

**Raadsvoorstel**

|                               |                   |                           |            |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------|------------|
| <b>Vergaderdatum:</b>         | 28 september 2021 | <b>Registratienummer:</b> | 21.I002299 |
| <b>Datum Presidium:</b>       | 7 september 2021  |                           |            |
| <b>Datum B&amp;W Besluit:</b> | 17 augustus 2021  |                           |            |

**Onderwerp**

Privatisering sportpark tennisvereniging Fidote

**Voorstel**

Een bedrag van € 368.082,- beschikbaar stellen ten behoeve van privatisering per 01-01-2022 van het tennispark van tennisvereniging Fidote in Middelbeers. Waarbij:

- a. € 264.000,- als privatiseringsbudget aan Fidote wordt verstrekt;
- b. € 104.082,- binnen de gemeentelijke begroting wordt afgeboekt;
- c. De beschikbaar gestelde kredieten en afschrijvingslasten inzake het vervangen van de dakbedekking en hekwerk groot € 83.449,- in te trekken.  
Dekking van genoemd bedrag van € 368.082,- plaatsvindt vanuit de algemene reserve;
- d. De bijbehorende begrotingswijziging vaststellen.

**Aanleiding**

Fidote is een tennisvereniging uit Middelbeers die gebruik maakt van sportpark De Klep. De accommodatie van de vereniging telt zes smashcourtbanen. De vereniging koestert sinds lange tijd de wens om te privatiseren. Bij privatisering gaat het eigendom van de opstallen (velden/banen, sporttechnische inrichting, gebouwen, 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 Fidote is een voorstel uitgewerkt om te komen tot privatisering van het tennispark.

**Argumenten****1.1 Fidote heeft een grote wens om het sportpark te privatiseren.**

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. Omdat Fidote een sterke wens heeft tot privatisering zijn de mogelijkheden tot privatisering onderzocht.

**1.2 De gedachte achter privatisering is dat Fidote 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 is bovendien reeds eigenaar van 50% van het clubgebouw. De vereniging en gemeente hoeven niet meer in gesprek over onderhoud, beheer en exploitatie waardoor ook de personele inzet vanuit de gemeente verdwijnt.

*1.3 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 Fidote ook in de toekomst in staat zal zijn om aan haar (financiële) verplichtingen te blijven voldoen. Het rapport van SWS geeft aan dat op basis van investeringslasten die nu bekend zijn, Fidote een bedrag nodig heeft dat ligt tussen de 230.000 en 280.000 euro. Het voorgestelde privatiseringsbudget past in deze lijn.

*1.4 De hoogte van het voorgestelde privatiseringsbudget is in overleg en in samenwerking met Fidote tot stand gekomen.*

Er is een exploitatieberekening gemaakt voor het tennispark van Fidote. Deze is besproken met de vereniging. Op basis hiervan is een berekening gemaakt voor een reële vergoeding aan Fidote voor het volledig in erfpacht overnemen van het tennispark. In overleg met de vereniging zijn er aanvullende kostenposten besproken en overwogen. Uiteindelijk is daar een privatiseringsbudget uitgekomen waar Fidote akkoord mee gaat. Het bestuur van Fidote verwacht met het voorgestelde privatiseringsbudget de vereniging op een verantwoorde manier te kunnen laten voortbestaan. De vereniging heeft privatisering besproken in haar ledenvergadering. Het bestuur heeft in haar toelichting aan de leden stilgestaan bij privatisering als de oplossing voor de gemeente Oirschot en Fidote om samen een mooie toekomst voor tennis in Middelbeers te garanderen. De ledenvergadering heeft ingestemd met privatisering.

## 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 Fidote ook in de toekomst in staat zal zijn om aan haar (financiële) verplichtingen te blijven voldoen. Volgens dit rapport is Fidote financieel gezond om te privatiseren.

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

Fidote heeft al langere tijd de wens om te privatiseren. Als gemeente hebben we aangegeven hierin te willen faciliteren in zowel het belang van de vereniging als de gemeente. Vanuit de gemeente zien we geen argumenten om aan niet aan de wens van Fidote tegemoet te komen. Indien er niet



geprivatiseerd wordt dan blijft de afhankelijkheid door de vereniging bestaan. Gezien het proces dat is doorlopen draagt dat niet bij aan het vertrouwen in de gemeente.

## **Kosten en dekking**

### Kosten

Het voorgestelde privatiseringsbudget van € 264.000,- (afgerond) is opgebouwd uit de volgende bedragen:

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| • Vergoeding exploitatie tennisbanen                  | € 54.250,-          |
| • Vergoeding exploitatie sportveldverlichting         | € 29.541,-          |
| • Achterstallig onderhoud                             | € 27.087,-          |
| • Kosten gemaakt door Fidote voor onderhouden terrein | € 9.740,46          |
| • Bijdrage vervanging clubgebouw                      | € 139.696,50        |
| • Overig                                              | € 2.887,-           |
| <b>TOTAAL</b>                                         | <b>€ 263.201,96</b> |

Over het privatiseringsbudget hoeft geen BTW betaald te worden.

### *Boekwaarde*

Naast dit privatiseringsbudget staat er nog een boekwaarde voor de tennisbanen in de begroting van de gemeente. Deze boekwaarde bedraagt in totaal € 187.531.

Dit is verdeeld in een bedrag van € 104.082,- dat dient te worden afgeboekt ten laste van de algemene reserve. Daarnaast moet er nog een bedrag van € 83.449,- worden ingetrokken. Dit zijn beschikbaar gestelde kredieten en afschrijvingslasten inzake het vervangen van de dakbedekking en hekwerk. Dat is onderdeel van het achterstallig onderhoud dat in overleg met Fidote niet is uitgevoerd. Deze kosten maken nu onderdeel uit van het privatiseringsbudget. De meerkosten van 2 extra tennisbanen en duurdere topplaat (keuze bij de renovatie in 2018) zijn onderdeel van de boekwaarde.

### *Achterstallige betaling huur*

De vereniging heeft sinds 2018 de huur voor de accommodatie niet betaald wegens onvrede over de huidige situatie. De huursom vanaf 1 januari 2018 tot 1 januari 2022 ter hoogte van € 76.352,15 (exclusief eventuele Covid-korting) wordt alsnog aan de gemeente betaald. De huursom geldt niet als dekking van de afkoopsom omdat dit nog een openstaande post in de gemeentebegroting is. De achterstallige huur wordt verrekend met het privatiseringsbudget.



## Dekking

Gezien de huidige dekkingsbronnen binnen de gemeente is er anders dan de algemene reserve geen mogelijkheid om de afkoopsom uit te dekken. Activeren van de kosten betekent dat deze kosten jaarlijks op de exploitatie drukken. Omdat de exploitatie zoveel mogelijk ontlast moet worden is het advies om de totale kosten van € 368.082,- te dekken uit de algemene reserve. De stand van de algemene reserve is 2,6 miljoen. Na dit besluit zal de stand van de reserve 2,2 miljoen bedragen. In dit saldo is rekening gehouden met het saldo van de jaarrekening 2020, maar nog niet met inzet van de algemene reserve voor het dekkingsplan van de begroting 2022.

## Voordeel in de exploitatie

Er ontstaat een voordeel in de exploitatie begroting doordat de exploitatiekosten voor Fidote vrijvallen. Onder de exploitatiekosten vallen onder andere de eigenaarslasten en onderhoudskosten. In de komende 4 jaar valt er in totaal € 31.143 vrij. Dit is als volgt gefaseerd:

---

|      |   |       |
|------|---|-------|
| 2022 | € | 9.694 |
| 2023 | € | 8.526 |
| 2024 | € | 7.235 |
| 2025 | € | 5.688 |

---

Fidote voert jaarlijks veel onderhoudswerkzaamheden zelf uit, zoals bijvoorbeeld het snoeien van het groen. De ambtelijke inzet die vrijvalt door privatisering is ongeveer een werkweek per jaar.

## Privatisering andere verenigingen

De gesprekken met andere verenigingen omtrent privatisering zijn opgestart. Afgezien van de hiermee gemoeide afkoopsommen heeft de af te boeken boekwaarde van de accommodaties van deze verenigingen ook een aanzienlijk financieel effect. Hier zal incidenteel dekking voor moeten worden gevonden. Op dit moment is nog geen schatting te maken van wat de kosten voor privatisering voor de andere verenigingen zijn.

## Overig

De vereniging kan na het aanvaarden van het privatiseringsbudget geen aanspraak meer maken op financiële middelen van de gemeente. De gemeente ontvangt geen huur meer van de vereniging. De grond waarop de opstallen gevestigd zijn blijft in eigendom van de gemeente Oirschot en wordt in erfpacht uitgegeven aan Fidote. De voorwaarden van deze erfpacht worden nog nader uitgewerkt en besproken met Fidote. Hierbij wordt uitgegaan van de erfpachtcanon voor maatschappelijk vastgoed van 2% van de grondwaarde.

De vereniging ontvangt op dit moment geen subsidie van de gemeente. Na privatisering bestaat er ook geen recht op subsidie als bijdrage in de kosten van de exploitatie.



21.I002299

# Oirschot

## IKC

Bij een eventuele ontwikkeling van een IKC wordt geen risico voorzien bij de ligging van het tennispark van Fidote. Bij eventuele aanpassing van het parkeerterrein dienen de parkeervoorzieningen voor Fidote meegenomen te worden.

## **Vervolg**

Na een besluit van de gemeenteraad kunnen de afspraken geïmplementeerd worden en juridische stappen die nodig zijn worden doorlopen. In de meerjarenonderhoudsplanung voor de buitensportaccommodaties is rekening gehouden met de kosten voor het opstellen van een notariële akte. Streven is om per 1 januari 2022 de privatisering geëffectueerd te hebben.

## **Bijlagen**

Begrotingswijziging

Saldo algemene reserve

Oirschot, 17 augustus 2021

burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden  
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling  
burgemeester

**Raadsbesluit**

|                       |                   |                           |            |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|------------|
| <b>Vergaderdatum:</b> | 28 september 2021 | <b>Registratienummer:</b> | 21.I002299 |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|------------|

De raad der gemeente Oirschot;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021;  
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 7 september 2021;

besluit:

Een bedrag van € 368.082,- beschikbaar te stellen ten behoeve van privatisering per 01-01-2022 van het tennispark van tennisvereniging Fidote in Middelbeers. Waarbij:

- a. € 264.000,- als privatiseringsbudget aan Fidote wordt verstrekt;
- b. € 104.082,- binnen de gemeentelijke begroting wordt afgeboekt;
- c. De beschikbaar gestelde kredieten en afschrijvingslasten inzake het vervangen van de dakbedekking en hekwerk groot € 83.449,- in te trekken.  
Dekking van genoemd bedrag van € 368.082,- plaatsvindt vanuit de algemene reserve;
- d. De bijbehorende begrotingswijziging vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 28 september 2021,

De gemeenteraad,

Han Struijs,  
griffier

Judith Keijzers-Verschelling,  
voorzitter