

Documentnummer:2021.35954

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	: Privatisering sportpark T.V. Mattemburgh		
Raadsvergadering	: 28 oktober 2021 / 11 november 2021	Agendapunt	
Portefeuillehouder	: J.M.A. van Agtmaal	Datum	: 19 oktober 2021
Bestuurlijk kader	: Programma Ruimte	Zaaknummer	: Z21.02904

Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten over de overdracht van sportpark T.V. Mattemburgh conform bijgaande concept overeenkomst tot vestigen van afhankelijk recht van opstal en bijgaande addendum ter wijziging van de in 2016 met T.V. Mattemburgh gesloten huurovereenkomst;
2. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de aanvullende eenmalige instandhoudingsbijdrage aan T.V. Mattemburgh als tegemoetkoming in de kosten van toekomstig onderhoud. De hoogte van de instandhoudingsbijdrage zal bestaan uit het restant van de in het MJOP opgenomen begroting € 211.596,- minus de kosten voor renovatie van de 4 topclay banen inclusief hekwerk en beregeningsinstallatie;
3. De incidentele lasten (€ 213.096), na het passeren van de notariële akte van overdracht, ten laste te brengen van de algemene reserve en het voordelig structureel financieel resultaat van (afgerond) € 10.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2022 en daartoe de bij dit voorstel gevoegde wijziging van de Programmabegroting 2022 vast te stellen.

Inleiding:

Tennisvereniging Mattemburgh heeft te kennen gegeven over te willen gaan tot privatisering van het sportpark. Naar aanleiding hiervan zijn er diverse gesprekken gevoerd met de vereniging om de verschillende scenario's alsmede de juridische- als financiële consequenties inzichtelijk te maken.

Het college heeft besloten om, rekening houdend met de vastgestelde kaders in de vastgoednota en het accommodatieplan, uitvoering te geven aan privatisering van het sportpark. Het besluit houdt in dat de 4 wedstrijdbanen en het veldmeubilair na renovatie overgedragen worden aan T.V. Mattemburgh. De eigendomspositie zal worden vastgelegd middels een afhankelijk recht van opstal.

Doelstelling en effect:

Privatisering van sportpark T.V. Mattemburgh. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen en uitgangspunten opgenomen in de vastgoednota en het accommodatieplan. Niet strategisch vastgoed wordt door middel van privatisering afgestoten.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:

Met privatisering van het sportpark wordt voldaan aan de doelstellingen in de vastgoednota en het accommodatiebeleid.

Het in eigendom hebben van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. Privatisering, met inachtneming van de financiële en maatschappelijke draagkracht, behoort tot de mogelijkheden om vastgoed af te stoten.

Besparingen voor de gemeente

De onderhoudsverplichting voor het sportpark komt volledig bij de vereniging te liggen. Dit resulteert in een besparing op de ambtelijke ureninzet alsmede een besparing op onderhoud op langere termijn. T.V. Mattemburgh kan het onderhoud, middels zelfredzaamheid, goedkoper uitvoeren dan de gemeente.

Onderhoudsverplichting

Door de terugtrekkende rol van de gemeente verkrijgt de vereniging de vrijheid zelf regie te voeren over het onderhoud. Het risico is dat de vereniging op lange termijn niet aan haar onderhoudsverplichting kan voldoen. In de overeenkomst tot vestigen van een afhankelijk recht van opstal is opgenomen dat, bij beëindiging van het opstalrecht een 0-meting plaats vindt. Hieruit kan worden opgemaakt of er sprake is van achterstallig onderhoud. Indien dit het geval is, komt het herstel voor rekening en risico van de vereniging.

Het betreffende voorstel schept een precedent voor overdracht van andere sportparken

Het sportpark wordt overgedragen middels een afhankelijk recht van opstal waarbij geen retributie verschuldigd is vanwege de aanwijzing als activiteit van algemeen belang. De vereniging vindt het niet haalbaar en wenselijk, buiten de onderhoudskosten, een retributie te voldoen. Hoogstwaarschijnlijk is dit ook het geval bij andere verenigingen. Voor de gemeente is niet inzichtelijk wat de financiële impact is als meerdere sportparken gaan privatiseren.

De accommodatie

Het clubgebouw, welke valt onder het MJOP gebouwenbeheer, blijft eigendom van de gemeente en wordt niet overgedragen aan de vereniging. Het onderhoud, waarbij de onderhoudstaken zijn vastgelegd in de huurovereenkomst van het clubgebouw zal een terugkerend onderwerp zijn tussen de gemeente en de vereniging.

Latere overdracht

De gemeente is opdrachtgever en financieel verantwoordelijk omdat overdracht van het sportpark plaats vindt als de werkzaamheden afgerond zijn. Het sportpark kan ook voor de werkzaamheden overgedragen worden aan de vereniging zodat zij opdrachtgever en financieel verantwoordelijk zijn. De vereniging kan in dat geval de stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) subsidie aanvragen. Hierbij komt de vereniging in aanmerking voor subsidie van maximaal 20% van de totale investeringen. De eerste inschatting is dat de BOSA subsidie hoger zal zijn dan de SPUK Sport subsidie. Voor deze optie is in overleg bewust niet gekozen omdat de vereniging nog dit jaar opdracht wil geven voor renovatie van de banen. Dit vanwege de alsmaar stijgende bouwprijzen en start van het nieuwe tennisseizoen (maart/april 2022).

Toezicht en oplevering

Met de afspraak dat T.V. Mattemburgh toezicht houdt op de werkzaamheden bestaat het risico dat de werkzaamheden niet volledig aan de vastgestelde eisen voldoen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal het addendum op de huurovereenkomst alsmede het vestigen afhankelijk recht van opstal ondertekend worden om de verantwoordelijkheid voor het resultaat bij oplevering bij de verenging weg te leggen.

Procedure/planning:

Na de vaststelling van het raadsbesluit kunnen de werkzaamheden voor de renovatie uitgezet worden. Tevens zal de overeenkomst tot vestigen van een afhankelijk recht van opstal alsmede het addendum op de huurovereenkomst ondertekend worden. Vervolgens zal de notariële akte opgesteld en gepasseerd worden.

Kosten, baten en dekking:

In het door de raad vastgestelde MJOP buitensportaccommodaties 2021-2024 zijn de toekomstige renovatiekosten opgenomen van alle buitensportaccommodaties, waaronder het sportpark T.V. Mattemburgh. Voor het tennispark betreft het de voorziene renovatiekosten voor de tennisbanen 1 t/m 4 inclusief de overige inrichting. In het MJOP zijn voor sportpark T.V. Mattemburgh voor de periode 2021-2030 investeringen voorzien voor een totaal nettobedrag van € 211.596,- (incl. btw). Het tennispark heeft verder geen boekwaarde in de financiële administratie. Wanneer de investeringen worden uitgevoerd, worden de kosten in de administratie geactiveerd en over meerdere jaren afgeschreven, waarbij de afschrijvingslasten een last zijn voor de gemeentebegroting. In de Programmabegroting zijn de afschrijvingslasten van het MJOP buitensportaccommodaties 2021-2024 opgenomen.

De wens is om in 2021 nog opdracht te kunnen geven voor het aanleggen van 4 topclay-banen inclusief vervanging hekwerk, verlichting en beregeningsinstallatie. T.V. Mattemburgh draagt zorg voor het opvragen van offertes en zal mede gezien de privatisering de uitvoering op zich nemen. De gemeente zal de opdracht voor de werkzaamheden verstrekken en de betaling verzorgen. Na de renovatie van de banen, zal de feitelijke overdracht aan T.V. Mattemburgh plaatsvinden. De kosten van het vestigen van het recht van opstal en de notariële afwikkeling zijn voor rekening van de gemeente.

Op het moment dat door de gemeente activeerde investeringen qua eigendom overgaan naar de vereniging en dus zijn geprivatiseerd, dan verdwijnen de investeringen van de gemeentelijke balans. Het zijn geen bezittingen van de gemeente meer. Op het moment van overdracht wordt de waarde op de balans afgewaardeerd naar € 0,-.

De hoogte van de instandhoudingsbijdrage zal bestaan uit het restant van de in het MJOP opgenomen nettobudget van € 211.596,-, minus de kosten voor renovatie van de 4 topclay banen inclusief hekwerk, verlichting en beregeningsinstallatie.

De besparing op de jaarlijkse exploitatielasten van het tennispark bedraagt, na overdracht van de opstallen, structureel (afgerond) € 10.000,- per jaar.

De raad wordt voorgesteld de incidentele lasten (totaal € 213.096,-; zijnde de kosten van renovatie, de instandhoudingsbijdrage en de notariële kosten) ten laste te brengen van de algemene reserve en het voordelig structureel financieel resultaat van (afgerond) € 10.000,- ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat 2022.

Communicatie:

De overeenkomst tot vestigen van een afhankelijk recht van opstal alsmede het addendum op de huurovereenkomst zullen gezamenlijk worden ondertekend in het bijzijn van de pers.

Ter inzage:

- Overeenkomst tot vestigen afhankelijk recht van opstal (2021.34840);
- Addendum op de huurovereenkomst (2021.33820);
- Uitwerking financiële consequenties overdracht tenniscomplex Hoogerheide (2021.38451);
- Wijziging van de Programmabegroting 2022

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,

De secretaris,
A.P.E. Baart MBA

De burgemeester,
drs. J.J.C. Adriaansen