en zullen dat naar verwachting in de toekomst ook behouden. Het sportpark bestaat uit:

- 2 natuurgras voetbal wedstrijdvelen (hoofdveld 99x66m, B veld 100x65m)
- 1 zandtrainingsveld (68x40m)
- 1 natuurgras korfbalveld (54x64m)
- 9 jeu de boules banen

De capaciteit van de wedstrijdvelen is in overeenstemming met de behoefte van de beide verenigingen. Het zandtrainingsveld wordt door zowel de voetbal- als de

korfbalvereniging gebruikt voor trainingen en wordt intensief belast. De korfbalvereniging gebruikt daarnaast nog het natuurgras wedstrijdveld voor trainingen. Beide verenigingen beschikken over een eigen kantine; de kleedkamers worden gedeeld.

Opgaven

Er is bij dit sportpark sprake van een parkeerprobleem. Er is een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar langs de rand van het sportpark, maar dat is niet toereikend. Daarom wordt er ook in de woonwijk geparkeerd, hetgeen voor de nodige overlast zorgt. Daarnaast is ook voor Neck de wens uitgesproken om speelgelegenheid voor de (oudere) jeugd te realiseren. Tenslotte zou er op of om de locatie van het huidige sportpark ruimte kunnen worden benut voor woningbouw.

Plannen

Een belangrijke rol in de planvorming tot nu toe is weggelegd voor projectontwikkelaar Bouwfonds MAB. In samenspraak met de sportverenigingen en andere belanghebbenden (verenigd in een platform) zijn plannen ontwikkeld voor een andere indeling en verplaatsing van het sportpark, waarbij de vrijkomende ruimte kan worden benut voor woningbouw. Ook de andere opgaven (parkeren, speelruimte) zijn in deze plannen meegenomen. Onduidelijk is echter wat de status is van deze plannen, nu de mogelijkheden om te bouwen buiten de “rode contour” zijn ingeperkt door provincie en rijk.

Voor het sportpark op zich omvatten de plannen het ombouwen van het hoofdveld tot een kunstgras voetbalveld (wedstrijd / training) en de realisatie van een kunstgras korfbalveld, waardoor het zandtrainingsveld kan komen te vervallen. De vrijkomende ruimte op het sportpark kan dan worden benut voor parkeerplaatsen. Eventueel zou ook een speelveld voor de (oudere) jeugd kunnen worden aangelegd.

Hoofdstuk 3

Mogelijkheden herstructurering

Methode

Voor het bepalen van de haalbaarheid van de maatregelen die nodig zijn om een goede startsituatie te creëren voor de privatisering, zijn gesprekken gevoerd met alle betrokken sportverenigingen. Daarnaast heeft er een teken- en rekensessie plaatsgevonden met medewerkers van de gemeente Wormerland. Daarbij waren de volgende disciplines vertegenwoordigd:

- Ruimtelijke Ontwikkeling
- Grondzaken
- Openbare werken
- Sportzaken

Naast het creëren van een goede startsituatie voor de sportverenigingen, is eveneens gezocht naar mogelijkheden om door herstructurering en de toepassing van kunstgras oplossingen te vinden voor de andere opgaven die op de betreffende locaties spelen (parkeren en speelgelegenheid voor de oudere jeugd) en eventueel inkomsten te genereren door woningbouw.

Resultaat

Hieronder worden per sportpark de mogelijkheden voor herstructurering beschreven, inclusief een overzicht van de geraamde kosten en eventuele opbrengsten. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW, omdat deze kan worden teruggevorderd bij toepassing van het sportbesluit (zie hoofdstuk 5).

Aan het eind van het hoofdstuk wordt een totaaloverzicht gegeven van de financiële consequenties van de herstructurering.

Sportpark Oostknollendam

De in het vorige hoofdstuk beschreven plannen blijken nog steeds de beste optie. Dat wil zeggen dat het wedstrijdveld naar achteren wordt verplaatst en wordt omgezet in een kunstgras wedstrijd / trainingsveld. Het huidige trainingsveld komt te vervallen en de tennisbaan wordt naar voren verplaatst. Aan de voorzijde wordt eveneens een parkeerterrein gerealiseerd, dat wordt ontsloten door middel van een nieuwe brug die geschikt is voor auto's.

De ruimte die vrijkomt is te klein om, naast een parkeerterrein met ca. 35-40 parkeerplaatsen, ook nog een speelgelegenheid te realiseren. De vereniging is er overigens ook geen voorstander van om een speelgelegenheid binnen de grenzen van het sportpark te realiseren, omdat zij niet verantwoordelijk willen zijn voor toezicht en beheer ervan en bovendien bang zijn voor vandalisme aan hun complex. Daarom wordt er hieronder van uitgegaan dat de vrijgekomen ruimte wordt benut voor parkeren en niet voor speelgelegenheid.

Plaatje nieuwe situatie invoegen

Hieronder worden voor de verschillende gewenste maatregelen de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële consequenties weergegeven:

| Maatregel: | Ruimtelijke inpassing | Kosten (-) / opbrengsten |
|---|-----------------------|--------------------------|
| <i>Toepassing kunstgras</i> | | |
| aanleg kunstgras voetbalveld (lichtgewicht constructie) | + | - € 600.000 |
| aanleg kunstgras tennisbaan | + | - € 80.000 |
| <i>Parkeren</i> | | |
| aanleg parkeerterrein ¹ + brug (35 plaatsen, ca. 30 x 40m) | + | - € 193.000 |
| <i>Speelgelegenheid</i> | | |
| aanleg speelterrein | - | n.v.t. |
| <i>Woningbouw</i> | | |
| woningbouw | - | n.v.t. |
| Saldo | | - € 873.000 |

Sportpark Jisp

Omdat de capaciteit van alleen het A-veld (mits in goede staat) voor de vereniging volstaat, kan het B-veld in ieder geval komen te vervallen. Hierdoor komt er ruimte vrij voor woningbouw en andere maatregelen. Door het A-veld om te bouwen naar kunstgras, komt ook het trainingsveld te vervallen en ontstaat er extra ruimtewinst. Ten aanzien van de toepassing van kunstgras zijn echter de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- De extra ruimtewinst die de toepassing van kunstgras oplevert (vrijval trainingsveld) kan niet worden benut voor woningbouw. Het trainingsveld ligt achter een bestaande woning en sluit niet aan bij de lintbebouwing.
- De ondergrond op het sportpark bestaat uit veen en het grondwaterpeil is hoog. Volgens ingenieursbureau Oranjewoud betekent dit dat de realisatie van kunstgras technisch gezien wel mogelijk is, maar erg lastig en kostbaar.
- De vereniging is geen voorstander van de toepassing van kunstgras omdat het niet past bij de cultuur / sfeer van de club en de omgeving.

De ruimte die vrijkomt doordat het B-veld komt te vervallen, wordt benut voor woningbouw. Deze bebouwing zal moeten aansluiten bij het karakter van de bestaande lintbebouwing. Er wordt uitgegaan van 3 vrijstaande koopwoningen op ruime kavels, in het duurdere segment. Bij de woningbouwplannen dient wel rekening te worden gehouden met de ontsluiting van het sportpark.

De opstallen van de vereniging moeten worden verplaatst naar het A-veld. Daarom is een schadevergoeding voor de huidige opstallen aan de orde. Als basis voor de taxatie wordt de 'gecorrigeerde vervangingswaarde' gehanteerd, conform het model dat voor de verplaatsing van opstallen van WSV'30 is uitgewerkt.

¹ Uitgaande van klinkerverharding

Er wordt parkeergelegenheid gerealiseerd (ca. 30 parkeerplaatsen) tegen het sportpark aan. De huidige parkeerplaatsen langs de Dorpsstraat kunnen worden benut door de bewoners van de nieuwe woningen en bij “pieken” door de voetbalvereniging.

Er komt voldoende ruimte vrij om ook speelgelegenheid voor de oudere jeugd te creëren. Met betrekking tot de realisatie van speelgelegenheid zijn echter de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- De vereniging wil geen verantwoordelijkheid dragen voor toezicht en beheer ervan en is bovendien bezorgd over mogelijke vernielingen;
- De locatie is zeer decentraal ten opzichte van de bebouwde kom van Jisp;
- De sociale veiligheid is niet optimaal omdat het terrein vanaf de doorgaande weg niet te zien is. Ook de bewoners van de woningen waarachter het speelterrein zou worden gerealiseerd zullen hier zeer waarschijnlijk moeite mee hebben.

Plaatje met nieuwe situatie invoegen

Hieronder worden voor de verschillende gewenste maatregelen de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële consequenties weergegeven:

| Maatregel: | Ruimtelijke inpassing | Kosten (-) / opbrengsten |
|--|-----------------------|--------------------------|
| <i>Toepassing kunstgras</i> | | |
| aanleg kunstgras voetbalveld (gefundeerde constructie) | + | - € 700.000 (PM) |
| schadevergoeding verplaatsen opstallen ² | + | - € 300.000 (PM) |
| <i>Parkeren</i> | | |
| aanleg parkeerterrein (30 plaatsen, ca. 30 x 20m) | + | - € 55.000 |
| <i>Speelgelegenheid</i> | | |
| aanleg speelterrein ³ | + / - | - € 75.000 |
| <i>Woningbouw</i> | | |
| woningbouw (na aftrek kosten bouwrijp maken) | + | € 500.000 |
| Saldo | | - € 630.000 |

Sportpark Neck

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, bestaat er onduidelijkheid over de status van de plannen van Bouwfonds MAB voor dit sportpark. Uitgangspunt voor die plannen is dat de investeringen in het sportpark ook voor rekening van de projectontwikkelaar Bouwfonds MAB komen, waardoor het creëren van een goede startsituatie voor de privatisering geen kosten voor de gemeente met zich meebrengt. Vanwege de onduidelijkheid rond de plannen van Bouwfonds MAB wordt er in deze quick scan uitsluitend uitgegaan van de mogelijkheden voor

² Voorlopige raming. Behoeft verdere uitwerking op basis van een taxatie van de ‘gecorrigeerde vervangingswaarde’ van de bestaande opstallen.

³ Er wordt uitgegaan van de aanleg van een voetbalkooi van 20 x 42 m. Uiteraard kan ook voor een andere invulling worden gekozen.

herstructurering binnen de grenzen van het huidige complex. Er wordt daarbij geen rekening gehouden met woningbouw en de eventuele opbrengsten daarvan.

De mogelijkheden voor herstructurering van het sportpark betreffen het omzetten van het natuurgras B-veld (voetbal) in een kunstgras wedstrijd / trainingsveld. Het natuurgras A-veld (voetbal) blijft in de huidige staat behouden. Ten behoeve van de renovatie hiervan zal het tot nu toe door de gemeente opgebouwde renovatiebudget bij privatisering aan de vereniging moeten worden overgedragen.

Het huidige trainingsveld kan komen te vervallen, omdat ook het korfbalveld wordt omgezet in (zandingestrooid) kunstgras, waarbij het wordt verschoven naar de locatie van het trainingsveld. Het korfbalveld behoudt de huidige afmetingen, wat wil zeggen dat er ca. 1,5 wedstrijdveld wordt gerealiseerd. Dit maakt het mogelijk om over de breedte van het veld twee jeugdvelden naast elkaar te gebruiken.

Op de huidige locatie van het korfbalveld worden ongeveer 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. Om dit parkeerterrein te ontsluiten zal er waarschijnlijk een klein gedeelte van de jeu de boules banen moeten verdwijnen. Omdat onduidelijk is om welk gedeelte het precies gaat en hoe intensief de banen worden gebruikt, wordt er geen rekening gehouden met eventuele verplaatsing / vervanging van deze banen. Mocht bij verdere uitwerking blijken dat dit toch noodzakelijk is, dan zal het om een relatief kleine investering gaan.

Er blijft, bij de realisatie van de parkeerplaatsen op de locatie van het huidige korfbalveld, voldoende ruimte over voor de realisatie van speelgelegenheid (voetbalkooi). Deze speelgelegenheid zou zich echter midden op het sportpark bevinden, wat voor de sportverenigingen tot een niet gewenste beheerssituatie leidt.

Plaatje met nieuwe situatie invoegen

Hieronder worden voor de verschillende gewenste maatregelen de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële consequenties weergegeven:

| Maatregel: | Ruimtelijke inpassing | Kosten (-) / opbrengsten |
|---|------------------------------|---------------------------------|
| <i>Toepassing kunstgras</i> | | |
| aanleg kunstgras B-veld (lichtgewicht constructie) | + | - € 600.000 |
| aanleg 1,5 kunstgras korfbalveld (lichtgewicht constructie) | + | - € 260.000 |
| renovatiebudget natuurgras A-veld | + | - € 60.000 |
| <i>Parkeren</i> | | |
| aanleg parkeerterrein (50 plaatsen, ca. 40 x 40m) | + | - € 64.000 |
| <i>Speelgelegenheid</i> | | |
| aanleg speelterrein | + / - | - € 75.000 |
| <i>Woningbouw</i> | | |
| woningbouw | - | n.v.t. |
| Saldo | | - € 1.059.000 |

Totaaloverzicht financiële consequenties

Per saldo leiden de maatregelen op de verschillende sportparken tot de volgende financiële consequenties:

| | |
|---|----------------------|
| Saldo kosten / opbrengsten per sportpark | |
| Oostknollendam | - € 873.000 |
| Jisp | - € 630.000 |
| Neck | - € 1.059.000 |
| <i>totaal</i> | - € 2.562.000 |
| Beschikbare middelen | |
| Resultaat herstructurering WSV'30 | € 380.000 |
| Resultaatsbestemming 2007 | € 220.000 |
| Reservering renovaties | € 200.000 |
| <i>totaal</i> | € 800.000 |
| Tekort herstructurering | - € 1.762.000 |

Hoofdstuk 4

Mogelijkheden privatisering

Methode

De eerste voorwaarde voor het privatiseren van het onderhoud en beheer van de sportparken is het creëren van een goede startsituatie door herstructurering. De verenigingen moeten echter ook in staat zijn om die startsituatie in goede staat te houden door onderhoud en renovatie, waarvoor ze na de privatisering volledig zelfstandig verantwoordelijk zijn. Alleen dan is er sprake van een duurzame maatregel, die niet na verloop van een aantal jaren opnieuw tot problemen leidt waarvoor een beroep op de gemeente wordt gedaan.

Om de verenigingen te ondersteunen bij het uitvoeren van beheer en onderhoud, wil de gemeente Wormerland een beheersvergoeding verstrekken. Het vertrekpunt voor deze vergoeding is het bedrag dat nu jaarlijks beschikbaar is voor onderhoud en renovatie van de velden. In de kadernota privatisering is een verdeelsleutel voorgesteld, gebaseerd op het aantal en het soort velden waarover een vereniging de beschikking heeft.

Om te bepalen of het beschikbare budget en de verdeling daarvan leidt tot een reële beheersvergoeding voor de betrokken verenigingen, zijn deze bedragen vergeleken met de werkelijke kosten van het onderhoud en renovatie van de sportvelden. Daarbij is gebruik gemaakt van normbedragen, met als uitgangspunt het uitbesteden van de werkzaamheden aan een professionele, commerciële partij. Ook het sportpark van WSV'30 is in de vergelijking meegenomen, omdat de beheersvergoeding die deze vereniging zal ontvangen nog niet definitief is vastgesteld en afhankelijk is van de hoogte van de beheersvergoeding die de andere verenigingen ontvangen.

Resultaat

Het budget dat beschikbaar is voor de beheersvergoedingen bedraagt € 105.000,- per jaar⁴. Bij het berekenen van de beheersvergoeding per vereniging is de verdeelsleutel uit de kadernota privatisering gehanteerd:

| <i>type veld</i> | <i>verdeelsleutel</i> |
|-----------------------|-----------------------|
| kunstgras voetbal | 1,00 |
| kunstgras korfbal | 0,35 |
| natuurgras voetbal | 0,60 |
| natuurgras korfbal | 0,30 |
| trainingsveld voetbal | 0,30 |

Op basis van deze verdeelsleutel is berekend welke beheersvergoeding de verenigingen na de herstructurering jaarlijks zouden ontvangen.

⁴ Bron: kadernota privatisering, bijlage 3

In onderstaande tabel wordt de op deze manier berekende beheersvergoeding per vereniging vergeleken met de normbedragen voor het onderhoud en renovatie van de velden. Omdat het de bedoeling is dat de verenigingen na de privatisering geen huur meer hoeven te betalen, is ook de vrijval van de huur in de berekeningen meegenomen. Op deze manier kan worden vastgesteld welk deel van de jaarlijkse kosten door de beheersvergoeding en de vrijval van de huurbedragen wordt gedekt:

| Sportpark / vereniging | Kosten onderhoud en renovatie ⁵ | Beheersvergoeding | Vrijval huur | Dekking kosten |
|------------------------|--|-------------------|-----------------|----------------|
| Oostknollendam | | | | |
| <i>vv Knollendam</i> | € 35.000 | € 15.602 | € 3.395 | 54% |
| Jisp | | | | |
| <i>vv Jisp</i> | € 35.000 | € 15.602 | € 5.093 | 59% |
| Wormer | | | | |
| <i>WSV '30</i> | € 85.000 | € 40.565 | € 13.356 | 63% |
| Neck | | | | |
| <i>DZS</i> | € 50.000 | € 24.963 | € 4.810 | 60% |
| <i>WWSV</i> | € 15.500 | € 8.269 | € 1.811 | 65% |
| <i>totaal</i> | € 220.500 | € 105.000 | € 28.465 | 61% |

Er treden bij deze verdeling grote verschillen op in het dekkingspercentage per vereniging, dat varieert van 54 tot 65%. Gemiddeld bedraagt het dekkingspercentage van de beheersvergoedingen en de vrijval van de huur 61%. Dat wil zeggen dat de verenigingen de resterende 39% op eigen kracht moeten realiseren, bijvoorbeeld door inzet van eigen financiële middelen, sponsoring of zelfwerkzaamheid. De eigen inzet betreft in totaal een bedrag / waarde van € 87.035,- per jaar.

⁵ Bedragen zijn exclusief BTW, omdat het door toepassing van het sportbesluit mogelijk is de BTW terug te vorderen.

Hoofdstuk 5

Fiscale aspecten

Methode

Ten aanzien van de mogelijkheden om fiscaal voordeel te behalen bij de investeringen in de sportparken en het beheer en onderhoud ervan, is onder andere gebruik gemaakt van een rapportage die Deloitte hierover in oktober 2007 voor de gemeente Wormerland heeft opgesteld. Op basis van deze rapportage en onze eigen ervaring met de concrete toepassing van het "Sportbesluit" in andere gemeenten, is met de betrokken sportverenigingen gesproken over de consequenties van het toepassen van het sportbesluit.

Daarnaast is er bij de uitwerking van de fiscale mogelijkheden voor de herstructurering van het sportpark van WSV'30 overleg gevoerd met EFK Belastingadviseurs. Als randvoorwaarde voor die uitwerking werd gesteld dat het model ook moest kunnen worden toegepast op de andere sportparken.

Resultaat

De belangrijkste conclusies van het door Deloitte opgestelde BTW advies voor de gemeente Wormerland zijn:

- Gelegenheid geven tot sportbeoefening (toepassen van het sportbesluit) is het ter beschikking stellen van een accommodatie + aanvullend dienstbetoon door of vanwege de exploitant;
- Er zijn in theorie twee opties: exploitatie door de gemeente of door een sportstichting;
- De gemeente als exploitant is voor Wormerland geen optie vanwege de beperkte huidige rol van de gemeente en de wens om juist verder te privatiseren;
- Geadviseerd wordt 1 stichting per vereniging of 1 stichting per sportpark (samenwerking tussen verenigingen) op te richten;
- De gemeente verhuurt de velden BTW belast (19%) aan de stichtingen;
- Accommodaties (kleedlokalen) worden door de verenigingen ingebracht in de stichting (door verhuur of eigendomsoverdracht);
- Toepassing van dit model leidt tot structureel BTW voordeel in de exploitatie voor de stichtingen, daarnaast is er een aanzienlijk incidenteel BTW voordeel voor zowel gemeente als stichtingen bij investeringen.

Erfpacht of verhuur?

Opvallend is dat in het rapport van Deloitte wordt gesproken over belaste verhuur van de sportvelden door de gemeente aan een stichting, terwijl er in de kadernota privatisering wordt gesproken over een erfpachtconstructie. Uit de uitwerking voor WSV'30 is naar voren gekomen dat erfpacht alleen toepasbaar is als de stichting opdrachtgever is voor alle investeringen, dus ook voor de initiële herstructurering

van het sportpark. De stichting kan immers de BTW over de investeringen terugvorderen omdat zij gelegenheid geeft tot sportbeoefening aan de sportverenigingen. Als de gemeente als opdrachtgever voor de herstructurering optreedt, kan de BTW over de investeringen alleen worden teruggevorderd als de gemeente de velden belast verhuurt aan de stichting, tegen een niet symbolisch bedrag. Financieel en fiscaal gezien maakt het verder niet uit welke optie wordt gekozen.

Omdat het dus goed mogelijk is om de BTW over de investeringen terug te vorderen, zijn in de ramingen de bedragen excl. BTW weergegeven.

Draagvlak

Uit de gesprekken met de verenigingen is naar voren gekomen dat ze geen van alle onwelwillend staan tegenover de toepassing van het sportbesluit. Ze zijn op de hoogte van de strekking ervan en zijn zich er terdege van bewust dat dit wel een extra belasting voor ze meebrengt. Ze zullen nieuw kader moeten vinden voor het bestuur van de stichting en organisatorisch, juridisch en administratief komen er de nodige extra werkzaamheden op de stichting af. Als daar echter tegenover staat dat er aanzienlijke besparingen kunnen worden gerealiseerd op de investeringen voor de herstructurering en de beheer- en onderhoudskosten voor de stichting, vindt men dit de moeite waard.

Wel verwacht men bij de verdere uitwerking en toepassing van het sportbesluit nadere uitleg, coördinatie en ondersteuning door de gemeente en / of een fiscaal adviseur, zodat niet elke vereniging zelf het wiel hoeft uit te vinden. Hetgeen nu voor WSV'30 wordt uitgedacht en ontwikkeld, zou ook ter beschikking moeten komen te staan van de andere verenigingen.

Hoofdstuk 6

Conclusies

De conclusie naar aanleiding van de quick scan naar de haalbaarheid van de herstructurering en privatisering van de sportparken in de gemeente Wormerland valt uiteen in drie elementen:

- Het creëren van een goede startsituatie
- Het verstrekken van een reële beheersvergoeding
- De fiscale aspecten

Goede startsituatie

Uitgangspunt voor deze quick scan was de wens van het gemeentebestuur van Wormerland om bij de herstructurering van de sportparken, door toepassing van kunstgras, een verbeterde startsituatie voor de sportverenigingen te creëren. De ruimte die daarbij wordt vrijgespeeld, dient te worden ingezet ten behoeve van de lokale gemeenschap door de realisatie van woningbouw, parkeervoorzieningen en speelgelegenheid voor de (oudere) jeugd. Uit de resultaten van hoofdstuk 3 blijkt dat het niet op elk sportpark mogelijk of wenselijk is om al deze maatregelen toe te passen. Ruimte voor woningbouw ontstaat er alleen binnen de grenzen van sportpark Jisp. Op sportpark Oostknollendam ontstaat er niet voldoende ruimte voor parkeer- én speelgelegenheid. En hoewel dat ruimtelijk gezien wel zou passen op de beide andere sportparken, is er daar sprake van andere bezwaren tegen de realisatie van speelgelegenheid. Het is wel mogelijk om in elk geval de parkeerproblematiek op te lossen.

1. *Conclusie: niet alle gewenste maatregelen (kunstgras, parkeren, speelgelegenheid en woningbouw) kunnen op alle sportparken worden gerealiseerd.*

Er is geen definitief eindoordeel te geven over de financiële haalbaarheid van de herstructurering die benodigd is voor het creëren van een goede startsituatie, zolang er geen duidelijkheid is over de woningbouwplannen in Neck van Bouwfonds MAB. Als de kosten van de herstructurering van het sportpark in Neck volledig voor rekening van de gemeente komen, ontstaat er voor de gemeente een aanzienlijk tekort van € 1.762.000,-. Als die kosten echter zouden worden gedekt door de projectontwikkelaar, dan bedraagt het totale tekort voor de herstructurering van alle sportparken nog € 703.000,-. De herstructurering van de sportparken kan in elk geval niet plaatsvinden zonder er aanvullende middelen voor uit te trekken.

2. *Conclusie: hoewel er nog onduidelijkheid is, zal de herstructurering van alle sportparken per saldo in elk geval meer geld kosten dan er nu beschikbaar is.*

Voor de quick scan is gebruik gemaakt van het onderhoudsrapport dat door ingenieursbureau Oranjewoud is opgesteld voor de komende drie jaar. Hierin komt naar voren dat voor de meeste velden geldt dat ze voor die periode nog te gebruiken zijn, mits de problemen met water / drainage worden opgelost en het normale onderhoud wordt uitgevoerd. Om een goede startsituatie te creëren voor privatisering zullen er echter renovaties moeten worden uitgevoerd. De huidige gemeentelijke onderhoudsbudgetten zullen hiervoor waarschijnlijk niet toereikend zijn. Zonder herstructurering en / of renovatie van de velden zullen de verenigingen niet bereid zijn mee te werken aan privatisering, waardoor de gemeente verantwoordelijk blijft voor onderhoud en renovatie.

3. *Conclusie: de velden zijn voor de komende jaren nog in stand te houden, maar er moet hoe dan ook binnen afzienbare termijn worden geïnvesteerd in de sportparken.*

Reële beheersvergoeding

Er is er sprake van een onevenredige verdeling van de dekkingspercentages tussen de verenigingen. De beheersvergoedingen en de vrijgevallen huurbedragen dekken gemiddeld 61% van de werkelijke kosten van onderhoud en renovatie van de sportparken. De resterende 39% (in totaal € 87.035,- per jaar) zouden de sportverenigingen zelf moeten inbrengen. Met name ten aanzien van kunstgras is dit naar onze inschatting niet reëel. Het gaat om grote bedragen en specialistisch werk, waarbij weinig zelfwerkzaamheid mogelijk is. Voor de (relatief kleine) verenigingen is dit niet structureel op te brengen.

4. *Conclusie: een beheersvergoeding die gemiddeld 61% van de werkelijke kosten van onderhoud en renovatie dekt, is niet reëel. Vooral niet als het gaat om kunstgras. Daarnaast moet het dekkingspercentage beter worden verdeeld tussen de verenigingen.*

Fiscale aspecten

Het is goed mogelijk om, door toepassing van het 'sportbesluit' fiscale voordelen te behalen bij de investeringen die gemoed zijn met de herstructurering. Ook ten aanzien van de beheer- en onderhoudskosten van de stichtingen kan de BTW worden teruggevorderd. Het toepassen van het sportbesluit vraagt wel het nodige van de verenigingen. Deze zijn bereid hieraan mee te werken, mits er sprake is van grote investeringen in het kader van de herstructurering. Als er geen sprake is van herstructurering is er nog wel (beperkt) fiscaal voordeel te behalen met betrekking tot onderhoud en renovatie van de huidige velden, maar dat staat dan niet in verhouding tot de inspanningen van de verenigingen om dit mogelijk te maken.

5. *Conclusie: door het sportbesluit toe te passen kan de BTW over investeringen en beheers- en onderhoudskosten worden teruggevorderd. Vanwege de inspanningen die hiervoor van de verenigingen worden verwacht, is dit alleen haalbaar als er sprake is van grotere investeringen in het kader van de herstructurering.*