

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop

Keuzedocument Exploitatievarianten



gemeente Hilvarenbeek

Wat staat er in?

#1	De opdracht: een keuzedocument	3
#2	Aanpak: mogelijke exploitatievarianten in kaart brengen	4
#3	Uw Inbreng: Hardop meedenksessies 8 en 20 februari 2018	5
#4	Resultaat: de bouwstenen van elke exploitatievariant	8
	Variant A - Gemeentelijk beheer	13
	Variant B - Gemeentelijk beheer binnen specifieke afdeling	16
	Variant C - Overheidsbedrijf	19
	Variant D - Vrijwilligersorganisatie	22
	Variant E - Maatschappelijke onderneming of beheerstichting	25
	Variant F - Markt (1 op 1 gunning)	30
	Variant G - Markt (aanbesteding)	33
#5	Samenvatting van alle exploitatievarianten	36
#6	En hoe gaat het nu verder?	39

#1 De opdracht: Een keuzedocument

De gemeente Hilvarenbeek bouwt aan de Roodloop een sporthal-met-zwembad. De bedoeling is dat inwoners daar kunnen gaan sporten en zwemmen. Hoe ingewikkeld kan het zijn?

Bij het beheren en goed toegankelijk houden van een sportaccommodatie komt nogal wat kijken. Hoe organiseer je dat gasten veilig kunnen zwemmen en sporten wanneer ze dat willen? Hoe bepaal je wie er wanneer wel of niet terecht kan en waarom? Hoe regel je eerlijk welke sportvereniging op welk moment in de hal aan de gang kan? Hoe zorg je ervoor dat zaalhuur en andere facturen netjes betaald worden? Wie maakt dat er opgeruimd wordt, dat je kapotte spullen repareert of vervangt, dat tijdig op legionella gecontroleerd wordt en dat bezoekers zich te allen tijde veilig voelen? Hoe hou je zo'n pand schoon, heel en veilig? Hoe hou je je aan alle wetten en voorschriften en veiligheidsregels die gelden voor zwembaden en sporthallen? En doe je dat vooral met vrijwilligers, werknemers, ambtenaren, uitkeringsgerechtigden of toch anders?

Varianten

Veel is afhankelijk van wie de exploitant is, welke rechtsvorm deze heeft, hoe zelfstandig hij kan en mag opereren en aan welke afspraken met de gemeente hij zich heeft te houden. Daarnaast moet de exploitatie voldoen aan wetten, regels en juridische en fiscale kaders. Deze elementen maken samen verschillende 'exploitatievarianten'. Hilvarenbeek wil graag de goede kiezen.

Opdracht gemeenteraad 18 januari 2018:

- Het opstellen van een keuzedocument waarin de zelfbeheervariant en de variant voor commerciële exploitatie naast elkaar worden uitgewerkt;
- In dit keuzedocument absoluut geen koppeling te laten bestaan tussen (de besluitvorming over) over de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie en de herontwikkeling van de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan (en de eventuele koop van deze grond door de gemeente);
- Dit keuzedocument uiterlijk 1 maart 2018 aan de gemeenteraad en de inwoners te presenteren zodat dit dossier geen verdere vertraging oploopt en de nieuwe gemeenteraad hierover een besluit kan nemen.

Inzicht in overeenkomsten en verschillen

Uiteindelijk beslist de gemeenteraad. Om goed beslagen ten ijs te komen vroeg deze op 18 januari 2018 het College van B&W om een keuzedocument. Vrij vertaald vroeg de raad om een paar exploitatievarianten duidelijk op een rijtje te zetten. Wat zijn de onderlinge verschillen en wat zijn de punten waarop we de ene variant met de andere kunnen vergelijken?

Frisse kijk, brede blik

Het projectteam stelde een overzicht samen met zeven varianten, uitgewerkt in bouwstenen en elementen. Het is een samenballing van bevindingen uit en resultaten van vele rapporten, benchmarks, archiefstukken, gesprekken met fiscalisten, juristen, organisatieadviseurs en andere deskundigen, twee meedenksessies en veel geschrijf, geschrap en gereken. Het document wil neutraal zijn. De opstellers deden hun best de varianten ongekleurd naast elkaar te zetten, steeds het mantra 'Frisse blik, brede kijk en we werken met de realiteit van nu' voor zichzelf herhalend. De lezer, u dus, moet zelf kunnen afwegen welke elementen hij belangrijk vindt en welke minder.

#2 Aanpak Mogelijke exploitatievarianten in kaart brengen

Inventariseren, organiseren en structureren

- 1 Hardop meedenksessies op 8 februari en 20 februari
- 2 Bestaande rapportages, adviezen en contracten raadplegen (zie Literatuurlijst)
- 3 Aanvullende informatie verzamelen op basis van gesprekken met juridisch, fiscaal en financieel specialisten, benchmarks met soortgelijke accommodaties in andere gemeenten.

Het overzichtelijk op een rij zetten van mogelijke exploitatievarianten vergt ophaal-, uitzoek- en denkwerk. De kunst is niet alleen om de informatie te inventariseren, organiseren en structureren. De kunst is ook om vervolgens de verschillende modellen zó te presenteren dat mensen kunnen lezen wat er staat. Zonder ze onderweg per ongeluk de ene of de andere richting in te sturen.

We wilden eerst en vooral uit de samenleving van Hilvarenbeek wensen, hopen, vrezen en bedenkingen ophalen over de nieuwe accommodatie. Hoe zou zij bestierd en beheerd moeten gaan worden en hoe juist liever niet? Dit ophalen gebeurde tijdens twee 'Hardop meedenksessies' in CC Elckerlyc. In Hoofdstuk 3 is te lezen wat ons op die avonden zoal verteld werd.

Niets was fout

De eerste bijeenkomst, die van 8 februari, was een soort 'Benen op tafel'-overleg. Niets was fout, alle input was ons even lief. In groepjes gingen de aanwezigen uiteen om hun ideeën en bedenkingen te delen. Bij de plenaire afsluiting werd de bijeenge-

brachte informatie gedeeld. Daaruit bleek al hoeveel bruikbare visies en aandachtspunten er naar boven kwamen. Over betaalbaarheid, veiligheid, openings-tijden, sfeer en toegankelijkheid – om maar even een wilde greep te doen.

Bij de tweede sessie op 20 februari had het projectteam naast deze informatie nog veel meer bij elkaar gesproken. Stapels rapporten, archiefstukken en vergelijkingen met op één of meer punten min of meer soortgelijke businesscases waren geraadpleegd, talloze deskundigen gesproken.

Superingewikkeld

Een eerste ordening van al deze gegevens leidde tot een superingewikkelde matrix die zich maar moeilijk liet uitleggen en overbrengen. Toch leverde ook die tweede avond nieuwe informatie op waarmee we de varianten verder konden uitwerken. We kregen meer inzicht in de manier waarop we de grote hoeveelheid aan informatie het best zouden kunnen delen. Later leverden ook juristen, fiscalisten en organisatieadviseurs nog hun bijdrage. Het werd er steeds een beetje overzichtelijker op.

In het document dat nu voorligt zijn alle tot nu toe bij ons bekende feiten ordentelijk gegroepeerd: in

de vorm van bouwstenen met diverse elementen per variant maken we een vergelijking tussen de verschillende exploitatievarianten mogelijk. In Hoofdstuk 4 verklaren we de onderdelen waaruit de vergelijkingen bestaan.

Eén van de acht varianten die op 20 februari werd besproken is op de tekentafel achtergebleven. Het totaal aan de markt overlaten van de accommodatie door het pand te verkopen mocht bij nader inzien niet echt 'exploitatievariant' heten.

In vier weken heeft het projectteam een traject doorlopen waar normaalgesproken zes maanden voor uitgetrokken wordt. Het heeft de puzzel nu redelijk compleet. Een paar dingen zouden we heel graag nu al zeker weten, zoals aantallen toekomstige bezoekers, de te verwachten horeca-omzet en de concurrentie (we noemen maar even wat). Die dingen laten zich natuurlijk niet precies voorspellen. Voor dergelijke onderdelen zoeken we onze toevlucht zolang in onderbouwde, beredeneerde aannames en ervaringscijfers. In de verdere uitwerking na 8 maart zullen we deze gegevens verder onderbouwen.

#3 Inbreng Hardop meedenksessies 8 en 20 februari 2018

In de grote zaal van CC Elckerlyc kwamen op twee avonden zo'n zeventig belangstellenden samen om hardop mee te denken. De vraag was aan welke voorwaarden een goede exploitatie moest voldoen. Welke wensen en eisen hadden de inwoners van Hilvarenbeek? Op deze pagina's vindt u een greep uit de verzamelde opmerkingen.



'Alle badmeesters en toezichthouders moeten over de juiste papieren beschikken.'

Invulling vrije ruimte

Aangedragen ideeën voor de invulling van de 160m² nog in te vullen ruimte:

- Buitenschoolse opvang
- Sauna
- Wellness
- Fitness
- Beweegtuin
- Lasergamen
- Kippen houden
- Fysiotherapie
- Paramedisch centrum
- Verhuren voor andere maatschappelijke functie



Foto: Brabants Dagblad



De huiskamer

Ja, het zou fijn zijn als iedereen zich prettig, op zijn gemak en thuis zou kunnen voelen. Daarover waren de belangstellenden het snel eens. Iets lastiger wordt het als je vraagt hoe dat er in de praktijk uit moet zien. Er zijn mensen die dan al snel een interieur voor zich zien. Anderen slaan het gastheerschap ("9+ Klantbeleving!") hoog aan terwijl weer iemand anders opmerkt dat hij een sportkantine liever geen bruine kroeg ziet worden.

'Het moet ook toegankelijk zijn voor mindervaliden'

Opmerkingen: zo breed mogelijk → dat wordt
 → andere activiteiten → aanpak bij veranda
 → andere activiteiten → aanpak bij veranda
 → andere activiteiten → aanpak bij veranda

DEBATES/DEBATE
 PROBLEEM/PROBLEEM
 BEWAKING/BEWAKING
 ACTIVITEITEN/ACTIVITEITEN
 ALLE IN TARIEF/ALLE IN TARIEF
 GEMEENSCHAP/MEDEGEDELDE

DEBATES/DEBATE
 PROBLEEM/PROBLEEM
 BEWAKING/BEWAKING
 ACTIVITEITEN/ACTIVITEITEN
 ALLE IN TARIEF/ALLE IN TARIEF
 GEMEENSCHAP/MEDEGEDELDE

DEBATES/DEBATE
 PROBLEEM/PROBLEEM
 BEWAKING/BEWAKING
 ACTIVITEITEN/ACTIVITEITEN
 ALLE IN TARIEF/ALLE IN TARIEF
 GEMEENSCHAP/MEDEGEDELDE

DEBATES/DEBATE
 PROBLEEM/PROBLEEM
 BEWAKING/BEWAKING
 ACTIVITEITEN/ACTIVITEITEN
 ALLE IN TARIEF/ALLE IN TARIEF
 GEMEENSCHAP/MEDEGEDELDE

Commercieel
 met sport, als Hapo
 open blijft
 → onderhandig
 aanbested. havo.
 Zelfbeheer
 → dunder (voor
 gem), meer risico
 → concurren. met
 Hapo open

Complexe materie

Een matrix met daarin (toen nog) acht varianten, elk uitgewerkt in verschillende elementen die deels dezelfde tekst bleken te bevatten, bouwstenen en onderdelen die ieder voor zich weinig inzichtelijk waren en die gezamenlijk een brij aan totale abracadabra waren: het projectteam heeft veel geleerd van de bijeenkomst van 20 februari. Bijvoorbeeld dat je in de begeleiding bij het vinden van de belangrijkste voorwaarden voor een exploitatievariant van een sportaccommodatie niet snel te veel uitlegt. Eerder te weinig.

'Niet alleen camera's!'

Veiligheid kwam in allerlei varianten ter tafel. Waar gezwommen wordt zijn gediplomeerde badmeesters een must en ook bij andere sporten blijkt vakbekwaam toezicht zeer gewenst. Veiligheid wordt niet alleen op de gezondheid betrokken. Het is prettig als anderen er daarnaast niet met jouw spullen vandoor gaan. "Je kunt natuurlijk overal camera's ophangen, maar ik zie dan toch liever dat er een mens in de buurt is. Of, liever nog, twee. Dat je altijd iemand aan kunt spreken."

'Zorg dat ook de vrijwilligers voldoende vakbekwaam zijn.'

'Dit zwembad is om in te zwemmen. Een terras aan de rand hoeft niet.'

15.000
 15.000
 15.000
 15.000
 15.000

'Alle badmeesters en toezichthouders moeten over de juiste papieren beschikken.'



Opgehaalde aandachtspunten op 8 en 20 februari:

- Betaalbaarheid voor samenleving en bezoeker.
- Onderzoeken toegevoegde waarde multifunctionele vloer sporthal.
- Thuisgevoel creëren in de horeca.
- Aandacht voor programmering, ook geschikt voor kwetsbare doelgroepen (ouderen, jongeren, mensen met beperking).
- Nadenken of er voorrangregels moeten gelden in de programmering.
- Samen optrekken in verenigingsactiviteiten, kennis, capaciteit en kunde.
- Afstemming zoeken in programmering met lokale maatschappelijke organisaties en locaties.
- Tariefstelling maatschappelijk versus commercieel onderzoeken.
- Onderzoek welke en hoeveel commerciële evenementen jaarlijks van toegevoegde waarde zijn.
- Kunnen we verenigingsactiviteiten bundelen op bestuurs- en programmaniveau?

'De OZB moet niet omhoog moeten om dit te kunnen betalen.'

'Er is toch wel voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, hè?'

- #1 Opdracht
- #2 Aanpak
- #3 Inbreng
- #4 Resultaat
- #5 Samengevat
- #6 En nu?



- #1 Opdracht
- #2 Aanpak
- #3 Inbreng
- #4 Resultaat
- #5 Samengevat
- #6 En nu?



#4 Resultaat De bouwstenen van elke variant

Dit keuzedocument beschrijft zeven exploitatievarianten die zijn opgebouwd uit bouwstenen, die weer zijn opgebouwd uit verschillende elementen. In hoofdstuk #4 Resultaat lichten we eerst toe uit welke bouwstenen elke exploitatievariant is opgebouwd. Vervolgens laten we per exploitatievariant (A tot en met G) zien welke invloed de variant heeft op de bouwstenen.

7 Exploitatievarianten*

- A Gemeentelijk beheer
- B Gemeentelijk beheer binnen specifieke afdeling
- C Overheidsbedrijf
- D Vrijwilligersorganisatie
- E Maatschappelijke onderneming of beheerstichting
- F Markt (1 op 1 gunning)
- G Markt (aanbesteding)

*In dit document staan de varianten die kunnen passen bij de samenleving van Hilvarenbeek. Ze zijn allemaal gebaseerd op twee basisvarianten: beheer door de gemeente of een andere partij

Tijdens de Hardop meedenksessie op 20 februari lieten we een matrix zien met 8 exploitatievarianten. Het zijn er 7 geworden. Variant H is niet in dit keuzedocument opgenomen, omdat deze 'verzelfstandiging' behelst. De gemeente heeft geen betrokkenheid bij een dergelijke variant.

5 Bouwstenen

- Bouwsteen Veiligheid
- Bouwsteen Maatschappelijke functie
- Bouwsteen Organisatie
- Bouwsteen Juridisch kader
- Bouwsteen Financiën

Elementen bouwsteen

- Veiligheid**
- Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne
 - Toezichhouders

- Maatschappelijke functie**
- Programmering
 - Integraal beleid

- Organisatie**
- Gemeentelijke invloed
 - Openingstijden
 - Personele bezetting
 - Burgerkracht

- Juridisch kader**
- Aanbestedingswet
 - De Wet Markt en Overheid
 - Algemeen belangvaststelling
 - Staatssteun

- Financiën**
- Financieel risico
 - Bezoekersaantallen
 - Exploitatiebijdrage
 - Tarieven
 - Inkomsten/Uitgaven/Financieel resultaat
 - Investerings
 - Fiscaliteit/ BTW

Niet één bouwsteen is van zichzelf belangrijker of zwaarder dan een andere. De gemeenteraad beslist uiteindelijk welk gewicht ze aan de verschillende bouwstenen toekent. We lichten ze toe in willekeurige volgorde.

Het startpunt voor alle exploitatievarianten

- De gemeente Hilvarenbeek bouwt de sportaccommodatie en is en blijft eigenaar van pand en grond. De gemeente verhuurt het pand aan wie ervoor gaat zorgen dat inwoners, sportverenigingen en gasten terecht kunnen om te sporten, zwemmen of om een kop koffie of drankje te drinken.
- De gemeente draagt de eigenaarskosten voor kapitaallasten (rente en afschrijving), groot onderhoud, OZB eigenaarsdeel en eigenaarsverzekeringen. Deze zijn samen geraamd op ongeveer € 400.000,-.
- In iedere variant wordt aan alle wettelijke voorwaarden voldaan. Veilig en hygiënisch sporten en zwemmen mag niet afhankelijk zijn van wie het beheer op zich neemt. Ook het pand en de mate van onderhoud binnen en buiten voldoen in ieder geval aan de wettelijke eisen en normen.
- Tijdens het maken van dit keuzedocument was de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan nog geopend en in bedrijf. Het valt niet uit te sluiten dat dit nog steeds zo is bij de start van de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop. We vragen in een 'Nota bene' bij iedere variant aandacht voor de mogelijke consequenties van deze situatie.
- De ruimtelijke kenmerken van de nieuwe sportaccommodatie zijn: sporthal met permanente turnvoorziening 32x48 m; wedstrijd bassin 15,4 x 25m; horecavoorziening voor circa 80 personen en een vrij in te vullen 'casco' ruimte van circa 160m².

Verwerking inbreng Hardop Meedenksessies

Op 8 en 20 februari 2018 nodigden wethouder Roks en zijn projectteam belangstellenden uit om hun visie te geven op hoe een sporthal idealiter beheerd zou moeten worden. De centrale vraag op die avonden was: Welke voorwaarden tellen mee bij het bepalen van de beste manier om de sportaccommodatie aan de Roodloop te (laten) beheren?

Niet van invloed op de keuze voor een exploitatievariant

Op deze avonden is veel opgehaald. Niet alle input bleek één op één van invloed op de uit te werken beheervarianten. De multifunctionele vloer die iemand aangaf verstandig te vinden heeft geen invloed op het te kiezen exploitatiemodel. Iemand vond dat het houden van kippen een eis zou moeten zijn. Ook dat is niet rechtstreeks gebonden aan de te kiezen beheervariant. Net als de wens om op elk moment ten minste twee mensen (geen camera's) toezicht te laten houden kan het al dan niet houden van kippen wel onderdeel uitmaken van het pakket van voorwaarden. Daarin schrijft de gemeente voor aan welke eisen, wensen en verplichtingen de beheerder moet voldoen.

Wél van invloed op de keuze van een exploitatievariant

Er waren ook opmerkingen die wél in meer of mindere mate raken aan het beheermodel:

- Openingstijden ('zo vaak en zo lang mogelijk'), zie Organisatie/openingstijden.
- Toezicht is een zaak van mensen die altijd aanwezig moeten zijn, zie Veiligheid/Toezichhouders
- Eigen verenigingen krijgen voorrang in de programmering op commerciële activiteiten, zie Maatschappelijke functie/ programmering
- Maatschappelijke tarieven voor verenigingen en maatschappelijke organisaties, zie Maatschappelijke functie en Juridisch kader.

Nota bene
Elke exploitatievariant wordt getoetst aan de huidige situatie. Daarin is de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan operationeel. We geven weer met welke frictiekosten en juridische kaders de gemeente rekening moet houden in deze situatie.



Bouwsteen Financiën

De bouwsteen Financiën bestaat uit verschillende elementen. Het gaat om zowel inkomsten als uitgaven, winst of verlies, baten en kosten (zowel voor de gemeente als voor de gebruiker). Alle kosten en opbrengsten zijn ramingen, inschattingen en gecaluleerde aannames die in de loop van de tijd nog aan verandering onderhevig kunnen zijn.

Financieel risico

Hoeveel risico loopt de gemeente in de hoogte van de exploitatiebijdrage? Hoe meer de gemeente zelf regelt hoe meer ze verantwoordelijk is voor de risico's.

Fiscaliteit/ BTW

Verskillende varianten kunnen verschillende fiscale vormen hebben met ieder hun eigen voor- en nadelen voor de opdrachtgever. Dat wordt per variant met de meest actuele kennis uitgewerkt.

Exploitatiebijdrage

In het raadsvoorstel van 12 mei 2016 is aangegeven dat er een exploitatiebijdrage wordt gegeven van € 25.000,-. Hierop kan € 10.000,- in mindering gebracht worden vanwege de doorrekening van all-electric voorzieningen. De exploitatiebijdrage van € 25.000,- geldt als uitgangspunt voor alle exploitatievarianten en komt bovenop de eigenaarslasten. Wellicht is de gemeenteraad in de toekomst bereid deze bijdrage te wijzigen als de exploitatie van de sportaccommodatie bijdraagt aan het behalen van maatschappelijke doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo.

Tarieven*

De exploitant stelt de tarieven vast. Met onderstaande tarieven is gerekend in alle exploitatievarianten:

- Recreatiezwemmen: € 4,12 per uur
- Doelgroep zwemmen: € 5,15 per uur
- Instructiezwemmen: € 8,65 per uur
- Verenigingszwemmen: € 68,- per uur
- Sporthal: € 36,06 per uur per hele zaal
- Zwembad: € 57,15 per uur

Alle tarieven zijn inclusief 6% BTW

Tarieven laten zich gemakkelijk aanpassen, bijvoorbeeld door bijzondere tarieven voor bijzondere doelgroepen in te voeren. Het is daarmee een variabel element in de bouwstenen. Een verandering van tarief verandert direct de animo voor bepaalde diensten en producten ('prijselasticiteit') en verandert daarmee in meer of mindere mate de bezoekersaantallen.

Bezoekersaantallen*

Om een basis te hebben waarop de verschillende varianten met elkaar kunnen worden vergeleken, gaan we uit van dezelfde bezoekersaantallen in alle varianten:

- Recreatiezwemmen: 27.000
- Doelgroep zwemmen: 9.000
- Instructiezwemmen: 20.000
- Verenigingszwemmen: 31.000
- Sporthal: 1.537 klokuuren

Inkomsten*

Per exploitatievariant geven we inzicht in de te verwachten inkomsten. Deze zijn onder meer afhankelijk van de ondernemersvaardigheden van de exploitant, demografie en economische omstandigheden. Omdat het accent op ondernemerschap niet in alle varianten even sterk aanwezig is, zullen er in de praktijk verschillen ontstaan in de inkomsten tussen de verschillende varianten. Om de varianten goed te kunnen vergelijken zijn de opbrengsten van activiteiten voor nu overal gelijk gehouden. De opbrengsten uit horeca en sponsoring/donaties zijn in dit document variabel.

Inkomsten uit activiteiten

- Recreatiezwemmen
- Doelgroep zwemmen
- Instructiezwemmen
- Verenigingszwemmen
- Sporthal

Variabele inkomsten

- Horeca
- Sponsoring
- Huur casco lege ruimte

Uitgaven*

Iedere exploitant moet kosten maken voor de opstart van de exploitatie, huur, klein onderhoud, personeel, verbruikskosten (inclusief schoonmaak), administratie en een post onvoorzien. Om de varianten goed vergelijkbaar te maken, hebben we binnen elke variant gerekend met dezelfde gemiddelde bedragen per jaar (exclusief indexering). Alleen de personeelskosten verschillen per variant.

Eigenaarslasten*

BIn iedere variant moet de eigenaar (de gemeente) rekening houden met eigenaarslasten zoals kapitaallasten, groot onderhoud, OZ eigenaarsdeel en eigenaarsverzekeringen. Deze kosten worden geraamd op ongeveer € 400.000,-.

Investerings

Voordat een exploitant, welke exploitant dan ook, kan beginnen met het uitbaten van een sporthal met zwembad zal hij kosten moeten maken. Voor de vergelijkbaarheid gaan we er in dit document vanuit dat in de verschillende varianten de exploitanten ruwweg dezelfde investeringen doen. Deze begroten we op:

- € 150.000,- voor inventaris, marketing/PR, opening sportaccommodatie
- € NTB voor de inrichting van de lege, vrije ruimte van circa 160m2

Financieel Resultaat

Het financieel resultaat (inkomsten minus uitgaven) hangt af van de inzet en het succes van de exploitant. Bij de start van de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop is de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan nog wel of juist niet meer in bedrijf. Voor beide scenario's geven we per exploitatievariant een indicatie van de gevolgen voor het te verwachten financieel resultaat.

*Bron: Businesscase overdekte sportvoorzieningen Hilvarenbeek (kenmerk RA140448_CO5, 14 oktober 2014) en de stukken die de gemeenteraad in zijn vergadering op 21 december 2017 behandelde (zie bronnenlijst).

Bouwsteen Juridisch kader

Rondom het beheren van een sportaccommodatie gelden wetten, regels en voorschriften. Wanneer moet een overheid wel of niet nationaal of Europees aanbesteden? Wanneer kan ze besluiten dat een aanbesteding niet nodig is en mag ze de opdracht gunnen aan één partij zonder dat de concurrentie zich benadeeld hoeft te voelen?

Zoekt een (gemeentelijke) overheid samenwerking met een marktpartij of gaat de overheid producten en diensten aanbieden die ook door commerciële ondernemingen worden aangeboden, dan moet ze rekening houden met een aantal specifieke wetten en regels:

Aanbestedingswet

Deze wet schrijft voor welke aanbestedingsprocedures er voor overheden gelden om een opdracht in de markt te zetten. Aanbesteden is een van de manieren voor overheden om opdrachten in de markt te zetten. Aangezien de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie een nieuwe opdracht is, speelt deze wet een rol.

De Wet Markt en Overheid

Deze stelt dat de overheid de markt niet mag verstoren of concurrentie mag vervalsen door zelf te participeren in de markt tegen lagere tarieven. Deze wet is in beeld omdat niet vaststaat of de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan bij de start van de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop wel of niet in bedrijf zal zijn.

Algemeen belangvaststelling

De overheid heeft de mogelijkheid om van bepaalde economische activiteiten vast te stellen dat deze 'van algemeen belang' zijn. Daardoor mag ze die activiteit ruimer ondersteunen. Het heffen van maatschappelijke (en daarmee lagere) tarieven is bijvoorbeeld mogelijk als voor de economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie een algemeen belangvaststelling geldt. Dan mag de gemeente ruimhartiger 'bijlappen'.

Staatssteun

De overheid mag niet selectief een exploitatiebijdrage toekennen. Wanneer een exploitatiebijdrage wordt toegekend aan de nieuwe sportaccommodatie en de huidige accommodatie blijft in bedrijf, dan moet aan de huidige accommodatie onder dezelfde voorwaarden eenzelfde exploitatiebijdrage voor dezelfde activiteiten toegekend worden.

- Staatssteun 'mag' niet, maar er is een vrijstelling mogelijk op de regels van staatssteun. Zo wordt een bedrag tot € 200.000 in 3 jaar beschouwd als geoorloofd.

Voor elke exploitatievariant is aangegeven in hoeverre bovengenoemde wetten en regels van toepassing zijn.

Bouwsteen Maatschappelijke functie

In iedere zichzelf respecterende gemeente kunnen inwoners (zaal)sporten en zwemmen. Verenigingen, sporters en bezoekers moeten in redelijkheid terecht kunnen wanneer ze willen sporten – die wens bepaalt de openings- en gebruikstijden van de sporthal en het zwembad.

Een sportaccommodatie met horecavoorziening kan daarnaast andere maatschappelijke doelen dienen. Ontmoetingsplek zijn voor potentieel verenigende mensen. Werkvoorziening voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een plek die vitaliteit stimuleert onder ouderen, met mogelijkheden voor fysiotherapie. Re-integratie voor arbeidsgehandicapten, leren integreren voor nieuwkomers. Welzijn en cultuur-promotie: het zijn mogelijke aanvullende maatschappelijke functies zoals ze ook genoemd zijn bij de Meedenksessies.

Voor een deel kan de gemeente de beheerder verplichten dergelijke functies te verzorgen, bijvoorbeeld door dit op te nemen in een prestatiecontract. De functies kunnen ook door de beheerder uit zichzelf op zich worden genomen.

Programmering

Per exploitatievariant is aangegeven hoeveel invloed de gemeente heeft op de (maatschappelijke) diensten en mogelijkheden die de sporthal en het zwembad bieden.

Integraal beleid (andere beleidsvelden)

Per exploitatievariant is aangegeven als hoe groot de mogelijkheden worden ingeschat om sport in te zetten als middel om ook doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en WMO te behalen.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

10

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

11

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



Bouwsteen Organisatie

Ieder beheermodel heeft zijn eigen organisatorische kenmerken.

Toekomstbestendigheid

In hoeverre geeft een variant uitzicht op een langdurige, succesvolle exploitatie? Dat hangt af van de mate waarin de organisatie in staat is financiële tegenvallers in de exploitatie op te vangen en in hoeverre ze in staat is om continuïteit in de personele bezetting te garanderen.

Openingstijden

Afhankelijk van de variant heeft de gemeente meer of minder invloed op de openingstijden en de mate waarin de exploitant tegemoet komt aan de maatschappelijke en commerciële behoeften vanuit de samenleving. Voor alle exploitatievarianten gelden deze uitgangspunten:

- De exploitatie start half augustus 2018. Dan start het seizoen voor alle verenigingen, zoals tijdens de meedenksessie van 8 februari één van de balsportende aanwezigen terecht opmerkte.
- De sportaccommodatie is elke dag geopend van 07.00 t/m 22.00 uur, behalve op feestdagen. In de aanloopperiode van 3 jaar bekijkt de gemeente samen met de exploitant wat de rendabele openingstijden en bezetting zijn.

Gemeentelijke invloed

Hoeveel invloed heeft de gemeente op de dagelijkse gang van zaken? Hoe verder de gemeente op afstand staat van de exploitant, hoe kleiner die invloed is.

Personele bezetting

Sporters en badgasten willen zich hoe dan ook welkom voelen en veilig weten, ook met hun persoonlijke spullen. Een gevoel van geborgenheid en veiligheid krijg je niet voor elkaar met camera's, zo viel meermaals op te tekenen bij de meedenksessie op 8 februari. Voldoende en prettige mensen, niet voor een kleintje vervaard en fijn in de omgang, verdienen de voorkeur.

In iedere variant is uitgegaan van een minimale bezetting door vaste krachten om de continuïteit van de bedrijfsvoering te garanderen: locatieleider, administratieve ondersteuning, bemensing horeca en toezicht. Per model kan de inzet van mensen in loondienst dan wel met een vrijwilligerscontract verschillen. De horeca is in ieder geval tijdens de openingstijden bemenst. Tijdens het vrij zwemmen en andere maatschappelijk/commerciële activiteiten in het zwembad is toezicht aanwezig. De (sport)verenigingen organiseren zelf dit toezicht voor hun eigen activiteiten.

Burgerkracht/ inzet vrijwilligers

In hoeverre is de inzet van inwoners en vrijwilligers mogelijk binnen de verschillende exploitatievarianten? Dat kan per variant verschillen.

Bouwsteen Veiligheid

Wet en regelgeving veiligheid en hygiëne

In alle varianten heeft de beheerder te voldoen aan alle wetten, regels en richtlijnen met betrekking tot veiligheid en hygiëne. De te kiezen variant maakt daarvoor geen enkel verschil: aan de wetten en plichten wordt hoe dan ook voldaan. Een aanvullende wens uit de Meedenksessie was om in ieder geval, of dit nu wettelijk noodzakelijk was of niet, wanneer het zwembad open is een erkende en gediplomeerde badmeester paraat te hebben.

Toezichthouders

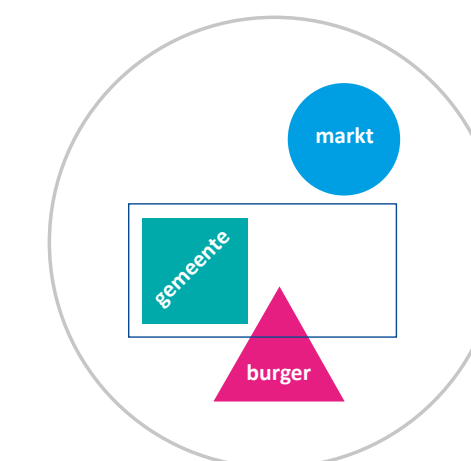
In de Meedenksessie gaven mensen aan het heel prettig te vinden als veiligheid en geborgenheid werden verzorgd door warmbloedige mensen, niet door kille camera's. Hier ligt een verbinding met het element 'personele bezetting' binnen de bouwsteen Organisatie. Hoe meer persoonlijk toezicht een exploitant inzet, hoe hoger de personeelskosten.

Exploitatievariant A Gemeentelijk beheer

De gemeente is de eigenaar en de exploitant van de sportaccommodatie. De uitvoering van de exploitatie gebeurt door ambtenaren.

Bijzondere kenmerken:

- De gemeente heeft **maximale** invloed op de uitvoering van de exploitatie (programming, openingstijden, maatschappelijke tarieven, integraal beleid).
- Financieel risico ligt volledig bij de gemeente.
- Financieel resultaat: € - 22.100
- Personele bezetting: **8 FTE in loondienst**
- **Maximale** mogelijkheden voor integraal beleid.
- **Hoge** toekomstbestendigheid.
- **Goede** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- Nadruk ligt op **maatschappelijk gebruik**.
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Wet Markt en Overheid van toepassing.



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investerings, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina 9, 10, 11 en 12.

ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop.

Gemeentelijke invloed

- Als eigenaar en exploitant heeft de gemeente maximale invloed op de exploitatie.

Toekomstbestendigheid

- Variant A geeft een hoge toekomstbestendigheid. De gemeente kan tot in lengte van jaren zorgdragen voor (de kosten van) de exploitatie.
- De verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gemeentelijke sportvoorzieningen ligt volledig bij de gemeente. Er is geen risico op verdeeldheid tussen gemeente en exploitant over de uitvoering van de exploitatie.

Openingstijden

- De gemeente kan geheel zelf bepalen wanneer en hoe lang de accommodatie geopend is en of flexibele openingstijden mogelijk zijn.
- Meer gebaseerd op maatschappelijke dan commerciële behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is voornamelijk gebaseerd op de inzet van professionals.
- Geldende CAO: CAR-UWO.
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alle medewerkers zijn in loondienst.
- 8,0 FTE: locatieleider, administratie, kassa/receptie/horeca, instructie, toezicht om de continuïteit in bezetting te garanderen.

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn goede mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

12

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

13

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



FINANCIËN

Inkomsten	Uitgaven	Financieel resultaat
Gemiddeld per jaar (exclusief indexering).	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering).	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering).
<ul style="list-style-type: none">- Recreatiezwemmen: € 110.000,-- Doelgroepzwemmen: € 46.000,-- Instructiezwemmen: € 177.000,-- Verenigingszwemmen: € 87.000,-- Sporthal: € 57.000,-- Horeca: € 38.000,-*- Sponsoring: € 2.000,-*- Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) *	<ul style="list-style-type: none">- Opstartkosten: € 15.000,-*- Besparing All-electric: € -10.000,-- Klein onderhoud: € 36.000,-- Personeel: € 315.600,-*- Verbruikskosten: € 97.500,-- Schoonmaak (derden): € 27.000,-- Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,-- Onvoorzien: € 25.000,-	€ - 22.100,-

* Standaard aanname: winst is 30% omzet
* Werkelijke opbrengsten uit sponsoring zijn doorgaans gering.
* € 75,- per m²

* 8,0 FTE, incl. 20% cao toeslag t.o.v. model D t/m G
* Investing van € 150.000,- wordt afgeschreven over 10 jaar.

Binnen exploitatievariant A vervalt de ondernemersvergoeding (vergoeding die de exploitant aan zichzelf uitkeert voor de exploitatie).

De kosten voor marketing en PR van evenementen zijn meegenomen in de prijs van entreekaartjes.

Totaal inkomsten: € 529.000,-

Totaal uitgaven: € 551.100,-

€ - 22.100,-

Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren, c.q. om te buigen naar een positief resultaat.

VEILIGHEID

Toezichthouders

- De gemeente zet ambtenaren met alle gewenste en vereiste diploma's als badmeesters en toezichthouders in.
- Het toezien op en handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van ambtenaren.

Financieel risico

De gemeente treedt zelf op als exploitant en daardoor ligt het exploitatierisico geheel bij de gemeente.

Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten A en B)

- Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten in de Roodloop in kaart te brengen, met bijbehorende BTW-kwalificatie. De gemeente kan BTW op gemaakt kosten/ investeringen in aftrek brengen op de aangifte omzetbelasting, indien en voor zover de kosten toerekenbaar zijn aan BTW-belaste prestaties. Op basis van de huidige wetgeving betreft dit de horeca, het verlenen van toegang tot het zwembad, het gelegenheid geven tot sportbeoefening en eventueel de ruimte van 160m² (afhankelijk van de invulling).
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daarvan. Indien men in 2018 kiest voor dit model zal er in 2019 een overgangsregeling gelden. Vanuit het ministerie is toegezegd dat er een compensatieregeling komt voor gemeenten met een BTW-nadeel. Het is nog onduidelijk hoe de regeling precies wordt vormgegeven en of de compensatie toereikend is. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad (naar verwachting op 17 mei 2018) is er waarschijnlijk meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/ fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgegeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente bepaalt op welke momenten de (sport)verenigingen gebruik kunnen maken van de nieuwe sportaccommodatie.
- De nadruk ligt op maatschappelijk gebruik.

Programmering

- De gemeente heeft maximale invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente zoekt bij de programmering afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn maximale mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

JURIDISCH KADER

Maatschappelijk gebruik

- Aanbesteden speelt geen rol.

- Er is geen sprake van en geen behoefte aan aanbesteden. De gemeente beheert en exploiteert namelijk zelf. De gemeente kan deze exploitatievariant inbesteden.

Staatssteunregels

- De Staatssteunregels zijn niet van toepassing op de exploitatiebijdrage. Een overheid kan alleen staatssteun geven aan een marktpartij; die is hier niet in het spel.

Wet Markt en Overheid en algemeen belangvaststelling

- de gemeente moet de integrale kosten doorberekenen aan de gebruikers, tenzij een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geldt op dit moment niet. Een algemeen belangvaststelling geeft de gemeente meer ruimte om bepaalde economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie te ondersteunen door deze activiteiten aan te bieden tegen niet kostendekkende tarieven zonder de Wet Markt en Overheid te overtreden.

NOTA BENE

Hoe verhoudt variant A zich tot de situatie dat in de omgeving een concurrerende accommodatie open is?

Frictiekosten

a) Fiscaliteit/ BTW (geldt voor de varianten A en B)

Fiscaliteit heeft invloed op de huidige situatie omdat in de gemeentelijke begroting rekening is gehouden met een BTW-optimalisatie. Bij een keuze voor deze variant zal er in overleg met de belastingdienst en een specialist besproken worden hoe de reeds terug ontvangen BTW weer zal worden afgedragen.

b) Concurrentie tweede sportaccommodatie: € 175.000,-

Door het bestaan van een tweede sportaccommodatie moet rekening worden gehouden met een risico-verhogende factor van 33% voor mogelijke inkomstenderving. Dit is jaarlijks een bedrag van ca.€ 175.000,- (aannname). Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

c) Tijdelijke organisatie overgangssituatie: circa € 150.000,-

De intentie is uiterlijk 17 mei 2018 een keuze te maken voor de exploitatievorm van de Roodloop en deze midden augustus 2018 operationeel te hebben. De periode mei tot midden augustus is voor ieder model heel kort om alles professioneel te organiseren. Op 17 mei is het van belang zekerheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de opening midden augustus 2018. Een tijdelijke organisatievorm die het beheer uitvoert gedurende deze overgangperiode kan nodig zijn. Gebruikelijk is dat een organisatie circa 3 maanden nodig heeft vanaf het ondertekenen een exploitatieovereenkomst tot operationeel zijn. Er moet rekening gehouden worden met een extra investering van circa € 150.000,- door de gemeente (standaard aanname is 25% van de post Uitgaven) als de gekozen exploitatievorm niet voor midden augustus 2018 operationeel is.

d) Overleg exploitant J.F. Kennedylaan

Met de exploitant van de accommodatie aan de J.F. Kennedylaan worden momenteel gesprekken gevoerd over de toekomst van de exploitatie aldaar en zijn verzoek om een exploitatiebijdrage van € 115.000,- voor de periode september 2017-september 2018.

Juridische kaders

Omdat de Wet Markt en Overheid van toepassing is, moet de gemeente kostendekkende tarieven doorberekenen aan de gebruikers.

- Daardoor zijn maatschappelijke tarieven voor verenigingen niet mogelijk, tenzij een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geldt momenteel niet.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

14

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

15

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



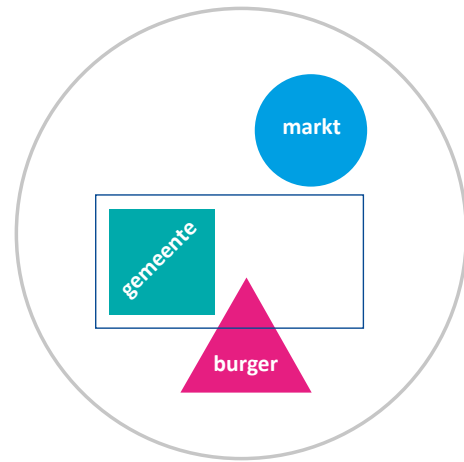
Exploitatievariant B

Gemeentelijk beheer binnen specifieke afdeling

De gemeente is eigenaar en exploitant van de sportaccommodatie. De uitvoering van de exploitatie gebeurt door ambtenaren. Het verschil met variant A (ook gemeentelijk beheer) is dat exploitatie bij een specifiek team/specifieke afdeling binnen de gemeente wordt belegd en dat diens verantwoordelijkheden worden vastgelegd in een contract.

Bijzondere kenmerken:

- Financieel risico ligt volledig bij de gemeente.
- Financieel resultaat: € - 22.100
- Personele bezetting: **8 FTE in loondienst**
- De gemeente heeft **maximale** invloed op de uitvoering van de exploitatie (programming, openingstijden, maatschappelijke tarieven, integraal beleid).
- **Maximale** mogelijkheden voor integraal beleid.
- **Hoge** toekomstbestendigheid.
- **Goede** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- Nadruk ligt op **maatschappelijk gebruik**.
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Wet Markt en Overheid van toepassing.



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investerings, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina 9, 10, 11 en 12.

ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop.

Gemeentelijke invloed

- Als eigenaar en exploitant heeft de gemeente maximale invloed op de exploitatie.

Toekomstbestendigheid

- Variant B geeft een hoge toekomstbestendigheid. De gemeente kan tot in lengte van jaren zorg dragen voor de kosten van de exploitatie.
- De verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gemeentelijke sportvoorzieningen ligt volledig bij de gemeente. Er is geen risico op verdeeldheid tussen gemeente en exploitant over de uitvoering van de exploitatie.
- De gemeente belegt de exploitatie bij een specifiek team of specifieke afdeling. De verantwoordelijkheid van dit team of deze afdeling is vastgelegd in een contract.

Openingstijden

- De gemeente kan geheel zelf bepalen wanneer en hoe lang de accommodatie geopend is en in hoeverre flexibele openingstijden mogelijk zijn.
- Meer gebaseerd op maatschappelijke dan commerciële behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is voornamelijk gebaseerd op de inzet van professionals.
- Geldende CAO: CAR-UWO.
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alle medewerkers zijn in loondienst.
- 8,0 FTE: locatielider, administratie, kassa/receptie/horeca, instructie, toezicht om de continuïteit in bezetting te garanderen.

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn goede mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.

FINANCIËN

Inkomsten

Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)

- Recreatiezwemmen: € 110.000,-
- Doelgroepzwemmen: € 46.000,-
- Instructiezwemmen: € 177.000,-
- Verenigingszwemmen: € 87.000,-
- Sporthal: € 57.000,-
- Horeca: € 38.000,-*
- Sponsoring: € 2.000,-*
- Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) *

*Standaard aanname: winst is 30% omzet

* Werkelijke opbrengsten uit sponsoring zijn doorgaans gering.

* € 75,- per m²

Uitgaven

Gemiddeld per jaar (exclusief indexering).

- Opstartkosten: € 15.000,-*
- Besparing All-electric: € -10.000,-
- Klein onderhoud: € 36.000,-
- Personeel: € 315.600,-*
- Verbruikskosten: € 97.500,-
- Schoonmaak (derden): € 27.000,-
- Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,-
- Onvoorzien: € 25.000,-

* 8,0 FTE, incl. 20% cao toeslag t.o.v. model D t/m G

* Investerings van € 150.000,- wordt afgeschreven over 10 jaar.

Binnen exploitatievariant A vervalt de ondernemersvergoeding (vergoeding die de exploitant aan zichzelf uitkeert voor de exploitatie).

De kosten voor marketing en PR van evenementen zijn meegenomen in de prijs van entreekaartjes.

Financieel resultaat

Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)

€ - 22.100,-

Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren, c.q. om te buigen naar een positief resultaat.

Totaal inkomsten: € 529.000,-

Totaal uitgaven: € 551.100,-

VEILIGHEID

Toezichthouders

- De gemeente zet gediplomeerde en van alle papieren en certificeringen voorziene ambtenaren als badmeester en toezichthouder in.
- Het toezien op en handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van gediplomeerde personen en ambtenaren.

Financieel risico

De gemeente treedt zelf op als exploitant en daardoor ligt het exploitatierisico geheel bij de gemeente.

Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten A en B)

- Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten in de Roodloop in kaart te brengen, met bijbehorende BTW-kwalificatie. De gemeente kan BTW op gemaakt kosten / investeringen in aftrek brengen op de aangifte omzetbelasting, indien en voor zover de kosten toerekenbaar zijn aan BTW-belaste prestaties. Op basis van de huidige wetgeving betreft dit de horeca, het verlenen van toegang tot het zwembad, het gelegenheid geven tot sportbeoefening en eventueel de ruimte van 160m² (afhankelijk van de invulling).
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daar van. Indien men in 2018 kiest voor dit model zal er in 2019 een overgangsregeling gelden. Vanuit het ministerie is toegezegd dat er een compensatieregeling komt voor gemeenten met een BTW-nadeel. Het is nog onduidelijk hoe de regeling precies wordt vormgegeven en of de compensatie toereikend is. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad (naar verwachting op 17 mei 2018) is er waarschijnlijk meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/ fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgegeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

16

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

17

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente bepaalt op welke momenten de (sport)verenigingen gebruik kunnen maken van de nieuwe sportaccommodatie.
- De nadruk ligt op maatschappelijk gebruik.

Programmering

- De gemeente heeft maximale invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente zoekt bij de programmering afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn maximale mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

JURIDISCH KADER

Maatschappelijk gebruik

- **Aanbesteden speelt geen rol.**
 - Er is geen sprake van en geen behoefte aan aanbesteden. De gemeente beheert en exploiteert namelijk zelf. De gemeente kan deze exploitatievariant inbesteden.

Staatsteunregels

- **De Staatssteunregels zijn niet van toepassing op de exploitatiebijdrage.** Een overheid kan alleen staatssteun geven aan een marktpartij; die is hier niet in het spel.

Wet Markt en Overheid en algemeen belangvaststelling

- de Gemeente moet de integrale kosten doorberekenen aan de gebruikers, tenzij een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geldt op dit moment niet. Een algemeen belangvaststelling geeft de gemeente meer ruimte om bepaalde economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie te ondersteunen door deze activiteiten aan te bieden tegen niet kosten-dekkende tarieven, zonder de Wet Markt en Overheid te overtreden.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

18

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



Exploitatievariant C Overheidsbedrijf

De gemeente is de eigenaar en de verhuurder van de accommodatie. De exploitatie is belegd bij een overheidsbedrijf. Afspraken over de exploitatie worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst voor 10-20 jaar.

Bijzondere kenmerken:

- Gering financieel risico voor de gemeente.
- Financieel resultaat: € + 19.200
- Personele bezetting: **8,0 FTE in loondienst**
- De gemeente heeft **grote** invloed op de uitvoering van de exploitatie (programmering, openingstijden, maatschappelijke tarieven). Afspraken over deze invloed staan in de exploitatieovereenkomst: gemeente bepaalt 'wat' en 'waarom'. Overheidsbedrijf bepaalt 'hoe'.
- **Goede** mogelijkheden voor integraal beleid.
- **Hoge** toekomstbestendigheid.
- **Goede** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- Nadruk ligt op **maatschappelijk gebruik**.
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Wet Markt en Overheid van toepassing. Gelijkheid creëren bij toekennen exploitatiebijdrage.

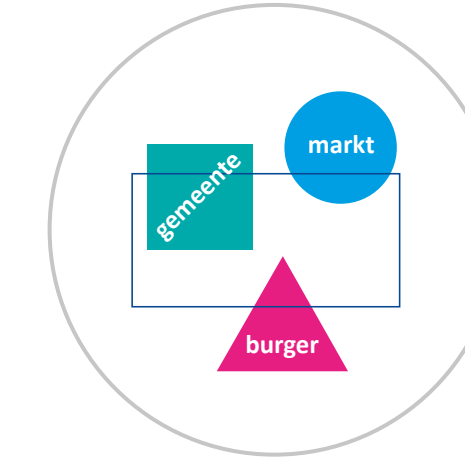
VEILIGHEID

Wet en regelgeving veiligheid en hygiëne

- De gemeente stelt eisen aan de gediplomeerde en gecertificeerde badmeesters en toezichthouders, zowel vrijwilligers als vaste krachten.
- Ook het toezicht op en het handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van gediplomeerde personen.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investeringen, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina 9, 10, 11 en 12.

ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar, verhuurt de sportaccommodatie aan een overheidsbedrijf en sluit daarvoor een meerjarige exploitatieovereenkomst af. Als eigenaar en subsidieverstrekker controleert de gemeente het overheidsbedrijf op naleving van de overeenkomst en het behalen van de doelstellingen die aan de exploitatiebijdrage (een vorm van subsidie) verbonden zijn.

Gemeentelijke invloed

- De gemeente heeft invloed op de exploitatie. De mate van invloed is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met het overheidsbedrijf.

Toekomstbestendigheid

Variant C geeft een hoge toekomstbestendigheid.

- De gemeente kan tot in lengte van jaren zorgdragen voor de exploitatiebijdrage (vorm van subsidie). Als eigenaar van eigendom én eigenaar van het overheidsbedrijf (100% aandeelhouder) zal de gemeente zich ook financieel verantwoordelijk voelen (en zijn) als het financieel minder goed gaat.
- Een meerjarige overeenkomst (10-20 jaar) geeft de sport meer zekerheid; ze blijft eerder gevrijwaard van onverwachte jaarlijkse bezuinigingen.
- Door inzet van professionals en minder vrijwilligers is de toekomstbestendigheid groter ten opzichte van vormen waarbij meer vrijwilligers ingezet worden.

Openingstijden

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- Meer gebaseerd op maatschappelijke dan commerciële behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is voornamelijk gebaseerd op de inzet van professionals.
- Geldende CAO: CAO: zwembaden, CAO-Sport, Vermo.
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alle medewerkers op kernfuncties zijn in loondienst.
- 8,0 FTE: locatielider, administratie, kassa/receptie/horeca, instructie, toezicht om de continuïteit in bezetting te garanderen.

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn zeer goede mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.



19

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten

FINANCIËN

Inkomsten	Uitgaven	Financieel resultaat
Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)
<ul style="list-style-type: none">- Recreatiezwemmen: € 110.000,-- Doelgroepzwemmen: € 46.000,-- Instructiezwemmen: € 177.000,-- Verenigingszwemmen: € 87.000,-- Sporthal: €57.000,-- Horeca: € 51.000,-*- Sponsoring: € 4.000,-*- Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) *	<ul style="list-style-type: none">- Opstartkosten: € 15.000,-*- Besparing All-electric: € - 10.000,-- Klein onderhoud: € 36.000,-- Personeel: € 289.300,-*- Verbruikskosten: € 97.500,-- Schoonmaak (derden): € 27.000,-- Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,-- Onvoorzien: € 25.000,-	<ul style="list-style-type: none">- * 8,0 FTE,- * investering van € 150.000,- wordt afgeschreven in 10 jaar.
<i>Binnen exploitatievariant C vervalt de ondernemersvergoeding (vergoeding die de exploitant aan zichzelf uitkeert voor de exploitatie). De kosten voor marketing en PR van evenementen zijn meegenomen in de prijs van entreekaartjes.</i>		
Totaal inkomsten: € 544.000,-	Totaal uitgaven: € 524.800,-	€ + 19.200,- <i>Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren, c.q. om te buigen naar een positief resultaat.</i>

Financieel risico

Er geldt een vaste exploitatiebijdrage voor 5-10 jaar. Het financieel risico voor de gemeente is binnen deze periode gering.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

20

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

- In beginsel is de verhuur van de onroerende zaken vrijgesteld van BTW. Het nadeel daarvan is dat de gemeente geen recht heeft op BTW-aftrek of BTW-compensatie op de kosten/ investeringen. Om BTW-aftrek wel te bewerkstelligen (BTW-optimalisatie) zal de gemeente in ieder geval een niet-symbolische huur, die BTW-belast is, moeten vragen aan de exploitant. Deze huur moet los staan van een eventuele subsidie/exploitatiebijdrage.
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Indien en voor zover de exploitant BTW-belaste prestaties verricht vanuit de Roodloop, zijn er voor de gemeente en de exploitant mogelijkheden te opteren voor BTW-belaste verhuur. Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten van de exploitant in de Roodloop in kaart te brengen, met de bijbehorende BTW-kwalificatie. Als uitgangspunt geldt dat horeca en het verlenen van toegang tot zwembaden voor recreatief zwemmen een BTW-belaste activiteit is. Op basis van de huidige wetgeving kwalificeert het gelegenheid geven tot sportbeoefening eveneens als BTW-belaste activiteit.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daarvan. Voor commerciële exploitanten blijft het gunstige BTW-regime van toepassing. In dat kader is het van belang om over de rechtsvorm na te denken en voor te sorteren op een exploitant die winst beoogt. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad, (naar verwachting op 17 mei 2018), is er waarschijnlijk meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgegeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente legt in een exploitatieovereenkomst met de exploitant vast op welke momenten de (sport) verenigingen gebruik kunnen maken van de nieuwe sportaccommodatie.
- De nadruk ligt op maatschappelijk gebruik.

Programmering

- De gemeente heeft grote invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente legt contractueel vast dat de exploitant de programmering afstemt met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn goede mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

JURIDISCH KADER

Aanbesteden

- Aanbesteden is niet nodig. De Aanbestedingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om de opdracht voor de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie op basis van zogenoemd 'quasi inbesteden' te gunnen aan een overheidsbedrijf. Dit betekent dat er geen aanbestedingsprocedure hoeft te worden doorlopen. Het verschil met gemeentelijk beheer is dat de gemeente de exploitatie niet belegt bij interne medewerkers (variant A of B), een specifiek team (B), maar bij een overheidsbedrijf. Dit kan een stichting, een b.v. of een N.V. zijn.

De gemeente mag gebruik maken van quasi-inbesteden indien aan deze drie voorwaarden wordt voldaan:

- 1 De gemeente moet toezicht uitoefenen op het overheidsbedrijf zoals zij dat doet op haar eigen diensten (beleidsbepalende invloed);
- 2 De rechtspersoon (exploitant) moet meer dan 80% van de toegewezen activiteiten ten behoeve van de gemeente uitoefenen;
- 3 Er mag in het overheidsbedrijf geen privékapitaal aanwezig zijn.

Staatssteunregels

- Er is alleen sprake van ongeoorloofde staatssteun als de exploitatiebijdrage door de gemeente hoger is dan € 200.000 in 3 jaar.

Wet Markt en Overheid en algemeen belangvaststelling

- Bij quasi inbesteden moet de gemeente de integrale kosten doorberekenen aan het overheidsbedrijf, tenzij een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geeft de gemeente meer ruimte om bepaalde economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie te ondersteunen zonder de Wet Markt en Overheid te overtreden. Een algemeen belangvaststelling geldt momenteel niet.
- Indien ervoor wordt gekozen om een exploitatiebijdrage toe te kennen aan het overheidsbedrijf mag dit uitsluitend niet-selectief. Dat betekent dat vergelijkbare exploitanten voor vergelijkbare activiteiten aanspraak kunnen maken op een exploitatiebijdrage onder dezelfde voorwaarden. Selectieve subsidieverlening aan het overheidsbedrijf (zonder dat andere vergelijkbare exploitanten aanspraak op de exploitatiebijdrage kunnen maken) kan alleen indien er een algemeen belangvaststelling geldt.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

NOTA BENE

Hoe verhoudt variant C zich tot de situatie dat in de omgeving een concurrerende accommodatie open is?

Friciekosten

a) Fiscaliteit/ BTW (geldt voor de varianten C, D, E, F en G)
Fiscaliteit heeft invloed op de gemeentelijke begroting indien de exploitanten als 'niet-commercieel' worden aangemerkt. Dan is de BTW niet aftrekbaar, dus moet deze als een kostenpost worden gezien. In de eventuele uitwerking van dit model moet aandacht zijn voor een winsttoegmerk van de exploitatie, waardoor de exploitant als 'commercieel' kan worden aangemerkt.

b) Concurrentie tweede sportaccommodatie: € 175.000,-
Door het bestaan van een tweede sportaccommodatie moet rekening worden gehouden met een risico-verhogende factor van 33% voor mogelijke inkomstenderving. Dit is jaarlijks een bedrag van ca.€ 175.000,- (aanname). Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

c) Tijdelijke organisatie overgangssituatie: circa € 150.000,-
De intentie is uiterlijk 17 mei 2018 een keuze te maken voor de exploitatievorm van de Roodloop en deze midden augustus 2018 operationeel te hebben. De periode mei tot midden augustus is voor ieder model heel kort om alles professioneel te organiseren. Op 17 mei is het van belang zekerheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de opening midden augustus 2018. Een tijdelijke organisatievorm die het beheer uitvoert gedurende deze overgangperiode kan nodig zijn. Gebruikelijk is dat een organisatie circa 3 maanden nodig heeft vanaf het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot operationeel zijn. Er moet rekening gehouden worden met een extra investering van circa € 150.000,- door de gemeente (standaard aanname is 25% van de post Uitgaven) als de gekozen exploitatievorm niet voor midden augustus 2018 operationeel is.

d) Overleg exploitant J.F. Kennedylaan
Met de exploitant van de accommodatie aan de J.F. Kennedylaan worden momenteel gesprekken gevoerd over de toekomst van de exploitatie aldaar en zijn verzoek om een exploitatiebijdrage van € 115.000,- voor de periode september 2017-september 2018.

e) Gelijkeheidsprincipe (Wet Markt en Overheid):
Op het moment dat huidige sportaccommodatie open blijft en deze concurreert met de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop die wordt geëxploiteerd door een gesubsidieerd overheidsbedrijf, kunnen beide sportaccommodaties aanspraak maken op een gelijke exploitatiebijdrage onder gelijke voorwaarden. Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

Juridische kaders

Omdat de Wet Markt en Overheid van toepassing is, moet de gemeente kostendekkende tarieven doorberekenen aan de gebruikers.

- Indien ervoor wordt gekozen een exploitatiebijdrage (subsidie) toe te kennen aan het overheidsbedrijf (om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat het overheidsbedrijf maatschappelijke tarieven kan aanbieden) mag dit uitsluitend niet-selectief. Dat betekent dat de exploitant van de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan ook aanspraak moet kunnen maken op eenzelfde exploitatiebijdrage onder dezelfde voorwaarden.
- Selectieve subsidieverlening aan het overheidsbedrijf (zonder dat andere vergelijkbare exploitanten aanspraak op de exploitatiebijdrage kunnen maken) kan alleen indien er een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geeft de gemeente meer ruimte om bepaalde economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie te ondersteunen, zonder de Wet Markt en Overheid te overtreden. Op dit moment geldt er geen algemeen belangvaststelling.
- De exploitatiebijdrage door de gemeente moet lager zijn dan € 200.000 in 3 jaar.
- De gemeente moet een kostendekkende huurprijs doorberekenen aan het overheidsbedrijf.

21

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



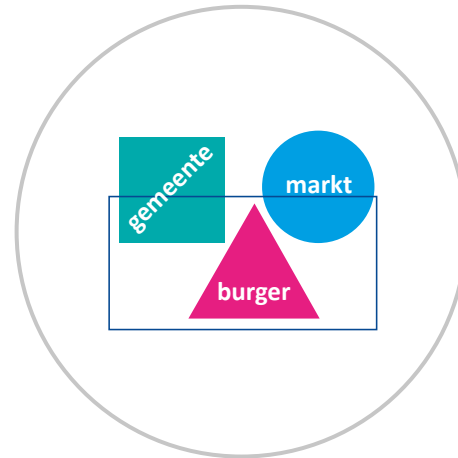
Exploitatievariant D

Vrijwilligersorganisatie

De gemeente is de eigenaar en de verhuurder van de accommodatie. De exploitatie is belegd bij een vrijwilligersorganisatie.

Bijzondere kenmerken:

- Er is een financieel risico voor de gemeente.
- Financieel resultaat: € + 218.500,-
- Personele bezetting: **2,0 FTE in loondienst, de resterende 6,0 FTE door vrijwilligers.**
- De gemeente heeft **enige** invloed op de uitvoering van de exploitatie (programming, openingstijden, maatschappelijke tarieven). De markt speelt een bescheiden rol in de programming.
- Goede** mogelijkheden voor integraal beleid.
- Lagere** toekomstbestendigheid.
- Maximale** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- Nadruk ligt op **maatschappelijk gebruik**.
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Wet Markt en Overheid van toepassing. Gelijkheid creëren bij toekennen exploitatiebijdrage.



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investeringen, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina 9, 10, 11 en 12.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

22

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar en verhuurt de sportaccommodatie aan een vrijwilligersorganisatie. Ze sluit daarvoor een meerjarig contract (exploitatieovereenkomst voor 10-20 jaar). Als eigenaar en subsidieverstrekker controleert de gemeente de vrijwilligersorganisatie op naleving van de overeenkomst en het behalen van de doelstellingen die aan de exploitatie-bijdrage (een vorm van subsidie) verbonden zijn.

Gemeentelijke invloed

- De gemeente heeft invloed op de exploitatie. De mate van invloed is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de vrijwilligersorganisatie.

Toekomstbestendigheid

- Variant D geeft een lagere toekomstbestendigheid. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gemeentelijke sportvoorzieningen ligt bij een coöperatie van bewoners/verenigingen. De inzet van vrijwilligers is niet te verbinden aan bindende voorwaarden.

Openingstijden

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- Streven: evenzeer gebaseerd op maatschappelijke als commerciële behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is voornamelijk gebaseerd op de inzet van vrijwilligers.
- Geldende CAO: Sportverenigingen
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alleen zijn niet alle medewerkers in loondienst en zijn het deels vrijwilligers.
- 2,0 FTE: locatieleiding, administratie, toezicht om de continuïteit in bezetting te garanderen. 6,0 FTE invulling door vrijwilligers.

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn maximale mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.
- Eventueel kan een vrijwilliger of iemand met een afstand tot de arbeidsmarkt een extra FTE invullen. Taken: ondersteuning kassa, horeca, toezicht schoonmaak.
- Er is nu een vrijwilligersvergoeding meegenomen voor de 6,0 FTE.

FINANCIËN

Inkomsten	Uitgaven	Financieel resultaat
Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)
<ul style="list-style-type: none"> Recreatiezwemmen: € 110.000,- Doelgroepzwemmen: € 46.000,- Instructiezwemmen: € 177.000,- Verenigingszwemmen: € 87.000,- Sporthal: € 57.000,- Horeca: € 51.000,-* Sponsoring: € 4.000,-* Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) * 	<ul style="list-style-type: none"> Opstartkosten: € 15.000,-* Besparing All-electric: € - 10.000,- Klein onderhoud: € 36.000,- Personeel: € 90.000,-* Verbruikskosten: € 97.500,- Schoonmaak (derden): € 27.000,- Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,- Onvoorzien: € 25.000,- 	<ul style="list-style-type: none"> € + 218.500-
Totaal inkomsten: € 544.000,-	Totaal uitgaven: € 325.500,-	

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

23

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



Financieel risico

De gemeente betaalt een vaste exploitatiebijdrage aan een vrijwilligersorganisatie. Aan hun inzet zijn geen bindende voorwaarden te verbinden. Dit geeft een financieel risico.

Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

- In beginsel is de verhuur van de onroerende zaken vrijgesteld van BTW. Het nadeel daarvan is dat de gemeente geen recht heeft op BTW-afrek of BTW-compensatie op de kosten/ investeringen. Om BTW-afrek wel te bewerkstelligen (BTW-optimalisatie) zal de gemeente in ieder geval een niet-symbolische huur, die BTW-belast is, moeten vragen aan de exploitant. Deze huur moet los staan van een eventuele subsidie/exploitatiebijdrage.
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Indien en voor zover de exploitant BTW-belaste prestaties verricht vanuit de Roodloop, zijn er voor de gemeente en de exploitant mogelijkheden te opteren voor BTW-belaste verhuur. Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten van de exploitant in de Roodloop in kaart te brengen, met de bijbehorende BTW-kwalificatie. Als uitgangspunt geldt dat horeca en het verlenen van toegang tot zwembaden voor recreatief zwemmen een BTW-belaste activiteit is. Op basis van de huidige wetgeving kwalificeert het gelegenheid geven tot sportbeoefening eveneens als BTW-belaste activiteit.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daarvan. Voor commerciële exploitanten blijft het gunstige BTW-regime van toepassing. In dat kader is het van belang om over de rechtsvorm na te denken en voor te sorteren op een exploitant die winst beoogt. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad, (naar verwachting op 17 mei 2018), is er waarschijnlijk meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgegeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

Binnen exploitatievariant D vervalt de ondernemersvergoeding (vergoeding die de exploitant aan zichzelf uitkeert voor de exploitatie).

De kosten voor marketing en PR van evenementen zijn meegenomen in de prijs van entreekaartjes.

Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren, c.q. om te buigen naar een positief resultaat.

VEILIGHEID

Toezichthouders

- Het toezien op en handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van gediplomeerde personen. Ook vrijwilligers worden geacht alle vereiste papieren en certificeringen te halen.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente geeft garanties voor de uren waarop de (sport)verenigingen gebruik kunnen maken van de accommodatie.
- De nadruk ligt op maatschappelijk gebruik, aangevuld met commercieel gebruik.

Programmering

- De gemeente heeft een gemiddelde invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente vraagt de exploitant de programmering af te stemmen met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn goede mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

JURIDISCH KADER

Aanbesteden

- Aanbesteden is niet nodig indien:
 - De gemeente toezicht uitoefent op de vrijwilligersorganisatie van bewoners of verenigingen zoals zij dat doet op haar eigen diensten (beleidsbepalende invloed);
 - De vrijwilligersorganisatie meer dan 80% van de toegewezen activiteiten ten behoeve van de gemeente uitoefent;
 - Er binnen de vrijwilligersorganisatie geen privékapitaal aanwezig is.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente de opdracht voor de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie op basis van zogenoemd 'quasi inbesteden' (zie variant C) gunnen aan een vrijwilligersorganisatie.

- Aanbesteden (zie hiervoor variant F en G) is wel nodig als aan bovengenoemde voorwaarden niet wordt voldaan.

Staatssteunregels

- De Staatssteunregels zijn alleen van toepassing als de exploitatiebijdrage door de gemeente hoger is dan € 200.000,- in 3 jaar en als sprake is van quasi-inbesteden.
- In geval van een Europese of nationale aanbesteding (conform variant G) geldt de exploitatiebijdrage niet als staatssteun, omdat deze bijdrage onderdeel is van de voorwaarden die zijn verbonden aan de opdracht voor exploitatie. Een marktpartij weet vooraf waar hij op inschrijft.
- In geval van een aanbesteding conform variant F (één op één gunning) is er sprake van staatssteun indien de exploitatiebijdrage meer dan € 200.000,- per 3 jaar bedraagt.

Wet Markt en Overheid

- Bij quasi inbesteden moet de gemeente de integrale kosten doorberekenen aan de vrijwilligersorganisatie, tenzij een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geeft de gemeente meer ruimte om bepaalde economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie te ondersteunen zonder de Wet Markt en Overheid te overtreden. Een algemeen belangvaststelling geldt momenteel niet.
- Net als bij variant C geldt dat de exploitatiebijdrage (subsidie) die de gemeente aan de vrijwilligersorganisatie betaalt niet selectief mag zijn, tenzij er een algemeen belangvaststelling geldt.
- Bij een aanbesteding geldt de Wet Markt en Overheid alleen voor de huurprijs die de gemeente aan de exploitant in rekening brengt voor de sportaccommodatie. De huurprijs moet kostendekkend zijn.

NOTA BENE

Hoe verhoudt variant D zich tot de situatie dat in de omgeving een concurrerende accommodatie open is?

Friciekosten

a) Fiscaliteit/ BTW (geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

Fiscaliteit heeft invloed op de gemeentelijke begroting indien de exploitanten als 'niet-commercieel' worden aangemerkt. Dan is de BTW niet aftrekbaar, dus moet deze als een kostenpost worden gezien. In de eventuele uitwerking van dit model moet aandacht zijn voor een winsttoegmerk van de exploitatie, waardoor de exploitant als 'commercieel' kan worden aangemerkt.

b) Concurrentie tweede sportaccommodatie: € 175.000,-

Door het bestaan van een tweede sportaccommodatie moet rekening worden gehouden met een risico-verhogende factor van 33% voor mogelijke inkomstenderving. Dit is jaarlijks een bedrag van ca.€ 175.000,- (aanne). Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

c) Tijdelijke organisatie overgangssituatie: circa € 150.000,-

De intentie is uiterlijk 17 mei 2018 een keuze te maken voor de exploitatievorm van de Roodloop en deze midden augustus 2018 operationeel te hebben. De periode mei tot midden augustus is voor ieder model heel kort om alles professioneel te organiseren. Op 17 mei is het van belang zekerheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de opening midden augustus 2018. Een tijdelijke organisatievorm die het beheer uitvoert gedurende deze overgangperiode kan nodig zijn. Gebruikelijk is dat een organisatie circa 3 maanden nodig heeft vanaf het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot operationeel zijn. Er moet rekening gehouden worden met een extra investering van circa € 150.000,- door de gemeente (standaard aanname is 25% van de post Uitgaven) als de gekozen exploitatievorm niet voor midden augustus 2018 operationeel is.

d) Overleg exploitant J.F. Kennedylaan

Met de exploitant van de accommodatie aan de J.F. Kennedylaan worden momenteel gesprekken gevoerd over de toekomst van de exploitatie aldaar en zijn verzoek om een exploitatiebijdrage van € 115.000,- voor de periode september 2017-september 2018.

e) Gelijkeheidsprincipe (Wet Markt en Overheid):

Op het moment dat de huidige sportaccommodatie open blijft en deze concurreert met de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop die wordt geëxploiteerd door een gesubsidieerd overheidsbedrijf, kunnen beide sportaccommodaties aanspraak maken op een gelijke exploitatiebijdrage onder gelijke voorwaarden. Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

Juridische kaders

Omdat de Wet Markt en Overheid van toepassing is, moet de gemeente kostendekkende tarieven doorberekenen aan de gebruikers.

- De gemeente kan onder voorwaarden de opdracht voor de exploitatie op basis van zogenoemd 'quasi inbesteden' gunnen aan een vrijwilligersorganisatie.
 - Deze vrijwilligersorganisatie wordt gezien als overheidsbedrijf, omdat de gemeente beleidsbepalende invloed heeft. De Wet Markt en Overheid is dan van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente een kostendekkende huurprijs moet doorberekenen aan de vrijwilligersorganisatie, omdat op dit moment geen algemeen belangvaststelling geldt. De vrijwilligersorganisatie heeft een exploitatiebijdrage (subsidie) nodig van de gemeente om maatschappelijke tarieven aan te kunnen bieden, anders draait de organisatie verlies. Deze exploitatiebijdrage van de gemeente mag niet-selectief zijn, tenzij er een algemeen belangvaststelling geldt. Dat betekent dat vergelijkbare exploitanten ook aanspraak moeten kunnen maken op deze exploitatiebijdrage voor dezelfde activiteiten onder dezelfde voorwaarden..
 - De exploitatiebijdrage door de gemeente is lager dan € 200.000 in 3 jaar; een hogere exploitatiebijdrage geldt als ongeoorloofde staatssteun.
- Als de gemeente geen beleidsbepalende invloed op de vrijwilligersorganisatie heeft, is het geen overheidsbedrijf. In dat geval moet de gemeente aanbesteden (zie variant F en G). De Wet Markt en Overheid is dan alleen van toepassing op de huurprijs, die de gemeente aan de exploitant in rekening brengt. Deze dient kostendekkend te zijn.
- In geval van een Europese of nationale aanbesteding (conform variant G) geldt de exploitatiebijdrage niet als staatssteun, omdat deze bijdrage onderdeel is van de voorwaarden die zijn verbonden aan de opdracht voor exploitatie. Een marktpartij weet vooraf waar hij op inschrijft.
- In geval van een aanbesteding conform variant F (één op één gunning) is er sprake van staatssteun indien de exploitatiebijdrage meer dan € 200.000,- per 3 jaar bedraagt.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

24

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

25

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



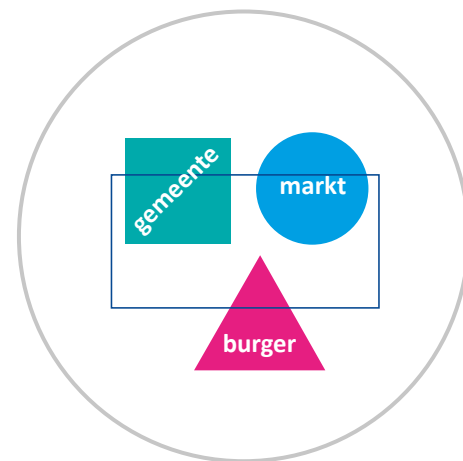
Exploitatievariant E

Maatschappelijke onderneming of beheerstichting

De gemeente is de eigenaar en de verhuurder van de accommodatie. De inbreng en invloed vanuit de gemeente, de markt en de burger (in de vorm van de maatschappelijke onderneming of beheerstichting) zijn in balans.

Bijzondere kenmerken:

- **Gering** financieel risico voor de gemeente.
- Financieel resultaat: € + 107.500,-
- Personele bezetting: **6,0 FTE in loondienst en de resterende 2,0 FTE aangevuld met vrijwilligers**
- De gemeente heeft **een gemiddelde invloed** op de uitvoering van de exploitatie (programming, openingstijden, maatschappelijke tarieven). De markt speelt een bescheiden rol in de programmering.
- **Goede** mogelijkheden voor integraal beleid.
- **Hoge** toekomstbestendigheid.
- **Zeer goede** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- **Balans tussen maatschappelijk en commercieel gebruik.**
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Wet Markt en Overheid mogelijk van toepassing. Gelijkheid creëren bij toekennen exploitatiebijdrage.



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investerings, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina pagina 9, 10, 11 en 12.

ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar en verhuurt de sportaccommodatie aan een maatschappelijke onderneming. Ze sluit daarvoor een meerjarig contract af (exploitatieovereenkomst voor 10-20 jaar). Als eigenaar en subsidieverstrekker controleert de gemeente de maatschappelijke onderneming op naleving van de overeenkomst en het behalen van de doelstellingen die aan de exploitatiebijdrage verbonden zijn.

Gemeentelijke invloed

- De gemeente heeft invloed op de exploitatie. De mate van invloed is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de maatschappelijke onderneming.

Toekomstbestendigheid

- Variant E geeft een hoge toekomstbestendigheid. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gemeentelijke sportvoorzieningen ligt buiten de gemeente, bij een maatschappelijke onderneming.

Openingstijden

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- Streven: evenzeer gebaseerd op maatschappelijke als commerciële behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is gebaseerd op de inzet van vrijwilligers en professionals.
- CAO-Zwembaden, CAO-Sport
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alleen wordt gedeeltelijk gewerkt met vrijwilligers.
- 6,0 FTE in loondienst en de resterende 2,0 FTE aangevuld met vrijwilligers

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn zeer goede mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.
- Eventueel kan een vrijwilliger of iemand met een afstand tot de arbeidsmarkt een extra FTE invullen. Taken: ondersteuning kassa, horeca, toezicht schoonmaak.

FINANCIËN

Inkomsten	Uitgaven	Financieel resultaat
Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)
- Recreatiezwemmen: € 110.000,- - Doelgroepzwemmen: € 46.000,- - Instructiezwemmen: € 177.000,- - Verenigingszwemmen: € 87.000,- - Sporthal: €57.000,- - Horeca: € 51.000,-* - Sponsoring: € 4.000,-* - Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) *	- Opstartkosten: € 15.000,-* - Besparing All-electric: € - 10.000,- - Klein onderhoud: € 36.000,- - Personeel: € 201.000,-* - Verbruikskosten: € 97.500,- - Schoonmaak (derden): € 27.000,- - Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,- - Onvoorzien: € 25.000,- <i>* 6,0 FTE in loondienst en 2,0 FTE op vrijwilligerscontract</i> <i>* investering van € 150.000,- wordt afgeschreven in 10 jaar.</i>	€ + 107.500,- <i>Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren.</i>
Totaal inkomsten: € 544.000,-	Totaal uitgaven: € 436.500,-	

Financieel risico

De gemeente betaalt een vaste exploitatiebijdrage aan een maatschappelijke onderneming voor een periode van 5+5 jaar. Het financieel risico is voor de gemeente gering.

Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

- In beginsel is de verhuur van de onroerende zaken vrijgesteld van BTW. Het nadeel daarvan is dat de gemeente geen recht heeft op BTW-aftrek of BTW-compensatie op de kosten/ investeringen. Om BTW-aftrek wel te bewerkstelligen (BTW-optimalisatie) zal de gemeente in ieder geval een niet-symbolische huur, die BTW-belast is, moeten vragen aan de exploitant. Deze huur moet los staan van een eventuele subsidie/exploitatiebijdrage.
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Indien en voor zover de exploitant BTW-belaste prestaties verricht vanuit de Roodloop, zijn er voor de gemeente en de exploitant mogelijkheden te opteren voor BTW-belaste verhuur. Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten van de exploitant in de Roodloop in kaart te brengen, met de bijbehorende BTW-kwalificatie. Als uitgangspunt geldt dat horeca en het verlenen van toegang tot zwembaden voor recreatief zwemmen een BTW-belaste activiteit is. Op basis van de huidige wetgeving kwalificeert het gelegenheid geven tot sportbeoefening eveneens als BTW-belaste activiteit.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daarvan. Wel is duidelijk dat de wetswijziging alleen geldt voor ‘niet-commerciële’ exploitanten. Bij verhuur aan een niet-commerciële exploitant is de BTW niet aftrekbaar, dus een kostenpost voor de gemeente. Voor commerciële exploitanten blijft het gunstige BTW-regime van toepassing. In dat kader is het van belang om over de rechtsvorm na te denken en voor te sorteren op een exploitant die winst beoogt. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad, (naar verwachting op 17 mei 2018), is er waarschijnlijk meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/ fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

26

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

27

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente geeft garanties voor de uren waarop de (sport)verenigingen gebruik kunnen maken van de accommodatie.
- De nadruk in de exploitatie ligt op ondernemerschap. Maatschappelijk en commercieel gebruik zijn met elkaar in balans

Programmering

- De gemeente heeft een gemiddelde invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente vraagt de exploitant de programmering af te stemmen met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn goede mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

VEILIGHEID

Toezichthouders

- Het toezien op en handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van gediplomeerde personen.

JURIDISCH KADER

Aanbesteden

- Aanbesteden is niet nodig indien:

- De gemeente toezicht uitoefent op de maatschappelijke onderneming of beheerstichting zoals zij dat doet op haar eigen diensten (beleidsbepalende invloed);
- De maatschappelijke onderneming of beheerstichting meer dan 80% van de toegewezen activiteiten ten hoeve van de gemeente uitoefent;
- Er binnen de maatschappelijke onderneming of beheerstichting geen privékapitaal aanwezig is.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan de gemeente de opdracht voor de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie op basis van zogenoemd 'quasi inbesteden' (zie variant C) gunnen aan de maatschappelijke onderneming of beheerstichting.

- Aanbesteden (zie variant F en G) is wel nodig als aan bovengenoemde voorwaarden niet wordt voldaan.

Staatssteunregels

- De Staatssteunregels zijn alleen van toepassing als de exploitatiebijdrage door de gemeente hoger is dan € 200.000 in 3 jaar en als sprake is van quasi-inbesteden.
- In geval van een Europese of nationale aanbesteding (conform variant G) geldt de exploitatiebijdrage niet als staatssteun, omdat deze bijdrage onderdeel is van de voorwaarden die zijn verbonden aan de opdracht voor exploitatie. Een marktpartij weet vooraf waar hij op inschrijft.
- In geval van een aanbesteding conform variant F (één op één gunning) kan de gemeente maximaal € 200.000,- in 3 jaar aan subsidies toekennen.
- In geval van een aanbesteding kan de gemeente maximaal € 200.000,- in drie jaar aan subsidies toekennen.

Wet Markt en Overheid

- Bij quasi inbesteden moet de gemeente de integrale kosten doorberekenen aan de maatschappelijke onderneming of beheerstichting, tenzij een algemeen belangvaststelling geldt. Een algemeen belangvaststelling geeft de gemeente meer ruimte om bepaalde economische activiteiten van de nieuwe sportaccommodatie te ondersteunen, zonder de Wet Markt en Overheid te overtreden. Een algemeen belangvaststelling geldt momenteel niet.
- Bij een aanbesteding conform variant F en G geldt de Wet Markt en Overheid alleen voor de huurprijs, die de gemeente aan de exploitant in rekening brengt voor de sportaccommodatie. De huurprijs moet kosten-dekkend zijn.

NOTA BENE

Hoe verhoudt variant E zich tot de situatie dat in de omgeving een concurrerende accommodatie open is?

Friciekosten

a) Fiscaliteit/ BTW (geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

Fiscaliteit heeft invloed op de gemeentelijke begroting indien de exploitanten als 'niet-commercieel' worden aangemerkt. Dan is de BTW niet aftrekbaar, dus moet deze als een kostenpost worden gezien. In de eventuele uitwerking van dit model moet aandacht zijn voor een winstoogmerk van de exploitatie, waardoor de exploitant als 'commercieel' kan worden aangemerkt.

b) Concurrentie tweede sportaccommodatie: € 175.000,-

Door het bestaan van een tweede sportaccommodatie moet rekening worden gehouden met een risico-verhogende factor van 33% voor mogelijke inkomstenderving. Dit is jaarlijks een bedrag van ca.€ 175.000,- (aanne). Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

c) Tijdelijke organisatie overgangssituatie: circa € 150.000,-

De intentie is uiterlijk 17 mei 2018 een keuze te maken voor de exploitatievorm van de Roodloop en deze midden augustus 2018 operationeel te hebben. De periode mei tot midden augustus is voor ieder model heel kort om alles professioneel te organiseren. Op 17 mei is het van belang zekerheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de opening midden augustus 2018. Een tijdelijke organisatievorm die het beheer uitvoert gedurende deze overgangperiode kan nodig zijn. Gebruikelijk is dat een organisatie circa 3 maanden nodig heeft vanaf het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot operationeel zijn. Er moet rekening gehouden worden met een extra investering van circa € 150.000,- door de gemeente (standaard aanname is 25% van de post Uitgaven) als de gekozen exploitatievorm niet voor midden augustus 2018 operationeel is.

d) Overleg exploitant J.F. Kennedylaan

Met de exploitant van de accommodatie aan de J.F. Kennedylaan worden gesprekken gevoerd over de toekomst van de exploitatie aldaar en zijn verzoek om een exploitatiebijdrage van € 115.000,- voor de periode september 2017-september 2018.

e) Gelijkheidsprincipe (Wet Markt en Overheid):

Op het moment dat de tweede sportaccommodatie open blijft en concurreert met de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop die wordt geëxploiteerd door een gesubsidieerd overheidsbedrijf kunnen beide sportaccommodaties aanspraak maken op een exploitatiebijdrage voor dezelfde activiteiten onder gelijke voorwaarden. Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

Juridische kaders

- De gemeente kan onder voorwaarden de opdracht voor de exploitatie op basis van zogenoemd 'quasi inbesteden' gunnen aan een maatschappelijke onderneming.
- Deze onderneming wordt gezien als overheidsbedrijf, omdat de gemeente beleidsbepalende invloed heeft. De Wet Markt en Overheid is dan van toepassing. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente een kostendekkende huurprijs moet doorberekenen aan de maatschappelijke onderneming, omdat op dit moment geen algemeen belangvaststelling geldt. De onderneming heeft een exploitatiebijdrage (subsidie) nodig van de gemeente om maatschappelijke tarieven aan te kunnen bieden, anders draait de organisatie verlies. Deze exploitatiebijdrage van de gemeente mag niet-selectief zijn, tenzij er een algemeen belangvaststelling geldt. Dat betekent dat vergelijkbare exploitanten ook aanspraak moeten kunnen maken op deze exploitatiebijdrage voor dezelfde activiteiten onder dezelfde voorwaarden.
- De exploitatiebijdrage door de gemeente is lager dan € 200.000 in 3 jaar; een hogere exploitatiebijdrage geldt als ongeoorloofde staatssteun.
- Als de gemeente geen beleidsbepalende invloed op de onderneming heeft, is het geen overheidsbedrijf. In dat geval moet de gemeente aanbesteden (zie variant F en G). De Wet Markt en Overheid is dan alleen van toepassing op de huurprijs, die de gemeente aan de exploitant in rekening brengt. Deze dient kostendekkend te zijn.
- In geval van een Europese of nationale aanbesteding (conform variant G) geldt de exploitatiebijdrage niet als staatssteun, omdat deze bijdrage onderdeel is van de voorwaarden die zijn verbonden aan de opdracht voor exploitatie. Een marktpartij weet vooraf waar hij op inschrijft.
- In geval van een aanbesteding conform variant F (één op één gunning) is er sprake van staatssteun indien de exploitatiebijdrage meer dan € 200.000,- per 3 jaar bedraagt.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

28

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

29

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



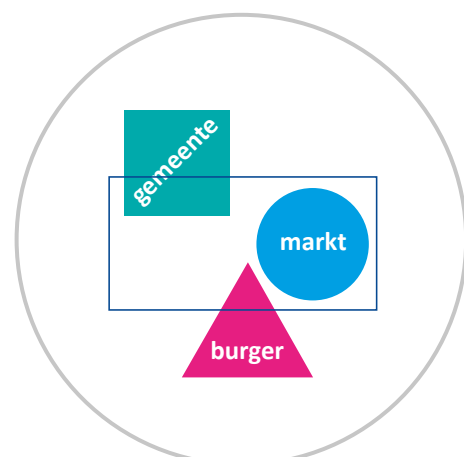
Exploitatievariant F

Markt (1 op 1 gunning)

De gemeente is de eigenaar en de verhuurder van de accommodatie. De exploitatie is gegund aan een marktpartij.

Bijzondere kenmerken:

- **Gering** financieel risico voor de gemeente.
- Financieel resultaat: € + 43.500,-
- Personele bezetting: **8,0 FTE in loondienst**
- De gemeente heeft **weinig** invloed op de uitvoering van de exploitatie (programming, openingstijden, maatschappelijke tarieven). De markt speelt een bescheiden rol in de programming.
- **Beperkte** mogelijkheden voor integraal beleid.
- **Hoge** toekomstbestendigheid.
- **Beperkte** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- **Nadruk ligt op commercieel gebruik.**
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Wet Markt en Overheid van toepassing.



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investerings, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina pagina 9, 10, 11 en 12.

ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar en verhuurt de sportaccommodatie aan een marktpartij. Ze sluit daarvoor een meerjarig contract (exploitatieovereenkomst voor 10-20 jaar). Als eigenaar en subsidieverstrekker controleert de gemeente de coöperatie/vaste gebruikers op naleving van de overeenkomst en het behalen van de doelstellingen die aan de exploitatiebijdrage (een vorm van subsidie) verbonden zijn.

Gemeentelijke invloed

- De gemeente heeft weinig invloed op de exploitatie. De mate van invloed is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de marktpartij.

Toekomstbestendigheid

- Variant F geeft een hoge toekomstbestendigheid. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gemeentelijke sportvoorzieningen ligt buiten de gemeente, bij een marktpartij.

Openingstijden

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- Meer gebaseerd op commerciële dan maatschappelijke behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is gebaseerd op de inzet van professionals.
- CAO-Zwembaden, CAO-Sport
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alle medewerkers zijn in loondienst.
- 8,0 FTE: locatieleider, administratie, kassa/receptie/horeca, instructie, toezicht om de continuïteit in bezetting te garanderen.

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn beperkte mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.

FINANCIËN

Inkomsten	Uitgaven	Financieel resultaat
Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)
<ul style="list-style-type: none"> - Recreatiezwemmen: € 110.000,- - Doelgroepzwemmen: € 46.000,- - Instructiezwemmen: € 177.000,- - Verenigingszwemmen: € 87.000,- - Sporthal: €57.000,- - Horeca: € 51.000,-* - Sponsoring: € 2.000,-* - Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) * 	<ul style="list-style-type: none"> - Opstartkosten: € 15.000,-* - Besparing All-electric: € - 10.000,- - Klein onderhoud: € 36.000,- - Personeel: € 263.000,-* - Verbruikskosten: € 97.500,- - Schoonmaak (derden): € 27.000,- - Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,- - Onvoorzien: € 25.000,- 	<ul style="list-style-type: none"> - € + 43.500,-
Totaal inkomsten: € 542.000,-	Totaal uitgaven: € 498.500,-	€ + 43.500,-

* Standaard aanname: winst is 30% omzet
* Werkelijke opbrengsten uit sponsoring zijn doorgaans gering.
* € 75,- per m²

* 8,0 FTE in loondienst.
* investering van € 150.000,- wordt in 10 jaar afgeschreven

Ondernemersvergoeding niet meegenomen (vergoeding die de exploitant aan zichzelf uitkeert voor de exploitatie).

De kosten voor marketing en PR van evenementen zijn meegenomen in de prijs van entreekaartjes.

Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren, c.q. om te buigen naar een positief resultaat.

Financieel risico

De gemeente betaalt een vaste exploitatiebijdrage aan een marktpartij voor een periode van 5+5 jaar. Het financieel risico is voor de gemeente gering.

Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

- In beginsel is de verhuur van de onroerende zaken vrijgesteld van BTW. Het nadeel daarvan is dat de gemeente geen recht heeft op BTW-aftrek of BTW-compensatie op de kosten/ investeringen. Om BTW-aftrek wel te bewerkstelligen (BTW-optimalisatie) zal de gemeente in ieder geval een niet-symbolische huur, die BTW-belast is, moeten vragen aan de exploitant. Deze huur moet los staan van een eventuele subsidie/exploitatiebijdrage.
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Indien en voor zover de exploitant BTW-belaste prestaties verricht vanuit de Roodloop, zijn er voor de gemeente en de exploitant mogelijkheden te opteren voor BTW-belaste verhuur. Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten van de exploitant in de Roodloop in kaart te brengen, met de bijbehorende BTW-kwalificatie. Als uitgangspunt geldt dat horeca en het verlenen van toegang tot zwembaden voor recreatief zwemmen een BTW-belaste activiteit is. Op basis van de huidige wetgeving kwalificeert het gelegenheid geven tot sportbeoefening eveneens als BTW-belaste activiteit.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daarvan. Wel is duidelijk dat de wetwijziging alleen geldt voor ‘niet-commerciële’ exploitanten. Bij verhuur aan een niet-commerciële exploitant is de BTW niet aftrekbaar, dus een kostenpost voor de gemeente. Voor commerciële exploitanten blijft het gunstige BTW-regime van toepassing. In dat kader is het van belang om over de rechtsvorm na te denken en voor te sorteren op een exploitant die winst beoogt. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad, (naar verwachting op 17 mei 2018), is er waarschijnlijk meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgegeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

VEILIGHEID

Toezichthouders

- De gemeente stelt eisen aan gediplomeerde badmeesters.
- Het toezien op en handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van gediplomeerde personen.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

30

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

31

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- De nadruk in de exploitatie ligt op ondernemerschap.

Programmering

- De gemeente heeft weinig invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente vraagt de exploitant de programmering af te stemmen met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn beperkte mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

JURIDISCH KADER

Eén-op-één gunning

- Eén-op-één gunning aan een marktpartij is mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1 De waarde van de opdracht blijft onder de drempelwaarde van € 5.448.000 en
 - 2 Er is geen sprake van een grensoverschrijdend belang (de verwachting is dat ondernemingen uit andere Europese lidstaten geen belangstelling hebben voor de opdracht) en
 - 3 De gemeente kan motiveren waarom ze kiest voor één-op-één gunning en waarom voor desbetreffende partij.

Er is sprake van ongeoorloofde staatssteun als exploitatiebijdrage hoger is dan € 200.000 in 3 jaar.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

NOTA BENE

Hoe verhoudt variant F zich tot de situatie dat in de omgeving een concurrerende accommodatie open is?

Frictiekosten

a) Fiscaliteit/ BTW (geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

Fiscaliteit heeft invloed op de gemeentelijke begroting indien de exploitanten als 'niet-commercieel' worden aangemerkt. Dan is de BTW niet aftrekbaar, dus moet deze als een kostenpost worden gezien. In de eventuele uitwerking van dit model moet aandacht zijn voor een winstoogmerk van de exploitatie, waardoor de exploitant als 'commercieel' kan worden aangemerkt.

b) Concurrentie tweede sportaccommodatie: € 175.000,-

Door het bestaan van een tweede sportaccommodatie moet rekening worden gehouden met een risico-verhogende factor van 33% voor mogelijke inkomstenderving. Dit is jaarlijks een bedrag van ca. € 175.000,- (aannames). Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

c) Tijdelijke organisatie overgangssituatie: circa € 150.000,-

De intentie is uiterlijk 17 mei 2018 een keuze te maken voor de exploitatievorm van de Roodloop en deze midden augustus 2018 operationeel te hebben. De periode mei tot midden augustus is voor ieder model heel kort om alles professioneel te organiseren. Op 17 mei is het van belang zekerheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de opening midden augustus 2018. Een tijdelijke organisatievorm die het beheer uitvoert gedurende deze overgangperiode kan nodig zijn. Gebruikelijk is dat een organisatie circa 3 maanden nodig heeft vanaf het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot operationeel zijn. Er moet rekening gehouden worden met een extra investering van circa € 150.000,- door de gemeente (standaard aannames is 25% van de post Uitgaven) als de gekozen exploitatievorm niet voor midden augustus 2018 operationeel is.

d) Overleg exploitant J.F. Kennedylaan

Met de exploitant van de accommodatie aan de J.F. Kennedylaan worden gesprekken gevoerd over de toekomst van de exploitatie aldaar en zijn verzoek om een exploitatiebijdrage van € 115.000,- voor de periode september 2017-september 2018.

Juridische kaders

- Omdat de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan nog operationeel is en dat mogelijk nog steeds is bij de start van de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop, bestaat de kans dat een marktpartij weinig interesse zal hebben in een exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie. Het exploitatierisico ligt immers volledig bij de exploitant.
- De gemeente moet kunnen motiveren waarom ze kiest voor één-op-één gunning en waarom voor desbetreffende partij. In hoeverre heeft ze goede argumenten om te kiezen voor de exploitant van de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan of juist voor een andere partij?
- De Wet Markt en Overheid is alleen van toepassing op de huurprijs die de gemeente aan de exploitant berekent. Deze dient kostendekkend te zijn.
- Er is sprake van ongeoorloofde staatssteun als de exploitatiebijdrage hoger is dan € 200.000 in 3 jaar.



32

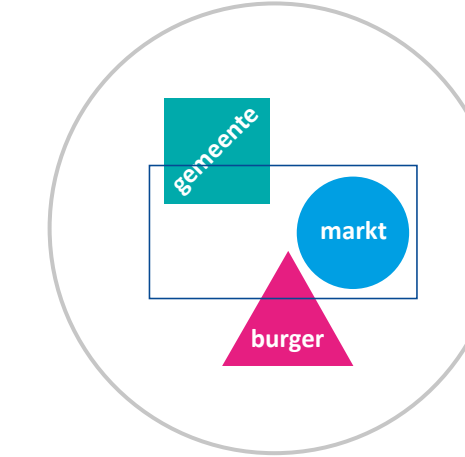
Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten

Exploitatievariant G Markt (aanbesteding)

De gemeente is de eigenaar en de verhuurder van de accommodatie. De exploitatie is belegd bij een marktpartij.

Bijzondere kenmerken:

- **Gering** financieel risico voor de gemeente.
- Financieel resultaat: € + 43.500,-
- Personele bezetting: **8,0 FTE in loondienst**
- De gemeente heeft **weinig** invloed op de uitvoering van de exploitatie (programmering, openingstijden, maatschappelijke tarieven). De markt speelt een bescheiden rol in de programmering.
- **Beperkte** mogelijkheden voor integraal beleid.
- **Hoge** toekomstbestendigheid.
- **Beperkte** mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten.
- **Nadruk ligt op commercieel gebruik.**
- Nota bene: wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling Mogelijk weinig animo voor aanbesteding. Wet Markt en Overheid bij aanbesteding niet van toepassing.



In deze variant is uitgegaan van de algemeen geldende uitgangspunten voor Wet- en regelgeving veiligheid en hygiëne, Bezoekersaantallen, Tarieven, Vaste inkomsten, Exploitatiebijdrage, Investeringen, Openingstijden, Start exploitatie en Uit te besteden werkzaamheden. Deze zijn reeds omschreven op pagina 9, 10, 11 en 12..

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

33

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



ORGANISATIE

Eigendom

- De gemeente is eigenaar en verhuurt de sportaccommodatie aan een marktpartij. Ze sluit daarvoor een meerjarig contract (exploitatieovereenkomst voor 10-20 jaar). Als eigenaar en subsidieverstrekker controleert de gemeente de coöperatie/vaste gebruikers op naleving van de overeenkomst en het behalen van de doelstellingen die aan de exploitatiebijdrage (een vorm van subsidie) verbonden zijn.

Gemeentelijke invloed

- De gemeente heeft weinig invloed op de exploitatie. De mate van invloed is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst met de marktpartij.

Toekomstbestendigheid

- Variant G geeft een hoge toekomstbestendigheid. De verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de gemeentelijke sportvoorzieningen ligt buiten de gemeente, bij een marktpartij.

Openingstijden

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- Meer gebaseerd op commerciële dan maatschappelijke behoeftes vanuit de samenleving.

Personele bezetting

- De continuïteit van de bedrijfsvoering is gebaseerd op de inzet van professionals.
- CAO-Zwembaden, CAO-Sport
- De inrichting van de personele bedrijfsvoering is gelijk aan die van een marktpartij. Alle medewerkers zijn in loondienst.
- 8,0 FTE: locatielider, administratie, kassa/receptie/horeca, instructie, toezicht om de continuïteit in bezetting te garanderen.

Burgerkracht/inzet vrijwilligers

- Er zijn beperkte mogelijkheden om verenigingen en vrijwilligers in te zetten bij de exploitatie.

FINANCIËN

Inkomsten	Uitgaven	Financieel resultaat
Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)	Gemiddeld per jaar (exclusief indexering)
<ul style="list-style-type: none">- Recreatiezwemmen: € 110.000,-- Doelgroepzwemmen: € 46.000,-- Instructiezwemmen: € 177.000,-- Verenigingszwemmen: € 87.000,-- Sporthal: € 57.000,-- Horeca: € 51.000,-*- Sponsoring: € 2.000,-*- Huur casco lege ruimte: € 12.000,- (prognose, ntb) *	<ul style="list-style-type: none">- Opstartkosten: € 15.000,-*- Besparing All-Electric: € - 10.000,-- Klein onderhoud: € 36.000,-- Personeel: € 263.000,-*- Verbruikskosten: € 97.500,-- Schoonmaak: € 27.000,-- Administratie, verzekeringen en OZB belasting: € 45.000,-- Onvoorzien: € 25.000,-	
<i>* Standaard aanname: winst is 30% omzet</i> <i>* Werkelijke opbrengsten uit sponsoring zijn doorgaans gering.</i> <i>* € 75,- per m²</i>	<i>* 8,0 FTE in loondienst</i> <i>* investering van € 150.000,- wordt afgeschreven in 10 jaar.</i> <i>Ondernemersvergoeding niet meegenomen (vergoeding die de exploitant aan zichzelf uitkeert voor de exploitatie).</i> <i>De kosten voor marketing en PR van evenementen zijn meegenomen in de prijs van entreekaartjes.</i>	
Totaal inkomsten: € 542.000,-	Totaal uitgaven: € 498.500,-	€ +43.500,-

Afhankelijk van ondernemersvaardigheden te optimaliseren, c.q. om te buigen naar een positief resultaat.

Financieel risico

De gemeente betaalt een vaste exploitatiebijdrage aan een marktpartij voor een periode van 10-20 jaar. Het financieel risico is voor de gemeente gering.

Fiscaliteit/BTW

(geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

- In beginsel is de verhuur van de onroerende zaken vrijgesteld van BTW. Het nadeel daarvan is dat de gemeente geen recht heeft op BTW-af trek of BTW-compensatie op de kosten/ investeringen. Om BTW-af trek wel te bewerkstellingen (BTW-optimalisatie) zal de gemeente in ieder geval een niet-symbolische huur, die BTW-belast is, moeten vragen aan de exploitant. Deze huur moet los staan van een eventuele subsidie/exploitatiebijdrage.
- Bij de nog in te vullen ruimte van 160m²: bepaalde typen organisaties (zoals sociaal-cultureel, maatschappelijk) komen in de regel niet in aanmerking voor BTW-belaste verhuur.
- Indien en voor zover de exploitant BTW-belaste prestaties verricht vanuit de Roodloop, zijn er voor de gemeente en de exploitant mogelijkheden te opteren voor BTW-belaste verhuur. Van belang is om alle (toekomstige) activiteiten van de exploitant in de Roodloop in kaart te brengen, met de bijbehorende BTW-kwalificatie. Als uitgangspunt geldt dat horeca en het verlenen van toegang tot zwembaden voor recreatief zwemmen een BTW-belaste activiteit is. Op basis van de huidige wetgeving kwalificeert het gelegenheid geven tot sportbeoefening eveneens als BTW-belaste activiteit.
- Er is met ingang van 2019 een wetswijziging aangekondigd rondom BTW – sportvrijstelling. Er is helaas nog geen volledige duidelijkheid over deze wetswijziging en de gevolgen daarvan. Wel is duidelijk dat de wetwijziging alleen geldt voor ‘niet-commerciële’ exploitanten. Bij verhuur aan een niet-commerciële exploitant is de BTW niet aftrekbaar, dus een kostenpost voor de gemeente. Voor commerciële exploitanten blijft het gunstige BTW-regime van toepassing. In dat kader is het van belang om over de rechtsvorm na te denken en voor te sorteren op een exploitant die winst beoogt. Op het moment dat er een besluit wordt genomen door de gemeenteraad, (naar verwachting op 17 mei 2018), is er naar verwachting meer duidelijkheid hierover.
- Bij het verder uitwerken naar de uiteindelijke (juridische/fiscale) structuur zal, in overleg met de belastingdienst en een fiscaal specialist, de fiscaal meest gunstige constructie worden vormgeven voor de eigenaar, exploitant en gebruikers.

VEILIGHEID

Toezichhouders

- De gemeente stelt eisen aan gediplomeerde badmeesters.
- Het toezien op en handhaven van de (sociale) veiligheid is in handen van gediplomeerde personen.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Maatschappelijk gebruik

- De gemeente legt afspraken met de exploitant over de openingstijden en de mogelijkheid van flexibele openingstijden vast in een exploitatieovereenkomst.
- De nadruk in de exploitatie ligt op ondernemerschap.

Programmering

- De gemeente heeft weinig invloed op de omvang en kwaliteit van maatschappelijke en commerciële activiteiten.
- De gemeente vraagt de exploitant de programmering af te stemmen met lokale maatschappelijke organisaties.

Integraal beleid

- Er zijn beperkte mogelijkheden om sport te verbinden met andere beleidsterreinen binnen het sociaal domein. Sport kan maximaal ingezet worden om doelstellingen op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur en Wmo te bereiken. Daarbij zoekt de gemeente ook afstemming met lokale maatschappelijke organisaties.

JURIDISCH KADER

Aanbesteden

- Hoofregel: als de geschatte waarde van de opdracht het drempelbedrag van concessieopdrachten ad € 5.448.000 overschrijdt, moet de opdracht als concessie Europees/nationaal worden aanbesteed.

Staatsteun

- In geval van een aanbesteding geldt de exploitatiebijdrage niet als staatssteun, omdat deze bijdrage onderdeel is van de voorwaarden die zijn verbonden aan de opdracht voor exploitatie. Een marktpartij weet vooraf waar hij op inschrijft.

Wet Markt en Overheid

- De Wet Markt en Overheid is alleen van toepassing op de (kostendekkende) huurprijs die de gemeente aan de exploitant in rekening brengt.

NOTA BENE

Hoe verhoudt variant G zich tot de situatie dat in de omgeving een concurrerende accommodatie open is?

Friciekosten

a) Fiscaliteit/ BTW (geldt voor de varianten C, D, E, F en G)

Fiscaliteit heeft invloed op de gemeentelijke begroting indien de exploitanten als ‘niet-commercieel’ worden aangemerkt. Dan is de BTW niet aftrekbaar, dus moet deze als een kostenpost worden gezien. In de eventuele uitwerking van dit model moet aandacht zijn voor een winsttoegmerk van de exploitatie, waardoor de exploitant als ‘commercieel’ kan worden aangemerkt.

b) Concurrentie tweede sportaccommodatie: € 175.000,-

Door het bestaan van een tweede sportaccommodatie moet rekening worden gehouden met een risico-verhogende factor van 33% voor mogelijke inkomstenderving. Dit is jaarlijks een bedrag van ca.€ 175.000,- (aanname). Indien overeenstemming wordt bereikt over de sluiting van de concurrerende sportaccommodatie komt deze post te vervallen.

c) Tijdelijke organisatie overgangssituatie: circa € 150.000,-

De intentie is uiterlijk 17 mei 2018 een keuze te maken voor de exploitatievorm van de Roodloop en deze midden augustus 2018 operationeel te hebben. De periode mei tot midden augustus is voor ieder model heel kort om alles professioneel te organiseren. Op 17 mei is het van belang zekerheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de opening midden augustus 2018. Een tijdelijke organisatievorm die het beheer uitvoert gedurende deze overgangperiode kan nodig zijn. Gebruikelijk is dat een organisatie circa 3 maanden nodig heeft vanaf het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot operationeel zijn. Er moet rekening gehouden worden met een extra investering van circa € 150.000,- door de gemeente (standaard aanname is 25% van de post Uitgaven) als de gekozen exploitatievorm niet voor midden augustus 2018 operationeel is.

d) Overleg exploitant J.F. Kennedylaan

Met de exploitant van de accommodatie aan de J.F. Kennedylaan worden momenteel gesprekken gevoerd over de toekomst van de exploitatie aldaar en zijn verzoek om een exploitatie-bijdrage van € 115.000,- voor de periode september 2017-september 2018.

Juridische kaders

- Omdat de huidige sportaccommodatie aan de J.F. Kennedylaan nog operationeel is en dat mogelijk nog steeds is bij de start van de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop, bestaat de kans dat de markt weinig interesse zal hebben in een aanbesteding. Het exploitatierisico ligt volledig bij de inschrijvende partij en dat risico is groter wanneer zich in de nabije omgeving een concurrerende accommodatie bevindt.
- De Wet Markt en Overheid is bij deze variant niet van toepassing behalve bij de vaststelling van de huurprijs aan de exploitant. Hierin moet de gemeente alle kosten doorberekenen.
- Staatssteun speelt in deze variant evenmin een rol.

#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

34

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#1 Opdracht
#2 Aanpak
#3 Inbreng
#4 Resultaat
#5 Samengevat
#6 En nu?

8 Maart 2018

35

Nieuwe sportaccommodatie aan de Roodloop | Keuzedocument Exploitatievarianten



#5 Samenvatting van alle exploitatievarianten

Varianten Bouwstenen en elementen	Variant A Gemeentelijk beheer	Variant B Gemeentelijk beheer specifieke afdeling	Variant C Overheidsbedrijf
Gelijk voor alle varianten			
Eigendom, bezoekers, openingstijden, wetten regels, eigenaarslasten, investering, inventaris, veiligheid			
FINANCIËN Financieel Resultaat Financieel Risico gemeente Fiscaliteit	€ - 22.100 Max Activiteiten BTW belast (wetswijziging op komst). Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.	€ - 22.100 Max Activiteiten BTW belast. Wetswijziging op komst. Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.	€ + 19.200 Gering Toekomstige activiteiten specifiek in kaart bergen. BTW-optimalisatie mogelijk als BTW belast verhuurd en een structuur die winstoogmerk heeft. Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.
JURIDISCH KADER Aanbesteden	Nee	Nee	Nee, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van quasi inbesteden
Wet Markt en Overheid	Ja, tenzij algemeen belangvaststelling	Ja, tenzij algemeen belangvaststelling	Geldt op huurprijs en toegekende exploitatiebijdrage mag niet selectief zijn, tenzij algemeen belangvaststelling
Staatssteun	Nee	Nee	Ja, indien exploitatie-bijdrage > € 200.000 in 3 jaar
MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE Invloed op programmering en integraal beleid Maatschappelijk of commercieel	Max Maatschappelijk	Max Maatschappelijk	Groot Maatschappelijk
ORGANISATIE Gemeentelijke invloed Personele bezetting	Max 8,0 FTE cao: CAR-UWO Goed inzetbaar Hoog	Max 8,0 FTE cao: CAR-UWO Goed inzetbaar Hoog	Groot 8,0 FTE Cao: Zwembaden, cao-sport, Vermo Goed inzetbaar Hoog
ORGANISATIE Burgerkracht Toekomstbestendigheid	Max 8,0 FTE cao: CAR-UWO Goed inzetbaar Hoog	Max 8,0 FTE cao: CAR-UWO Goed inzetbaar Hoog	Groot 8,0 FTE Cao: Zwembaden, cao-sport, Vermo Goed inzetbaar Hoog
NOTA BENE Fiscaliteit/BTW	Let op BTW-optimalisatie en BTW-verrekening Concurrentie, Wet Markt en Overheid, mogelijk overgangssituatie:	Let op BTW-optimalisatie en BTW-verrekening Concurrentie, Wet Markt en Overheid, mogelijk overgangssituatie:	BTW niet aftrekbaar tenzij winstoogmerk Concurrentie, Wet Markt en Overheid, mogelijk overgangssituatie: Er geldt geen algemeen belangvaststelling, zodat de exploitatiebijdrage alleen niet-selectief mogelijk is.
Verhouding tot huidige situatie	Er geldt geen algemeen belangvaststelling, dus geen maatschappelijke tarieven mogelijk.	Er geldt geen algemeen belangvaststelling, dus geen maatschappelijke tarieven mogelijk.	Huur moet kostendekkend i.h.k.v. Staatssteun.

Variant D Vrijwilligersorganisatie	Variant E Maatschappelijke onderneming of beheerstichting	Variant F Markt 1 op 1 gunning	Variant G Markt aanbesteding
Gelijk voor alle varianten			
Eigendom, bezoekers, openingstijden, wetten regels, eigenaarslasten, investering, inventaris, veiligheid			
€ + 218.500 Enig Toekomstige activiteiten specifiek in kaart bergen. BTW-optimalisatie mogelijk als BTW belast verhuurd en een structuur die winstoogmerk heeft. Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.	€ + 107.500 Gering Toekomstige activiteiten specifiek in kaart bergen. BTW-optimalisatie mogelijk als BTW belast verhuurd en een structuur die winstoogmerk heeft. Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.	€ + 43.500 Gering Toekomstige activiteiten specifiek in kaart bergen. BTW-optimalisatie mogelijk als BTW belast verhuurd en een structuur die winstoogmerk heeft. Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.	€ + 43.500 Gering Toekomstige activiteiten specifiek in kaart bergen. BTW-optimalisatie mogelijk als BTW belast verhuurd en een structuur die winstoogmerk heeft. Verdere uitwerking juridisch en fiscaal nodig.
Quasi inbesteden (conform C) of aanbesteden (conform F of G)	Quasi inbesteden (conform C) of aanbesteden (conform F of G)	1 op 1 gunning, indien waarde van opdracht onder drempelwaarde blijft. Motivering waarom 1 op 1 gunning en waarom deze partij.	Ja
Indien sprake van quasi inbesteding zie C. Indien sprake van aanbesteden zie F of G.	Indien sprake van quasi inbesteding zie C. Indien sprake van aanbesteden zie F of G.	Alleen van toepassing op huurprijs. Indien 1 op 1 gegund wordt aan overheidsbedrijf (zie C).	Alleen van toepassing op huurprijs
Alleen bij quasi inbesteden of 1 op 1 gunning als exploitatiebijdrage > € 200.000 in 3 jaar	Alleen bij quasi inbesteden of 1 op 1 gunning als exploitatiebijdrage > € 200.000 in 3 jaar	Als exploitatie-bijdrage > € 200.000 in 3 jaar	Nee
Enige Maatschappelijk	Gemiddeld In balans	Gemiddeld In balans	Groot Maatschappelijk
Enige 2,0 FTE op de loonlijst en 6 FTE vrijwilligers. Cao: sportverenigingen Max inzetbaar Lager	Gemiddeld 8,0 FTE Cao: cao-sport, Cao zwembaden Zeer goed inzetbaar Hoog	Beperkt 8,0 FTE Cao: cao-sport, Cao zwembaden Beperkt inzetbaar Hoog	Beperkt 8,0 FTE Cao: cao-sport, Cao zwembaden Beperkt inzetbaar Hoog
BTW niet aftrekbaar, tenzij winstoogmerk Concurrentie, Wet Markt en Overheid, Staatssteun, mogelijk overgangssituatie. Indien sprake van quasi inbesteding, zie C. Indien sprake van aanbesteden zie F of G.	BTW niet aftrekbaar, tenzij winstoogmerk Concurrentie, Wet Markt en Overheid, Staatssteun, mogelijk overgangssituatie. Indien sprake van quasi inbesteding, zie C. Indien sprake van aanbesteden zie F of G.	BTW aftrekbaar Concurrentie, Wet Markt en Overheid, Staatssteun, aanbesteden, mogelijk overgangssituatie. Mogelijk geen interesse bij andere marktpartij i.v.m. concurrentie. Motivering voor 1 op 1 gunning lastig. Indien gegund wordt aan overheidsbedrijf zie C.	BTW aftrekbaar Concurrentie, Wet Markt en Overheid, Staatssteun, Aanbesteden, overgangssituatie. Mogelijk geen interesse van de markt op inschrijving aanbesteding i.v.m. concurrentie.



#6 Hoe gaat het nu verder?

Dit keuzedocument geeft tamelijk gedetailleerd weer welke mogelijkheden er op het gebied van exploitatie van een sportaccommodatie als die in Hilvarenbeek zo'n beetje zijn. Sommige varianten lijken op elkaar, tussen andere zitten werelden van verschil. Welke variant uiteindelijk het beste past bij de situatie in Hilvarenbeek is een afweging die het nieuwe gemeentebestuur gaat maken.

Iedere geïnteresseerde die zich in de varianten verdiept, mag en kan er zijn eigen wegging op loslaten. De ene bouwsteen is op zichzelf niet wezenlijker of belangrijker dan de andere, er is voor iedere voorkeur voor een variant wel iets te zeggen. En er is ook altijd wel weer iets tegenin te brengen. De opstellers van dit document wagen zich daar op dit moment verder niet aan.

Het College van B&W wel. Dat gaat, met als uitgangspunt dit document, exploitatievarianten vergelijken en uitwerken. Een of enkele voorkeursvarianten gaan naar de (nieuwe) gemeenteraad. Deze doet 17 mei een uitspraak over hoe de nieuwe sportaccommodatie beheerd zal worden.

Uitwerking

Voor de volledigheid melden we dat de gepresenteerde exploitatievarianten basisvarianten zijn. Elke variant is op fiscale en juridische aspecten op verschillende manieren uit te werken, waardoor er binnen een basisvariant weer meerdere modellen mogelijk zijn. Voor nu willen de 7 basisvarianten vooral inzicht geven in de mogelijkheden in het algemeen.

Na 8 maart worden de varianten voortdurend verder toegespitst, tegen het licht gehouden en uitgewerkt tot ze een bruikbaar handvat vormen voor zowel de exploitant als voor de eigenaar van het pand, de gemeente. 'Tarieven voor diplomazwemmen', 'hoe om te gaan met sponsoring en donaties' en 'minimale personele bezetting per moment van de dag' zijn van invloed op inkomsten en uitgaven. En wat gaat er gebeuren met die vrije ruimte van 160m²? Welke maatschappelijke functies kan het pand nog meer vervullen? Mag daar, binnen de juridische kaders, nog gemeenschapsgeld naar toe binnen de gekozen variant? Zijn er gegadigden te vinden voor de een of andere rol binnen het beheren van de accommodatie? Kan dat gevolgen hebben voor de prijs, voor de opbrengsten, de uitgaven?

Het moge duidelijk zijn: dit keuzedocument is klaar, maar het werk is nog maar net begonnen.

8 maart
Aanbieden keuzedocument aan de gemeenteraad

15 maart
Inloopavond voor vragen over keuzedocument

5 april
Aanbieden aan gemeenteraad: raadsvoorstel met uitgewerkt advies over de varianten die het meest haalbaar worden geacht

12 april
Rondebijeenkomst

19 april
Debat

17 mei
Raadsvergadering

Half augustus
Opening en start exploitatie

Dank u wel!

Het projectteam en zijn wethouder willen alle mensen die hebben meegewerkt bedanken voor hun constructieve, flexibele en soms geheel belangeloze inzet om dit document tot stand te brengen. Dat gebeurde onder hoge tijdsdruk. Samen hebben we tegemoet kunnen komen aan de wens van de gemeenteraad van Hilvarenbeek.

Voor de inhoud van dit document is, naast uit gesprekken met belangstellenden, onder meer uit de volgende bronnen geput:

- * Businesscase overdekte sportvoorzieningen Hilvarenbeek (kenmerk RA140448_C05, 14 oktober 2014);
- * Rapport Hospitality Group, 'Sportaccommodatie Roodloop Hilvarenbeek Exploitatieopzet', 29 mei 2017;
- * Raadsstukken diverse raadsvergaderingen (o.m. 28 september en 21 december 2017, 18 januari 2018);
- * Ingewonnen advies fiscaliteit de heer R. Peters, Deloitte B.V.;
- * Ingewonnen juridisch advies mevrouw K. van Kampen, Asselbergs & Klinkhamer Advocaten, Breda;
- * Ingewonnen organisatieadvies de heer P. Louwerse, Tien Organiseatieadvies, Oosterbeek.