Berekening afkoopsom privatisering van het gemeentelijk gedeelte van het gebouw in gebruik bij v.v. Vroomshoopse Boys en Omnivereniging Sportlust

Beleidsregels privatisering.

Algemene uitgangspunten privatiseringstrajecten gemeente Twenterand.

Om eenduidig met privatiseringsvoorstellen om te kunnen gaan (zowel op verzoek van instellingen als van gemeente), is een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd. Deze beleidsregels zijn vastgesteld op 25 augustus 2009 en gepubliceerd.

Er zijn twee soorten privatiseringstrajecten te onderscheiden:

a. Overdragen van gemeentelijke eigendommen;
b. Overdragen van onderhoudstaken.

1. Privatisering kan feitelijk alleen maar plaatsvinden indien er sprake is van wilsovereenstemming (win / win situatie).
2. De accommodatie dient in aanvaardbare staat van onderhoud te worden gebracht c.q. het budget voor het op peil brengen van de aanvaardbare staat van onderhoud, wordt op basis van een meerjarenonderhoudsplanning voor de komende 5 jaren overgedragen. Onder aanvaardbare staat dient te worden verstaan, de staat waarin de accommodatie gezien de leeftijd voldoet aan de daaraan te stellen normen.
3. De ondergrond blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Twenterand. De juridisch eigendom wordt geregeld door middel van het vestigen van recht van opstal.
4. De geprivatiseerde vereniging / instelling ontvangt bij overdracht van gemeentelijke eigendommen een afkoopsom op basis van geraamde exploitatiekosten voor maximaal de komende 5 jaren onder aftrek van eventuele huurbedragen indien niet tot privatisering zou zijn overgegaan.
5. Indien de privatisering alleen het overdragen van onderhoudstaken betreft, zal per vereniging maatwerk worden verricht waarbij de vergoeding voor het uitvoeren van de taken zal worden afgeleid van de kosten welke normaliter voor rekening van de gemeente zouden komen.
6. De gemaakte afspraken en de financiële verantwoordelijkheden worden vastgelegd in een privatiseringsovereenkomst. Periodiek schouwen van de accommodatie moet (indien alleen de onderhoudstaken worden overgedragen) uitwijzen of deze goed wordt beheerd.
7. Voor het verlenen van medewerking aan de overdracht van gemeentelijke eigendommen zal steeds de financiële positie van de gemeente leidend zijn. Indien daartoe aanspraak dient te worden gemaakt op reserves of voorzieningen is medewerking alleen mogelijk indien de stand van deze reserves of voorzieningen dit toelaat.

Het betreffende gebouw is gelegen op sportpark de Bosrand, aan de Flierdijk in Vroomshoop. Het bouwjaar / renovatiejaar van de huidige (gemeentelijke) gebouwen is 1976 respectievelijk 2009. De boekwaarde van de gebouwen is nihil. De uitbreiding / renovatie 2009 is gefinancierd vanuit de reserve sportaccommodaties.

De onderhoudsbedragen zijn ontleend aan de door de Anteagroup opgestelde meerjarenonderhoudsplanningen. Genoemde bedragen zijn inclusief een rekenpercentage (algemene kosten en winst & risico). De btw component is er uitgehaald aangezien verenigingen voor onderhoud, bouw en aanschaf materialen subsidie aanspraak kunnen maken op de subsidieregeling Stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA) van 20% bij minimale kosten van € 25.000 per jaar (minimale subsidieaanvraag € 5.000).

1. Meerjarenonderhoudsplanning gemeentelijke kleedkamers (gemeentelijk deel):

De Antea Group BV verricht periodiek herinspecties van gemeentelijke sportaccommodaties op basis waarvan (geactualiseerde) meerjarenonderhoudsplanningen worden gemaakt. Op basis van de rapportage 2022-2027 blijkt dat in deze periode totaal € 100.160,00 (incl. btw, algemene kosten en winst & risico, maar exclusief klachtenonderhoud) geraamd staat voor te verrichten groot onderhoud aan het gemeentelijke gedeelte van het gebouw. De werkzaamheden 2018 tot en met 2021 worden

c.q. zijn uitgevoerd. Ook het bedrag dat is opgenomen voor het herstellen van de dakconstructie in 2021 is niet meegenomen. Hiervoor is een offerte aangevraagd bij de Antea Group en dit bedrag is apart opgenomen hieronder. Verder zijn de boilers al vervangen. Deze vervanging stond gepland voor 2023.
Blijft over een gemiddeld bedrag per jaar van € 13.796,00 **exclusief** btw. Op basis van de beleidsregels kan toekomstig gepland onderhoud voor 5 jaar worden overgedragen aan Vroomshoopse Boys = totaal (5 jaar x € 13.796,00) € 68.980,00.
Boven op dit bedrag dient rekening te worden gehouden met extra kosten dakbedekking ad € 67.500,00(offerte). **De totale afkoopsom groot onderhoud wordt derhalve € 136.480,00.**

2. **De meerjarenonderhoudsplanning voor het door de vereniging uit te voeren onderhoud aan het gemeentelijke gedeelte van het gebouw**

De vergoeding voor zelfwerkzaamheid bedraagt in 2021 € 3.170,00. **De afkoopsom voor 5 jaar bedraagt € 15.850,00**

3. **Uitbreiding 2 kleedkamers (raadsbesluit 10 februari 2015)**

Op grond van het raadsbesluit oplossen knelpunten buitensport d.d. 10 februari 2015, hebben Vroomshoopse Boys/Sportlust recht op uitbreiding met 2 kleedkamers. Op basis van de normkosten bedraagt deze investering € 32.215,00 per kleedkamer. Bij privatisering wordt 80% hiervan gesubsidieerd. Afkoopsom (€ 32.215,00 x 2) x 80% = € 51.544,00. *In de meerjarenbegroting is hiervoor reeds een bedrag geraamd van € 48.325,00 (zijnde de bijdrage bij niet privatiseren).*
Gezien het feit dat de normkosten zijn gebaseerd op een besluit uit 2010, hebben we deze in overleg geïndexeerd, op basis van de consumenten index voor alle huishoudens en deze is tussen 2010 en 2020 met ca. 18% gestegen. Afgerond worden de normkosten € 500,00 per m3 (dit was € 425,00 per m3). In deze casus wordt de afkoopsom als volgt berekend: Investering kleedkamer (€ 37.900,00 x 2) x 80% = **€ 60.640,00**

Er wordt voor nieuwbouw geen bijdrage verstrekt in de kapitaallasten. Wel wordt een bedrag beschikbaar gesteld voor toekomstig onderhoud (op basis van ramingen afdeling Ruimte):

Werkzaamheden	Termijn	Raming	Per jaar
Schilderwerk	6 jaar	€ 2.400	€ 400,00
Elektra/sanitair/loodgieter	20 jaar	€ 4.850	€ 242,00
Bouwkundig onderhoud	40 jaar	€ 22.250	€ 556,00
Dakdekkerswerk	20 jaar	€ 4.050	€ 202,00
Totaal			€ 1.400,00

Afkoopsom: 5 x € 1.400,00 = € 7.000,00

4. **Vervangingsinvestering / kapitaallasten:**

Bij overdracht aan de vereniging dient de restant boekwaarde ineens te worden afgeboekt. Op het complex van de Bosrand rust geen boekwaarde. De renovatie 2009 is ineens ten laste van de reserve gebracht. **Voor de kleedkamers waarbij de vergoeding is gebaseerd op nieuwbouw, vindt geen vergoeding voor vervangingsinvestering plaats.**
De vereniging dient jaarlijks te reserveren om op termijn de vervanging te kunnen realiseren. Het ligt dan ook voor de hand om in dit kader een jaarlijks bedrag ter hoogte van de kapitaallasten als bijdrage vervangingsreserve beschikbaar te stellen. Dit resulteert in de volgende berekening (normbedrag vervanging kleedkamer € 37.900,00 / scheidsrechterskleedkamer € 16.250,00):

Uitgaande van de huidige situatie (12 kleedkamers en 2 scheidsrechterskleedkamers) en technische ruimtes, ter grootte van 3 kleedkamers en 1 scheidsrechterskleedkamer, kan gesteld worden dat de vervangingsinvestering (15 x € 37.900,00) + (3 x € 16.250,00) totaal € 617.250,00 bedraagt.
Uitgaande van een levensduur van 40 jaar kunnen de gemiddelde kapitaallasten worden berekend op:

Afschrijving:	€ 617.250,00 / 40 jaar =	€ 15.431,00
Gemiddelde rentelasten:	€ 617.250,00 / 2 x 1,1% =	€ 3.395,00 (rente omslagpercentage 2021)
Geraamde kapitaallasten		€ 18.826,00

Afkoopsom op basis van 5 jaar (5 x € 18.826,00) = € 94.130,00.

5. **Huurderving gemeente door privatisering van het gemeentelijke gedeelte van het gebouw:**

Door het privatiseren van het gemeentelijke gedeelte van het gebouw in gebruik bij Vroomshoopse Boys en Sportlust, krijgt de gemeente te maken met huurderving. De huurderving wordt bepaald op basis van door de gemeenteraad vastgestelde huurtarieven. Het totaalbedrag (over een periode van 5 jaar) wordt in mindering gebracht op de afkoopsom.

Huurtarief kleedkamers 2021 € 352,35 per kleedkamer per jaar.
Huurtarief scheidsrechterskleedkamer 2021 € 151,15 per kleedkamer per jaar.

Totaal (12 kleedkamers à € 352,35 + 2 scheidsrechterskleedkamers à € 151,15) x 5 jaar = € 22.652,00.

Recapitulatie privatisering van het gemeentelijke gedeelte van het gebouw Vroomshoopse Boys / Sportlust:

Afkoopsom gemeentelijk onderhoud gemeentelijk gedeelte van het gebouw	€ 136.480,00
Afkoopsom vergoeding zelfwerkzaamheid 5 jaar	15.850,00
Uitbreiding 2 kleedkamers	60.640,00
Toekomstig onderhoud nieuwe kleedkamers	7.000,00
Afkoopsom kapitaallasten op basis van gemiddelde investering (raming) 5 jaar (12 kleedkamers en 2 scheidsrechterskleedkamers en technische ruimtes)	94.130,00
Totaal	€ 314.100,00
Af: huurderving 5 jaar	22.652,00
Saldo afkoopsom	€ 291.448,00

Na privatisering komt de volledige verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gebouwen bij v.v. Vroomshoopse Boys te liggen.

Cluster Maatschappelijk Beleid
15 juni 2021