



23.I002071

Oirschot

Agendaformulier B&W-vergadering

Raadsvoorstel

28 november 2023

Programma

1. Sociale leefomgeving

Onderwerp

Privatisering Tennisclub Oirschot

Voorstel

1. De raad voorstellen een additioneel bedrag van € 295.000,- (afgerond) beschikbaar te stellen t.b.v. privatisering van Tennisclub Oirschot per 1-1-2024.
2. De raad voorstellen met het verrekenen van een deel van dit bedrag met het restant van de onderhoudsvoorziening groot onderhoud sportvelden voor een bedrag van € 131.592,-
3. De raad voorstellen met het daarna nog resterende bedrag van € 163.408,- ten laste van de algemene reserve 2023 te brengen.;
4. In te stemmen met het verwerken van de gevolgen van de privatisering voor de exploitatiebegroting 2024 en verder in de eerste Burap van 2024.
5. De raad voorstellen de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel: 23.I002213 Raadsvoorstel privatisering TCO
2. Begrotingswijziging: BW223016 Privatisering TCO

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Corine van Overdijk

Opsteller

team Realisatie en Beheer

Overleg gepleegd met

Afdeling financiën;

Datum

10 november 2023

Parafen

		d.d.	akk.	bespr.
☒	Gemeentesecretaris			
☒	Burgemeester			
☒	Wethouder Van Beek			
☒	Wethouder Van de Ven			
☒	Wethouder Van Overdijk			



23.I002071

Oirschot

Collegevoorstel

Aanleiding

TCO is een tennisvereniging uit Oirschot die gebruik maakt van de tennisfaciliteiten nabij sportcentrum de Kemmer. De accommodatie van de vereniging telt acht allweatherbanen. De vereniging heeft reeds lang de wens om te privatiseren. Bij privatisering gaat het eigendom van de opstallen (velden/banen, sporttechnische inrichting, beplantingen en verhardingen) over naar een private partij. Door de eigendomsoverdracht van de opstallen wordt de vereniging verantwoordelijk voor al het onderhoud en alle renovaties. Samen met TCO is een voorstel uitgewerkt om te komen tot privatisering van het tennispark.

Kantinegebruik

Een van wensen van TCO is dat de club na privatisering kan beschikken over een eigen kantine. Omdat er binnen sportcentrum de Kemmer voldoende kantine ruimte beschikbaar is kan TCO gebruik blijven maken van de faciliteiten binnen sportcentrum de Kemmer.

Padelbanen

Na privatisering is TCO in staat om te investeren in padelbanen om daarmee nieuwe leden te werven en bestaande leden te behouden.

Hogere privatiseringsbijdrage

Er is reeds een bijdrage t.h.v. € 253.000,- gevoteerd. Deze middelen zijn beschikbaar gesteld d.m.v. een krediet. De privatisering is in 2022 door langlopende gesprekken, tijds- en capaciteitstekort, bestuurswisseling binnen TCO en personele wisseling binnen de gemeente niet tijdig afgerond. Door grote prijsstijgingen en inflatie zijn de kosten voor het onderhoud en renovatie van de tennisbanen gestegen. Hierdoor is een additioneel bedrag voor de privatiseringsbijdrage benodigd. De totale benodigde privatiseringsbijdrage voor TCO (het over te maken bedrag) is hierdoor gestegen naar € 360.172,-. Hier bovenop boekt de gemeente de resterende boekwaarde van de tennisbanen t.h.v. € 187.828,- in een keer af.

Voorstel

1. De raad voorstellen een additioneel bedrag van € 295.000,- (afgerond) beschikbaar te stellen t.b.v. privatisering van Tennisclub Oirschot per 1-1-2024.
2. De raad voorstellen met het verrekenen van een deel van dit bedrag met het restant van de onderhoudsvoorziening groot onderhoud sportvelden voor een bedrag van € 131.592,-
3. De raad voorstellen met het daarna nog resterende bedrag van € 163.408,- ten laste van de algemene reserve 2023 te brengen.;
4. In te stemmen met het verwerken van de gevolgen van de privatisering voor de exploitatiebegroting 2024 en verder in de eerste Burap van 2024.
5. De raad voorstellen de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.



23.I002071

Oirschot

Argumenten

1.1 De gedachte achter privatisering is dat TCO het sportpark zelf beter en efficiënter kan exploiteren dan de gemeente, waardoor een win-winsituatie ontstaat.

De vereniging kent het sportpark het beste en weet heel goed welk onderhoud wanneer nodig is.

Datzelfde geldt voor renovaties en vervangingen. De vereniging kan sneller schakelen en goedkoper werken door middel van inzet van vrijwilligers. De vereniging en gemeente hoeven niet meer in gesprek over onderhoud, beheer en exploitatie waardoor ook de personele inzet vanuit de gemeente verdwijnt.

1.2 De grond blijft eigendom van de gemeente.

In de kadernota vastgoed zijn (buiten)sportaccommodaties aangewezen als strategisch vastgoed. Dit houdt in dat de gemeente eigenaar blijft van de grond en dat het mogelijk is om een erfpachtrecht en opstalrecht te vestigen. De gemeente heeft hierdoor geen kosten voor onderhoud meer maar wel de inkomsten uit erfpacht.

1.3 TCO heeft een wens om het sportpark te privatiseren,

In september 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de privatisering van Fidote en in 2022 is deze privatisering afgerond. In dezelfde periode hebben Tennisclub Oirschot (TCO) en Hockeyclub Oirschot (HCO) aangegeven te willen privatiseren. Naar aanleiding hiervan zijn gesprekken opgestart met beide verenigingen om te kijken wat hun wensen zijn. In overleg met HCO is inmiddels besloten niet te privatiseren. TCO heeft aangegeven deze wens wel te hebben en dit verder te willen onderzoeken.

1.4 De vereniging is voldoende 'gezond' om de volledige exploitatie van het sportpark op zich te nemen.

Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) heeft een rapportage opgesteld met daarin een conclusie over de mate waarin zij verwacht dat TCO ook in de toekomst in staat zal zijn om aan haar (financiële) verplichtingen te blijven voldoen.

1.5 De hoogte van de voorgestelde privatiseringsbijdrage is in overleg en in samenwerking met TCO en na advisering van een gespecialiseerd adviesbureau tot stand gekomen.

Hierbij is in eerste instantie een bedrag van € 253.000 vastgesteld en beschikbaar gesteld als krediet. Het additionele privatiseringsbudget voor TCO komt uit op (afgerond) € 295.000,- Dit bestaat voor een deel uit een hogere bijdrage t.h.v. van € 107.172,-. Deze hogere bijdrage is het gevolg van prijsstijgingen voor de renovatie van de toplaag van baanblok 3 en 4 en hogere reserveringskosten vanwege indexering van prijzen. Daarnaast bestaat het bedrag uit het vervroegd afschrijven van activa waar nog een boekwaarde op resteert voor gedane investeringen in tennisbanen, te weten € 187.828,-.

**Risico's**

1. *De vereniging moet voldoende financieel gezond zijn om de exploitatie van het sportpark op lange termijn voor haar rekening te kunnen nemen.*

Het voordeel voor de gemeente van het privatiseren van een sportpark is het verdwijnen van kosten voor het betreffende sportpark op de korte en lange termijn. Om te voorkomen dat de vereniging niet in staat blijkt te zijn het sportpark te exploiteren moet er zekerheid zijn over de financiële positie van de vereniging. Daarbij wordt gekeken naar ontwikkeling van het aantal leden van de vereniging, inkomstenbronnen en uitgaven (nu en in de toekomst). Stichting Waarborgfonds Sport heeft daarom in opdracht van de gemeente Oirschot een rapport opgesteld met daarin een conclusie over de mate waarin zij verwacht dat TCO ook in de toekomst in staat zal zijn om aan haar (financiële) verplichtingen te blijven voldoen. Uit dit rapport blijkt dat TCO voldoende draagkrachtig is.

2. *Als er niet geprivatiseerd wordt, blijft de huidige situatie bestaan.*

De laatste jaren is er onvrede geweest over het (achterstallig) onderhoud van de tennisbanen. Het meeste achterstallig onderhoud is ingehaald. Er ontstaan ook nu weer problemen met de drainage van de tennisbanen waardoor het onderhoud veel aandacht en regievoering van de gemeente vereist. De tennisvereniging is beter in staat om tijdig in te grijpen en onderhoud uit te voeren. TCO vreest dat als de privatisering niet doorgaat zij leden zullen verliezen.

3. TCO beschikt niet over een volledig eigen kantine. Hiervoor maakt TCO gebruik van de faciliteiten binnen sportcentrum de Kemmer. De laatste jaren verloopt dit niet naar wens en heeft TCO een grotere wens voor het hebben van een eigen kantine. Er bestaat het risico dat het kantinegebruik na de nieuwe aanbesteding van de Kemmer alsnog niet naar wens kan worden ingevuld. Dit kan resulteren in een teruglopend ledenaantal. Om het belang van de kantine voor TCO veilig te stellen en het gebruik ervan te verbeteren zal in de aanloop naar de nieuwe aanbesteding van de exploitatie van de Kemmer gesproken worden met alle gebruikers waaronder met TCO. De gemeente zal zich inspannen om binnen de nieuwe exploitatie van de Kemmer zo veel als mogelijk rekening te houden met het zelfstandig gebruik van een deel van de horecafaciliteiten binnen de Kemmer. Op deze manier kan het gewenste "eigen honk gevoel" van TCO in de toekomst beter worden gewaarborgd. Hierbij moet worden opgemerkt dat het overkoepelend belang van een gezonde exploitatie van sportcentrum de Kemmer hierdoor niet in het gedrang mag komen.



23.I002071

Kosten en dekking

De totale privatiseringsbijdrage van € 360.171,74 is opgebouwd uit de volgende bedragen:

• Reservering baanblok 1+2 (banen en verlichting)	€ 88.410,76
• Reservering baanblok 3+4 (banen en verlichting, exclusief toplaag)	€ 72.491,13
• Reservering parkinrichting	€ 55.769,85
• Toplaagrenovatie baanblok 3+4	€ 124.000,00
• 50 % van overdrachtsbelasting (€ 39.500)*	€ 19.500,00
Totaal	€ 360.171,74

* Bij het vestigen van zakelijke rechten zoals erfpacht i.c.m. recht van opstal is sprake van overdrachtsbelasting. Bij de privatisering van tennisvereniging Fidote is gekozen om de te betalen overdrachtsbelasting te delen. De te betalen overdrachtsbelasting is door de notaris bepaald op een bedrag van € 39.500,00. 50% hiervan komt voor rekening van de gemeente en wordt toegevoegd aan de privatiseringsbijdrage.

Dekking

Er is reeds € 253.000,- gevoteerd. Het restant bedrag van € 295.000,- bestaat uit 2 posten:

- Aanvulling privatiseringsbijdrage als gevolg van gestegen kosten € 107.172,-
- Afboeking resterende boekwaarde tennisbanen € 187.828,-

Deze worden gedekt uit:

- het restant onderhoudsfonds groot onderhoud sportvelden voor TCO ter grootte van € 131.592,-
- het overige ten laste van de algemene reserve in 2023 voor een bedrag van € 163.408,-

Gevolgen voor de exploitatie 2024 en verder.

De privatisering heeft ook gevolgen voor de exploitatie vanaf 2024. Deze zien er als volgt uit:

Begrote kosten welke vervallen	2024	2025	2026	2027	2028
Uitbestede werkzaamheden	€ 41.403	€ 41.403	€ 37.132	€ 37.132	€ 37.132
Gr Onderhoud	€ 6.018	€ 6.018	€ 6.018	€ 6.018	€ 6.018
Afschrijvingen	€ 15.380	€ 14.138	€ 14.138	€ 14.138	€ 14.138
Rente	€ 1.706	€ 1.462	€ 1.280	€ 1.167	€ 930
Totaal	€ 64.507	€ 63.020	€ 58.568	€ 58.454	€ 58.218
Begrote opbrengsten welke vervallen					
Huurinkomsten	€ 57.468	€ 59.192	€ 60.968	€ 62.744	€ 64.520
Nieuwe inkomsten te begroten					
Erfpacht Canon	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Voordelig gevolg voor het begrotingssaldo na verwerking mutaties	€ 14.539	€ 11.328	€ 5.100	€ 3.210	€ 1.198
totaal 5 jaren voordeel.	€ 35.375,-				

De eerstkomende vijf jaar heeft een voordeel op de begroting van € 35.375,--

De gevolgen van de privatisering in de exploitatie zullen wij verwerken in de eerste burap 2024.



23.I002071

Oirschot

Overig

Na privatisering van het tennispark is er geen huurrelatie meer tussen de vereniging en de gemeente. De vereniging kan na het aanvaarden van de privatiseringsbijdrage geen aanspraak meer maken op financiële middelen van de gemeente. De grond waarop de opstallen gevestigd zijn blijft in eigendom van de gemeente Oirschot en wordt in erfpacht uitgegeven aan TCO. Deze inkomsten zal de gemeente blijven ontvangen.

Vervolg

Na een besluit van de gemeenteraad kunnen de afspraken geïmplementeerd worden en juridische stappen die nodig zijn worden doorlopen.

Bijlagen

Raadsvoorstel: 23.I002213 Raadsvoorstel privatisering TCO

Begrotingswijziging: BW223016 Privatisering TCO