

advies
aan b&w

TILS 424



Sector	: Inwoners	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Roel Deneer Tel.: (0495) 575 454 en: Monique Bessems	
Portefeuillehouder(s)	: H.A. Litjens	Nummer B&W-advies: BW-004752

ONDERWERP

Realisatieovereenkomst nieuw sportcomplex DESM

ADVIES

1. Instemmen met de tussen gemeente en voetbalvereniging DESM gemaakte afspraken over de realisatie en exploitatie van het nieuwe sportcomplex bij de wijk Vrouwenhof, zoals vastgelegd in bijgevoegde realisatieovereenkomst inclusief bijlagen.
2. Besluiten om de bijlagen A en B (realisatie- en exploitatieraming) niet openbaar te maken.
3. De gemeenteraad informeren via de TILS lijst.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

- Op 2 juli 2008 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de "rapportage toekomst DESM" en de verplaatsing van voetbalvereniging DESM naar een nieuw te realiseren sportcomplex nabij de nieuwbouwwijk Vrouwenhof. In de rapportage stond vermeld dat DESM, uitgaande van het huidige gemeentelijke beleid, een investeringsbijdrage zou moeten doen van ca. € 900.000,00. DESM heeft de gemeenteraad in diezelfde rapportage opgeroepen om de investeringsbijdrage voor de club te beperken tot een bedrag dat de financiële draagkracht van de club niet te boven gaat.
- Op 9 november 2009 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin wordt gesteld dat de nieuwe voetbalaccommodatie voor DESM vóór het begin van het voetbalseizoen 2012-2013 gereed moet zijn.
- Bij de begrotingsbehandeling 2010 is besloten een krediet beschikbaar te stellen van € 2.855.000,00 voor de verplaatsing van DESM. Op 26 januari 2010 is door uw college de projectopdracht vastgesteld.

Algemeen:

Na de vaststelling van projectopdracht is een projectgroep met daarin vertegenwoordigers van de gemeente en voetbalvereniging DESM geformeerd. In de projectgroep zijn

Weert, 26 maart 2012	De directeur	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 8 mei 2012								

Beslissing d.d.: 8 mei 2012

Nummer: 8

De secretaris,

Akkoord met advies.

Totaal aantal pagina's 4

afspraken gemaakt over de realisatie en exploitatie van het nieuwe sportcomplex. Bij de uitwerking hiervan is gezocht naar een financieringsconstructie die de financiële draagkracht van de DESM niet te boven gaat. Tevens is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld voor het nieuwe plangebied waarbij kritisch is gekeken naar de voorzieningen en het aantal vierkante meters die gerealiseerd moeten worden. De combinatie van de gekozen financieringsconstructie en het beperken van de omvang van het clubgebouw heeft geleid tot een oplossing die past binnen de financiële draagkracht van DESM.

De gemaakte afspraken en het PvE bieden wij uw college in de vorm van bijgevoegde realisatieovereenkomst en bijlagen ter vaststelling aan.

De projectgroep opteert voor BTW belaste exploitatie van het nieuwe sportcomplex. Deze exploitatievorm heeft de gemeente eerder toegepast bij het sportpark St. Theunis (atletiekvereniging Weert en hockeyvereniging Weert). Keuze voor BTW belaste exploitatie betekent afwijken van de wijze waarop de gemeente op dit moment voetbalcomplexen exploiteert. De belangrijkste verschillen zitten in de eigendomsverhouding en de exploitatieverantwoordelijkheden:

- In de traditionele situatie is de gemeente alleen eigenaar van de voetbalvelden. Deze worden aan de voetbalclubs verhuurd. De voetbalclubs zijn eigenaar van het gebouw en de veldverlichtingsinstallatie. Deze worden door de clubs zelf beheerd en onderhouden.
- Bij keuze voor BTW belaste exploitatie kan de gemeente niet volstaan met het alleen in gebruik geven van de sportvelden. De fiscus stelt dat ook nevenvoorzieningen (zoals kleedlokalen en veldverlichtingsinstallaties) die nodig zijn voor de sportbeoefening aan gebruikers beschikbaar gesteld moeten worden. Hiermee komen deze voorzieningen ook in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente.

Met DESM is gesproken over de inzet van de kantine voor maatschappelijke doeleinden. In de realisatieovereenkomst is hierover opgenomen dat DESM er niet afwijzend tegenover staat om andere maatschappelijke groepen in de kantine te huisvesten. In het vervolgtraject zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt. De huisvesting van maatschappelijke groepen in de DESM kantine biedt voor zowel gemeente als DESM voordelen. De gemeente kan accommodatieproblemen van kleinere groepen binnen het beschikbare aanbod opvangen; DESM is in staat extra inkomsten te genereren.

De bijgevoegde documenten zijn allen gericht op de keuze voor BTW belaste exploitatie. Wij adviseren uw college om in te stemmen met deze documenten.

Argumenten:

De volgende argumenten liggen ten grondslag aan de keuze voor BTW belaste exploitatie:

- De BTW over de investeringskosten is voor de gemeente fiscaal aftrekbaar. Dit levert voor het project in zijn totaliteit een aanzienlijk financieel voordeel op. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de gemeentelijke kapitaallasten van de investering bij BTW belaste exploitatie nagenoeg gelijk is aan die van een traditionele exploitatie zijn. Dit heeft te maken met het feit dat de kleedaccommodatie en veldverlichtingsinstallatie bij BTW belaste exploitatie eigendom worden van de gemeente; de investeringskosten komen ook volledig voor rekening van de gemeente. Bij de traditionele realisatievorm zouden de investeringskosten voor rekening van DESM zijn gekomen.
- Door keuze voor BTW belaste exploitatie wordt het project voor DESM financieel haalbaar. Doordat de gemeente een aanzienlijk deel van de investering voor zijn rekening neemt, blijft de geraamde investeringslast voor DESM beperkt tot ca. € 100.000,00. Bij keuze voor de traditionele realisatievorm zou de geraamde investering voor DESM (op basis van het definitieve programma van eisen) ca. € 600.000,00 bedragen. Omdat DESM deze investering niet kan dragen en leencapaciteit van de club beperkt is, zou de beoogde verplaatsing voor DESM onhaalbaar worden.
- Doordat de gemeente het overgrote deel van de totale accommodatie in eigendom heeft, kan de kwaliteit van de accommodatie beter worden gegarandeerd. De kwaliteit van accommodaties in eigendom van clubs, is vaak afhankelijk van de financiële

situatie van clubs en de beschikbaarheid van vrijwilligers. Vooral het vinden van vrijwilligers is voor veel verenigingen in de huidige tijd niet eenvoudig.

- Het in gebruik geven van het sportcomplex aan derden wordt vereenvoudigd. Omdat de gemeente alle aan de sport gerelateerde voorzieningen in eigendom heeft, is er geen afstemming meer nodig met de voetbalvereniging. Behalve DESM zal scholengemeenschap het Kwadrant overdag gebruik gaan maken van het nieuwe sportcomplex.

Kanttekeningen:

BTW belaste exploitatie van het nieuwe sportcomplex is voor de gemeente met inbegrip van de gekozen uitgangspunten in eerste instantie financieel minder gunstig dan een traditionele exploitatie. Bij een verdere optimalisering van het gebruik zal het exploitatieresultaat (- € 207.000,00) gunstiger worden. Het verschil tussen beide exploitatievormen vindt u in de bijgevoegde exploitatiebegroting (niet-openbare bijlage A). Gezien de bovengenoemde argumenten die pleiten om wel te kiezen voor BTW belaste exploitatie, wordt geadviseerd de vooralsnog marginale nadelige beïnvloeding van het exploitatieresultaat (momenteel geraamd op ca. € 10.000,00 per jaar) te accepteren. Op basis van de huidige inzichten kan hiermee worden uitgegaan van een nadelig exploitatieresultaat van € 207.000,00.

Daarnaast verwachten wij dat het exploitatieresultaat in de toekomst kan worden verbeterd door de bezetting van het sportpark te optimaliseren. Concreet kan scholengemeenschap Het Kwadrant genoemd worden als medegebruiker. Afspraken over dit gebruik moeten nog geconcretiseerd worden.

Voor wat betreft de projectplanning is de door de gemeenteraad oorspronkelijk gestelde termijn (ingebruikname nieuwe sportcomplex met ingang van voetbalseizoen 2012/2013) niet haalbaar gebleken. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met:

- te doorlopen procedures met betrekking tot de grondverwerving. Naar verwachting kan in het 4^e kwartaal 2012 over het grootste gedeelte van de gronden worden beschikt.
- intensief voortraject met voetbalvereniging DESM om overeenstemming te bereiken over de realisatieovereenkomst en bijbehorende stukken.

Wij streven ernaar om het nieuwe voetbalcomplex in gebruik te geven met ingang van het voetbalseizoen 2013/2014. Om deze planning te halen zal direct na het accorderen van de realisatieovereenkomst worden gestart met de architectenselectie en het opstellen van het definitief ontwerp van het sportcomplex. Uitgaande van een voortvarend verloop, willen we in het 4^e kwartaal 2012 starten met de aanleg van het sportcomplex.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Niet van toepassing

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Bij de begrotingsbehandeling 2010 is voor de realisatie van het nieuwe sportcomplex een krediet beschikbaar gesteld van € 2.855.000,00. De totale investeringskosten die voor rekening van de gemeente komen, zijn momenteel geraamd op € 3.168.000,00. Dit betekent dat er een tekort zichtbaar is van € 313.000,00. Hierbij moet worden opgemerkt dat er nog geen rekening is gehouden met opbrengsten uit grondverkoop aan de Koekoeksweg. In de vergadering van 22 juni 2010 heeft uw college ingestemd met de aanleg van een groene berging op deze locatie. De opbrengsten van de grondverkoop ten behoeve van dit doel zijn vooralsnog PM geraamd.

Een belangrijke factor voor de financiële status van dit project wordt het resultaat van de aanbesteding van de velden en het gebouw. Afgesproken is dat onmiddellijk na de aanbesteding een overzicht van de gemaakte en nog te maken kosten, aangevuld met de daarvoor beschikbare dekkingsmiddelen wordt opgesteld. Op basis daarvan kan het project in de realisatiefase worden gebracht, dan wel moet aanvullende bestuurlijke

besluitvorming worden voorbereid. In beide gevallen wordt een afzonderlijk voorstel opnieuw aan uw college voorgelegd.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- Organisaties/Instellingen
- Raadsleden

Nadere specificatie: Voetbalvereniging DESM

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- TILS lijst

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- Overig: projectgroep

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

- Mia Aerds, financieel consultant sector Bedrijfsvoering.
- Luc Hotterbeekx, cluster Vastgoed, sector Ruimte
- Marie-Lou Rosbergen, juridisch beleidsadviseur sector Inwoners

Extern:

- Bestuur voetbalvereniging DESM
- Deloitte belastingadviseurs, dhr. J. Spronk
- Belastingdienst, dhr. J.M.P. Wolters

BIJLAGEN

Openbaar:

Realisatieovereenkomst met bijlagen:

1. Gebruiksovereenkomst;
2. Aanvullende voorwaarden;
3. Algemene voorwaarden "gelegenheid geven tot sport";
4. Programma van Eisen;
5. Financiële verantwoordelijkheden realisatie sportcomplex;
6. Format berekening gebruikstarief;
7. Verdeling onderhoudstaken gemeente - DESM.

Niet-openbaar:

- A. Exploitatiebegroting
- B. Raming realisatiekosten