

## Het privatiseren van een sportaccommodatie

### **Wat is privatisering?**

Privatiseren betekent alle veranderingen van de voorzieningswijze van een dienst of goed waarbij de inbreng van particulieren (lees: verenigingen) toeneemt ten opzichte van die van de overheid.

#### *Redenen*

Er zijn twee redenen waarom gemeenten kiezen voor privatisering van sportaccommodaties:

1. Het doorvoeren van bezuinigingen op autonome beleidsterreinen van de gemeente waaronder het sportbeleid;
2. Het overdragen van gemeentelijke taken, omdat deze niet meer tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren (kerntakendiscussie).

### **Wat zijn de voor- en nadelen?**

#### *Voordelen verenigingen*

Het in eigendom verkrijgen van een gebouw, tennisbanen, kunstgrasveld, veldinrichting en/of overige voorzieningen biedt voor de vereniging de volgende voordelen:

- De voorzieningen worden in optimale staat van onderhoud gebracht, zodat de vereniging daarmee jaren vooruit kan;
- De vereniging kan een eigen gebouw, eigen banen en eigen veldinrichting wellicht beter en goedkoper onderhouden dan de gemeente door goede contacten met sponsors/bedrijven, zelfwerkzaamheid en het niet doorberekenen van gemeentelijke opslagen/uren;
- De huur voor het gebruik van de accommodatie is na privatisering nihil of wordt fors gereduceerd;
- De vereniging kan zonder gemeentelijke bemoeienis het gebouw aanpassen, verbouwen
- volgens de hedendaagse eisen en wensen;
- De vereniging krijgt meer vrijheden in beheer en exploitatie van het sportpark.

#### *Nadelen verenigingen*

- De vereniging moet extra financiële lasten, zoals de volledige OZB, afvalstoffenheffing, betalen;
- De vereniging moet geld reserveren voor het onderhoud en het plegen van vervangingsinvesteringen om de gebouwen en andere geprivatiseerde voorzieningen up-to-date te houden.

#### *Voor- en nadelen gemeente*

Voor de gemeente ontstaan de volgende voordelen: op termijn hoeven door de gemeente geen werkzaamheden meer verricht te worden voor onderhoud en is er daardoor sprake van een structurele bezuiniging en kan door het gemeentebestuur personeel op een andere wijze en voor een ander object worden ingezet. Ook wordt een bedrag bespaard voor zakelijke lasten.

Hier staat echter tegenover dat de gemeente:

- Geen/minder huurinkomsten ontvangt;
- Een jaarlijkse bijdrage beschikbaar stelt voor het onderhoud of een eenmalige afkoopsom betaalt;
- De huidige kapitaallasten behoudt;
- Een incidentele bijdrage betaalt voor eventueel aanwezig achterstallig onderhoud.

Op korte termijn heeft de gemeente geen financiële voordelen. Op lange termijn heeft de gemeente echter wel grote voordelen optreden bij het overdragen van de gebouwen, namelijk:

- Geen toekomstige investeringen ten behoeve van de gebouwen en/of veldopstallen;
- Geen kosten in groot onderhoud (personeel en materiaal) aan de gebouwen en/of veldopstallen;
- Geen (onnodige) bemoeienis meer met betrekking tot het voeren van overleg en het verstrekken van adviezen aan het college/gemeenteraad over het onderhoud, investeringen over de gebouwen en/of de veldopstallen.

### **Blangrijke uitgangspunten bij een succesvolle privatisering**

Overname van gemeentelijke eigendommen en taken is alleen mogelijk als de betreffende vereniging over deskundig en voldoende personeel (vaak of alleen vrijwilligers) en over voldoende financiële middelen beschikt.

Met de overname van het cultuurtechnisch onderhoud (= onderhoud aan natuurgrasvelden, bossingels en groenstroken) moet terughoudend worden opgetreden. Dit zijn kwaliteitsgevoelige werkzaamheden die altijd uitbesteed moeten worden aan een specialistisch bedrijf. De gemeente of sportbedrijf kan dit werk vaak goedkoper uitvoeren, omdat veelal een contract wordt opgesteld tussen één bedrijf en de opdrachtgever voor alle sportparken. Daarnaast leert de praktijk dat bij slecht onderhoud door de vereniging er op den duur sprake is van een stuk kapitaalvernietiging en de gemeente toch weer tot herstel moet overgaan met alle financiële consequenties van dien.

Het niet-cultuurtechnisch onderhoud, waaronder het onderhoud aan de gebouwen en de veldinstallatie, kunnen in de meeste gevallen onder bepaalde voorwaarden overgedragen worden aan de sportverenigingen.

### **Voordeel**

Beide partijen (vereniging en gemeente) moeten er in de toekomst beter van worden. Voor beide partijen moeten de resultaten van de privatiseringsgesprekken bevredigend zijn. In de onderhandelingen met de gemeente over privatisering, moet bij het eerste gesprek duidelijk gemaakt worden, dat de resultaten van de onderhandelingen moeten leiden tot een voordeel voor de vereniging en de gemeente. Op het moment dat dit uitgangspunt wordt bevestigd en de bereidheid aanwezig is om de gestelde doelen te bereiken, kunnen verdere gesprekken plaatsvinden.

### **Objectief**

Laat in overleg met de gemeente een extern bouwkundig bureau een Meerjaren onderhoudsprogramma (MOP) opstellen voor de gebouwen die in aanmerking komen voor privatisering. Een dergelijk bureau brengt de totale onderhoudskosten over een periode van 10 jaar, inclusief eventueel achterstallig onderhoud, cijfermatig en beschrijvend in beeld. Op dat moment is er een objectieve weergave van de staat van onderhoud en kunnen onderhandelingen plaatsvinden.

De gemeente die gebouwen en andere voorzieningen wil privatiseren, moet voorafgaand aan de onderhandelingen, de uitgangspunten om tot overdracht te komen, schriftelijk kenbaar maken. De financiële bijdrage is daar een cruciaal onderdeel in. In de praktijk wordt geadviseerd om de kosten die voortvloeien uit de MOP éénmalig aan de vereniging door te sluisen, waarmee feitelijk eenmalig een afkoopsom wordt betaald en de vereniging voortaan verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de accommodatie.

### **Veldinstallaties**

Als veldinstallaties, waaronder de lichtmasten, doelen, ballenvangers geprivatiseerd moeten worden geldt hetzelfde als bij de overdracht van gebouwen. Laat een extern deskundig bureau onderzoek plegen naar de staat van onderhoud van deze voorzieningen. De resultaten van het onderzoek zijn leidend voor de verdere onderhandelingen.

Stel vooraf aan de onderhandelingen vast dat de gemeente of andere opdrachtgever de kosten betaalt, welke een relatie hebben met de privatisering. Hiermee worden de kosten bedoeld voor het passeren van een akte bij de notaris voor het vestigen van een recht van opstal of erfpachtovereenkomst, een schone grond verklaring, aansluiting op het riool in geval de accommodatie in het buitengebied ligt, eventuele overdrachtsbelasting, etc. Stel een werkgroep in met mogelijk een vaste bezetting met deskundigen vanuit de vereniging aangevuld met eventueel een externe adviseur op dit terrein. Deze werkgroep moet het mandaat hebben van het stichtingsbestuur of algemene ledenvergadering om de onderhandelingen in te gaan met de gemeente.

### **Waarover moeten afspraken gemaakt worden?**

#### *A) Meerjarenbeleid/cultuurverandering*

Stelt u zich de vraag: Wat wilt u als vereniging in de toekomst en in het bijzonder met de accommodatie. Stelt u dus eerst een meerjarenbeleidsplan op voor de kerntaken van uw vereniging. Om te komen tot een meerjarenplan moeten in grote lijnen de volgende stappen te worden genomen:

1. Stel de missie van de vereniging vast (waarom bestaat uw vereniging?);
2. Wat zijn de sterke en zwakke kanten van de vereniging (interne kant)?
3. Welke kansen en bedreigingen komen op uw vereniging af (externe kant)?
4. Stel lange termijndoelen op over de kernterrainen van de vereniging (personeel/accommodatie/organisatiestructuur/sportaanbod/sociaal aanbod/financiën);
5. Stel per kerntaak een plan op;
6. Stel toetsingsmomenten in en corrigeer de doelen in voorkomende gevallen.

### **Cultuur**

Ook moet de cultuur binnen de vereniging omgebogen worden naar een meer zakelijke en professioneel geleide organisatie. Bedoeld wordt dat in geval er voor een privatisering wordt gekozen, er meer werkzaamheden op de vereniging afkomen en daarmee in feite meer verantwoordelijkheden. Bij een meer zakelijke cultuur binnen de vereniging bent u meestal beter in staat deze uitdagingen op te vangen. Wat overigens niet wil zeggen dat het 'wij gevoel' en de gezelligheid niet meer belangrijk zijn.

Het is van belang een goed contact te hebben met personen op strategische plaatsen bij de gemeente. Zo kunt u snel en adequaat handelen, aan de benodigde informatie komen dan wel uw eerste aanzetten tot plannen al in geijkte kanalen kunt voorbespreken (lobby). Zowel het ambtelijke apparaat als de politieke lijnen zijn daarbij van belang. Mogelijk dat u de selectie van bestuursleden daarop kunt afstemmen, aangezien het onderhouden van de relevante contacten 'een vak apart is'.

Samenwerking met andere sportverenigingen kan bij privatiseringsprocessen handig zijn. U kunt zich daarbij afvragen of er in uw nabijheid verenigingen zijn met gelijksoortige problemen of plannen. Mogelijk dat u de belangen kunt combineren en daarmee een sterkere partij vormt

naar de andere partners in het spel. Een plaatselijke tennisvereniging die bijvoorbeeld ook op kunstgras wil overstappen wil vermoedelijk graag naar uw plannen luisteren.

### *B) Juridische aspecten*

#### Recht van opstal of erfpachtovereenkomst:

Het belangrijk dat een recht van opstal of een erfpachtovereenkomst wordt gevestigd via een notariële akte bij de notaris. Dit is een zakelijk recht dat wordt vastgelegd. Dit betekent dat de grond door de gemeente in bruikleen wordt verstrekt, maar dat de gebouwen (de opstallen) eigendom worden van de vereniging. Daardoor kan ook een hypothecaire geldlening worden afgesloten. De vereniging kan dus naar eigen inzicht, afhankelijk van de financiële daadkracht van de vereniging, investeringen in de accommodatie doen.

#### Afspraken en verantwoordelijkheden

Het is belangrijk dat verantwoordelijkheden helder worden afgesproken tussen de vereniging en de gemeente (en mogelijke andere participanten). Leg deze afspraken en verantwoordelijkheden schriftelijk vast in het recht van opstal, erfpachtovereenkomst of ander document.

#### Beheersvorm

Welke beheersvorm wordt gekozen voor de exploitatie van de sportaccommodatie? Gebeurt dat onder de huidige vereniging of wordt een nieuwe stichting of BV opgericht?

De kenmerken van een stichting zijn onder meer:

- opgericht per notariële akte
- heeft geen leden
- heeft het doel omschreven in statuten
- de bestuursbenoeming is geregeld bij statuten.

De kenmerken van een BV zijn onder meer:

- kent door de minister en notaris goedgekeurde statuten
- neemt als zelfstandig rechtspersoon aan het rechtsverkeer deel
- heeft een van privé afgescheiden vermogen
- kent een maatschappelijk startkapitaal van iets meer dan 18.000 euro

Voordelen van het oprichten van een stichting of BV is dat u in het zakelijk verkeer sneller en kordater kunt opereren. Er is bijvoorbeeld voor belangrijke financiële transacties geen besluit van een algemene ledenvergadering noodzakelijk.

### *C) Financiële en fiscale aspecten*

Houdt u rekening met het vraagstuk van de omzetbelasting bij bepaalde transacties dan wel exploitatie van een horecagelegenheid. Bepaalde transacties zoals hier bedoeld zijn bijvoorbeeld:

- Het aanleggen van een kunstgrasveld
- Het huren of verhuren van uw accommodatie
- Het exploiteren van een kantine

Als u personeel in dienst neemt, moet u rekening houden met loonbelasting en sociale lasten. U wordt namelijk werkgever en daarom heeft u verplichtingen naar de fiscus en uitvoeringsinstantie voor de sociale wetten. U moet als werkgever gedeelten van de loonkosten inhouden en afdragen aan voornoemde instanties.

Bij privatiseringstransacties waarmee (grote) delen van de accommodatie zijn gemoeid, moet u ook kijken naar uw verzekeringen (opstal, inboedel, etc.)

- Denk ook aan een schone grondverklaring.
- Houdt u in dit (financiële) verband ook nog rekening met lopende overeenkomsten.
- Mogelijk speelt ook de vennootschapsbelasting een rol.

#### *D) Personele aspecten*

Enkele vragen die op u afkomen:

- Hoe zet u de zaak organisatorisch op
- Hoe wordt de taakbelasting van vrijwilligers
- Is het verstandig om bepaalde functies te laten vervullen door betaalde krachten (horeca, technisch, management)
- Hoe wordt dan de verhouding tussen vrijwilliger en professional
- Welk model arbeidsovereenkomst en welke arbeidsvoorwaarden kiest u
- Doet u het personeelsbeheer zelf of besteedt u het uit.

#### **Kan een vereniging gedwongen worden medewerking te verlenen aan privatisering?**

Privatisering kan feitelijk alleen maar plaatsvinden als sprake is van een wilsovereenstemming. Beide partijen moeten instemmen met de overdracht van eigendommen en taken. In de praktijk blijkt veelal dat de gemeente de huur exorbitant gaat verhogen als een vereniging geen medewerking wil verlenen aan privatisering.

#### **Huurovereenkomst**

Een huurovereenkomst is een tweezijdige overeenkomst. Er zijn twee partijen; de huurder en de verhuurder. Om te spreken van een rechtsgeldige overeenkomst is het bestaan van wilsovereenstemming over de inhoud van de huurovereenkomst noodzakelijk. Dat betekent dat partijen uitdrukkelijk moeten instemmen met de bepalingen van de huurovereenkomst. Een van de specifieke kenmerken van een huurovereenkomst is de huurprijs.

Wanneer het gaat om woon- en of bedrijfsruimten dan kent de wet een specifieke regeling aan de hand waarvan je een redelijke huurverhoging kunt bepalen. In andere situaties ontbreekt een dergelijke systematiek. Dat betekent dat de vereniging geen beroep op een regeling over de huurverhoging.

Mag de gemeente dan zomaar een huurprijs vragen welke bijvoorbeeld vier keer hoger ligt dan in de situatie voor privatiseren? Huurverhoudingen worden ook beheerst door zaken als redelijkheid en billijkheid. De gemeente is als private partner gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Ikon-arrest). De gemeente moet rekening houden met beginselen als redelijkheid en billijkheid.

Het is belangrijk om na te gaan of de 'oude' huurovereenkomst is opgezegd. Is dat niet zo dan geldt die nog steeds. Is de oude wel opgezegd dan geldt een nieuwe als er sprake is van

wilsovereenstemming tussen partijen. In beide gevallen heeft de gemeente dus geen reden om de verhoging door te drukken. Dat is anders als in de huurovereenkomst is voorzien in een eenzijdige mogelijkheid de prijs te verhogen.

Naast het verhogen van de huur kan het voorkomen dat een sportpark wordt gesloten. Als ze zover gaan dat ze de vereniging de toegang dreigen te ontzeggen dan wordt geadviseerd de gemeente te wijzen op de competitieverplichtingen en de materiële gevolgen, schade. Verder moet de vereniging attent zijn op het handelen van de gemeente. Ze mag namelijk geen misbruik maken van haar bevoegdheden. Dat mag niet en is in strijd met de wet en de redelijkheid en billijkheid.