

# B & W-nota

Portefeuille M. Divendal
Auteur R.H. Heeck
Telefoon 5115716
E-mail: heeckrh@haarlem.nl
Reg.nr. 2007 / 193420
Te kopiëren: A,B,C
B & W-vergadering van 16 oktober 2007

## Onderwerp

Eigendomsoverdracht club-/kleedgebouwen op de Haarlemse sportaccommodaties aan de verenigingen/huurders

## Bestuurlijke context

De gemeente bezint zich al geruime tijd over haar kerntaken. Als onderdeel van dit proces is al sinds de 2<sup>e</sup> helft van de jaren '90 van de vorige eeuw de vraag aan de orde of het niet wenselijk is om, in navolging van veel andere gemeenten, de eigendom van – en daarmee de verantwoordelijkheid voor en het (groot) onderhoud van – de kleedgebouwen op de gemeentelijke sportcomplexen over te dragen aan de sportverenigingen die de sportvelden en bijbehorende kleedruimten op deze complexen permanent in huur hebben en gebruiken.

Ten aanzien van de clubgebouwen (kantines) op de onderhavige gemeentelijke sportcomplexen wordt al sinds decennia gehandeld alsof deze eigendom zijn van de sportverenigingen waarbij ze in gebruik zijn. Omdat er – zonder enige uitzondering – nergens een opstalrecht of erfpachtcanon is gevestigd, zijn de clubgebouwen door natrekking in formeel-juridische zin alle eigendom van de eigenaar van de grond, zijnde de gemeente Haarlem. Nog afgezien van een aantal praktische nadelen dat uit deze situatie voortvloeit voor de verenigingen, achten wij het voortbestaan van een dergelijke historisch gegroeide en in het verleden misschien acceptabele rechtsonzekerheid in de huidige verhoudingen tussen overheid en geëmancipeerde burger niet langer acceptabel.

Aan de orde is daarmee de eigendomsoverdracht van de club- en kleedgebouwen op de gemeentelijke sportcomplexen aan de sportverenigingen, de wijze waarop en de voorwaarden waaronder een dergelijke overdracht kan plaatsvinden en de financiële consequenties van de overdracht voor de huidige eigenaar (de gemeente) en de toekomstige eigenaren (de sportverenigingen).

**Raadsparagraaf:** De voorstellen in deze nota betreffen een keuze t.a.v. de gemeentelijke kerntaken en, als uitvloeisel van die keuze, de eigendomsoverdracht van gemeentelijk bezit. De voorstellen hebben op de lange termijn, na het jaar 2020, (positieve) financiële consequenties. Dientengevolge moeten de voorstellen ter behandeling aan de raad worden voorgelegd.

## B&W-besluit:

1. Het college stelt uw raad voor om in te stemmen met de eigendomsoverdracht van de clubgebouwen (kantines) en kleedgebouwen op de gemeentelijke sportcomplexen aan de sportverenigingen die deze sportcomplexen permanent huren en bespelen.
2. De eigendomsoverdracht zal gebeuren door de vestiging (“om niet”) van een, aan de huur van het (de) op het sportcomplex aanwezige veld(en) gekoppeld, recht van opstal.
3. In de overdrachtsovereenkomsten t.a.v. **kleed**gebouwen die ouder dan 10 jaar zijn en in de laatste 10 jaar niet zijn gerenoveerd of vernieuwbouwd, zal de bepaling worden opgenomen dat de gemeente tot het moment dat renovatie c.q. (ver)nieuwbouw heeft plaatsgevonden, verantwoordelijk blijft voor het (groot) onderhoud van de kleedaccommodaties, inclusief de t.z.t. noodzakelijke renovatie c.q.(ver)nieuwbouw.
4. De eigendomsoverdracht zal budgettair neutraal verlopen, hetgeen betekent dat de huurtarieven van de sportvelden ongewijzigd blijven m.u.v. een aanpassing (huurverlaging) ter compensatie van het feit dat het eigenarendeel van de OZB na de eigendomsoverdracht ten laste komt van de verenigingen i.p.v. van de gemeente.
5. Communicatieparagraaf: De betrokken verenigingen worden daags na besluitvorming schriftelijk over dit besluit geïnformeerd. Het besluit wordt mondeling toegelicht tijdens het jaarlijkse najaarsoverleg van de verenigingen met de afd. Sport. Vervolgens vindt één-op-één overleg plaats met elk van de betrokken verenigingen.
6. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht

<b>Club- en kleedgebouwen die in eigendom worden overgedragen in 2008:</b>		
<b>Sportcomplex</b>	<b>Vereniging/huurder/bespeler</b>	
Van der Aart Sportpark	Onze Gezellen	kleedgebouw
Van der Aart Sportpark	VVH/Velserbroek	club-/kleedgebouw
Van der Aart Sportpark	Schoten Softbal	clubgebouw
Sportcomplex Vergierdeweg	v.v. Schoten	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Vergierdeweg	Hockeyclub Haarlem	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Vergierdeweg	HKC Aurora	club-/kleedgebouw
Noordersportpark	HSC Sparks	club-/kleedgebouw
Noordersportpark	HFC EDO	club- en kleedgebouw +tribune/kleedgebouw
Pim Mulier Sportpark	St. DSS/Kennemerland	club-/kleedgebouw
Pim Mulier Sportpark	St. Tennispark Pim Mulier	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Kleverlaan	HKC Haarlem	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Kleverlaan	CSV Rapid-Kleinhout	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Van Oosten de Br.straat	v.v. Geel Wit	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Van Oosten de Br.straat	Stichting 't Gebouwtje	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Egelantierlaan	Alliance '22	club-/kleedgebouw
Van der Duyn van Maasdamstraat	Manege De Zonneruiters	club-/kleedgebouw
Tennispark Eindhoven	Tennisclub Eindhoven	clubgebouw
Sportcomplex Eindhoven	THB	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Emauslaan	Haarlemsche Lawn Tennis Club	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Emauslaan	Kon. HFC	club-/kleedgebouw + kleedgebouw + tribune
Sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg	Haarlemse Kano Vereniging	clubgebouw
Sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg	HSRV Amphitrite	clubgebouw
Sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg	DIO	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg	Young Boys	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Zwemmerslaan	s.v. United-Davo	club-/kleedgebouw
Belgiëlaan	De Gouden Gooi (Jeu de Boules)	jeu-de-boules hal
Sportcomplex Boerhaavelaan Oost II	HBSV Brederode	clubgebouw
Sportcomplex Boerhaavelaan Oost II	HMHC Saxenburg	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Reinaldapark	v.v. Ripperda	club-/kleedgebouw
Sportcomplex Zomervaart	HKC Oosterkwartier	club- en kleedgebouw
Sportcomplex Zomervaart	Lawn-bowls Vereniging Ons Kinnehim	clubgebouw
Sportcomplex Oudeweg	v.v. De Brug	club-/kleedgebouw

<b>Club- en kleedgebouwen die in eigendom worden overgedragen in 2009:</b>		
<b>Sportcomplex</b>	<b>Vereniging/huurder/bespeler</b>	
Van der Aart Sportpark	Jeu de Boules vereniging PUK	club-/kleedgebouw (nieuwbouw)
Noordersportpark	HFC Haarlem	club- en kleedgebouwen
Pim Mulier Sportpark	HC Kinheim	kantine en kleedkamers (nieuwbouw) (appartementsrecht?)
Sportcomplex Prins Bernhardlaan	DSK	club-/kleedgebouw (nieuwbouw)
Nol Houtkamp Sportpark	Olympia	club-/kleedgebouw (nieuwbouw)

<b>Club- en kleedgebouwen die niet in eigendom worden overgedragen :</b>		
<b>Sportcomplex</b>	<b>Vereniging/huurder/bespeler</b>	
Jan Prinslaan 2	Jeu de Boules vereniging PUK	clubgebouw (sloop)
Pim Mulier Sportpark	DSS / Kinheim / KNBSB	kleedgebouw honkbalstadion
Pim Mulier Sportpark.	AV Haarlem / KAV Holland	kleedgebouw atletiekbaan
Sportcomplex Badmintonpad	HC Kinheim	club- en kleedgebouw (sloop)
Sportcomplex Prins Bernhardlaan	DSK	club-/kleedgebouw (sloop)
Nol Houtkamp Sportpark	TYBB	kleedgebouw (sloop)
Sportcomplex Noord-Schalkwijkerweg	v/h HFC DCO	club-/kleedgebouw (sloop)
Sportcomplex Boerhaavelaan Oost I	DSC '74	club-/kleedgebouw (sloop)
Sportcomplex Boerhaavelaan Oost I	HYS	clubgebouw (sloop)

BBV code	Bal. code	KPL	Omschrijving	Jaar investering	Aanschaf-waarde 2007	AT	Boekwaarde 31-12-06	Rente 5,000 2007	Afschrijving 2007	Kapitaalslasten 2007	Boekwaarde 31-12-07
<b>SPORT EN RECREATIE</b>											
<b>Buitensportaccommodaties</b>											
<b>23.0311</b>			<b>Gronden en terreinen</b>								
<b>23.0331</b>			<b>Bedrijfsgebouwen</b>								
A123	23.0331	1554201	Kleedaccommodatie Saxenburg	91	84.551,97	20	21.137,99	1.056,90	4.227,60	5.284,50	16.910,39
A123	23.0331	1554201	Kleedhuis H.C. Haarlem	72	156.161,80	40	24.657,03	1.232,85	3.904,05	5.136,90	20.752,98
A123	23.0331	1554201	Nieuwbouw kleedaccommodatie H.C. Haarlem	04	275.500,00	10	220.400,00	11.020,00	27.550,00	38.570,00	192.850,00
A123	23.0331	1554201	Kleedaccommodatie	82	49.915,82	40	20.285,31	1.014,27	1.247,90	2.262,17	19.037,41
A123	23.0331	1554201	Kleedaccommodatie	83	49.915,82	40	21.214,20	1.060,71	1.247,90	2.308,61	19.966,30
A123	23.0331	1554201	Kleedaccommodatie	79	104.369,45	40	34.485,46	1.724,27	2.609,24	4.333,51	31.876,22
A123	23.0331	1554201	Dakherstel sportaccommodatie	92	61.867,67	20	18.813,16	940,66	3.093,38	4.034,04	15.719,78
A123	23.0331	1554201	Bouw 2 kleedkamers Kon. HFC	95	97.562,75	20	44.069,09	2.203,45	4.878,14	7.081,59	39.190,95
A123	23.0331	1554201	Herstel betonrot fundering Kon. HFC	04	38.654,50	10	30.923,60	1.546,18	3.865,45	5.411,63	27.058,15
A123	23.0331	1554201	Renovatie kleedkamers Kon. HFC	04	36.404,00	10	29.123,20	1.456,16	3.640,40	5.096,56	25.482,80
A123	23.0331	1554201	Bouwkosten HKC Haarlem & CSV Rapid-Kleinhout	03	1.228.173,35	40	1.157.805,21	57.890,26	30.704,33	88.594,59	1.127.100,88
A123	23.0331	1554201	Kleedaccommodatie	92	147.896,00	40	96.805,65	4.840,28	3.697,40	8.537,68	93.108,25
A123	23.0331	1554201	Dakbedekk Geel Wit	92	12.734,21	20	3.820,25	191,01	636,71	827,72	3.183,54
A123	23.0331	1554201	Achterstallig onderhoud Kleedaccom. Geel Wit	04	300.000,00	30	280.000,00	14.000,00	10.000,00	24.000,00	270.000,00
A123	23.0331	1554201	Kleedaccommodatie	86	85.310,68	40	42.655,32	2.132,77	2.132,77	4.265,54	40.522,55
A123	23.0331	1554201	Renovatie en uitbreiding kleedaccomm. sv United	04	157.000,00	10	125.600,00	6.280,00	15.700,00	21.980,00	109.900,00
A123	23.0331	1554201	Ged. fin. kleedacc.	85	124.789,56	40	58.764,53	2.938,23	3.119,74	6.057,97	55.644,79
<b>23.0331</b>	<b>totaal</b>				<b>3.010.807,58</b>		<b>2.230.560,00</b>	<b>111.528,00</b>	<b>122.255,01</b>	<b>233.783,01</b>	<b>2.108.304,99</b>
<b>23.0361</b>			<b>Machines, apparatuur en installaties</b>								
A126	23.0361	1554201	Vervanging cv-ketel kleedgebouw Alliance	96	7.937,98	15	2.645,97	132,30	529,20	661,50	2.116,77
A126	23.0361	1554201	Vervanging cv. ketelinstallatie	00	12.475,10	15	7.485,08	374,25	831,67	1.205,92	6.653,41
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler kleedaccomm.Eindhoven (THB)	00	5.549,28	10	2.219,70	110,99	554,93	665,92	1.664,77
A126	23.0361	1554201	Vervangen ketelinstallatie	01	15.796,50	15	10.531,00	526,55	1.053,10	1.579,65	9.477,90
A126	23.0361	1554201	Vervanging centrale verwarming Saxenburg	01	7.278,60	10	3.639,30	181,97	727,86	909,83	2.911,44
A126	23.0361	1554201	Vervangen gasboiler kleedgebouw V.V. De Brug	99	7.846,77	10	2.354,01	117,70	784,68	902,38	1.569,33
A126	23.0361	1554201	Vervangen ketel V.V. De Brug	03	3.347,47	15	2.677,99	133,90	223,16	357,06	2.454,83
A126	23.0361	1554201	Vervanging ketel / boiler v.d. Aartweg	97	42.767,20	15	17.106,86	855,34	2.851,15	3.706,49	14.255,71
A126	23.0361	1554201	Vervangen cv. Ketel	98	6.861,16	15	3.201,88	160,09	457,41	617,50	2.744,47
A126	23.0361	1554201	Vervangen c,v,ketel	92	12.339,64	20	3.701,90	185,10	616,98	802,08	3.084,92
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler Noordersportpark HHC / Sparks	03	8.320,99	15	6.656,80	332,84	554,73	887,57	6.102,07
A126	23.0361	1554201	Vervanging ketel/boiler-installaties Turnhoutpad	00	17.242,51	15	10.345,51	517,28	1.149,50	1.666,78	9.196,01
A126	23.0361	1554201	Vervanging cv. ketel	98	7.957,04	15	3.713,28	185,66	530,47	716,13	3.182,81
A126	23.0361	1554201	Vervanging 2 boilers kleedaccommodaties	99	6.865,01	10	2.059,51	102,98	686,50	789,48	1.373,01
A126	23.0361	1554201	C.v. installatie	87	24.554,32	20	1.509,26	75,46	1.227,72	1.303,18	281,54
A126	23.0361	1554201	Vervanging boiler kleedaccommodatie	98	6.627,46	10	1.325,47	66,27	662,75	729,02	662,72
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler aan de Emauslaan	99	5.928,64	10	1.778,61	88,93	592,86	681,79	1.185,75
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler aan de Emauslaan	03	4.646,50	10	3.252,55	162,63	464,65	627,28	2.787,90
A126	23.0361	1554201	Cv-ketel kleedgebouw	96	8.242,01	15	2.747,31	137,37	549,47	686,84	2.197,84
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler	03	6.679,83	10	4.675,89	233,79	667,98	901,77	4.007,91
A126	23.0361	1554201	Ketelinstallatie	94	6.912,21	15	1.382,46	69,12	460,81	529,93	921,65
A126	23.0361	1554201	Vervanging ketel kleedaccommodatie	98	26.132,64	15	12.195,20	609,76	1.742,18	2.351,94	10.453,02
A126	23.0361	1554201	Gasboiler D.S.S.	88	7.986,97	20	886,56	44,33	399,35	443,68	487,21
A126	23.0361	1554201	DSS/Kennemerland vervangen cv. ketel	98	7.131,16	15	3.327,87	166,39	475,41	641,80	2.852,46
A126	23.0361	1554201	Vervanging cv-ketel kleedgebouw	96	7.743,31	15	2.581,10	129,06	516,22	645,28	2.064,88
A126	23.0361	1554201	SV United vervanging gasboiler	02	9.664,50	10	5.798,70	289,94	966,45	1.256,39	4.832,25
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler Vlietweg	04	10.083,09	15	8.738,67	436,93	672,21	1.109,14	8.066,46
A126	23.0361	1554201	Vervangen boiler Van Oosten de Bruijnstraat	04	9.957,39	15	8.629,73	431,49	663,83	1.095,32	7.965,90
A126	23.0361	1554201	Vervangen gasboiler Egelantierlaan	05	7.986,67	15	7.454,23	372,71	532,44	905,15	6.921,79
A126	23.0361	1554201	Vervangen gasboiler Noordschalkwijkkerweg	05	10.673,58	15	9.962,01	498,10	711,57	1.209,67	9.250,44
A126	23.0361	1554201	Vervangen gasboiler Reinaldapark	05	29.858,05	15	27.867,51	1.393,38	1.990,54	3.383,92	25.876,97
<b>23.0361</b>	<b>totaal</b>				<b>353.393,58</b>		<b>182.451,92</b>	<b>9.122,61</b>	<b>24.847,78</b>	<b>33.970,39</b>	<b>157.604,14</b>
<b>23.0331</b>			<b>Bedrijfsgebouwen (nog) niet over te dragen</b>								
A123	23.0331	1554201	Bouw club en kleedacc. DIO	89	337.028,46	30	142.900,06	7.145,00	11.234,28	18.379,28	131.665,78
A123	23.0331	1554201	Dakbedekking clubaccommodatie DIO	96	8.160,84	20	4.080,43	204,02	408,04	612,06	3.672,39
A123	23.0331	1554201	Dakbedekking nrd. schalkwijk D.C.O.	92	27.446,37	20	8.233,91	411,70	1.372,32	1.784,02	6.861,59
A126	23.0361	1554201	vervangen boiler kleedaccommodatie D.C.O.	99	7.178,80	10	2.153,64	107,68	717,88	825,56	1.435,76
A126	23.0361	1554201	Ketelinstallatie kleedgebouw Tennispad 2	03	17.657,32	15	14.125,87	706,29	1.177,15	1.883,44	12.948,72

Raadsstuk (in te vullen door griffie)  
B&W datum (in te vullen door griffie)  
Sector/afdeling MO / OWG/Sport  
Registratienummer 2007 / 155609

<b>Onderwerp:</b> Eigendomsoverdracht club-/kleedgebouwen op de Haarlemse sportaccommodaties aan de verenigingen/huurders
---

## 1 Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de eigendomsoverdracht – middels een aan de huur van de sportvelden gekoppeld recht van opstal - van de clubgebouwen (kantines) en kleedgebouwen op de Haarlemse sportcomplexen aan de sportverenigingen die deze sportcomplexen als permanente bespeler huren en gebruiken.

## 2 Aanleiding + fase van besluitvorming

Het voorstel betreft een verandering van het gemeentelijk beleid t.a.v. het beheer van (sport)accommodaties en wordt daarom ter goedkeuring aan uw raad voorgelegd. Het betreft een eenmalig, ongefaseerd voorstel.

Het voorstel is niet kaderstellend in de zin dat het consequenties heeft voor het vigerend IP, maar heeft op langere termijn wel (positieve) financiële consequenties.

## 3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

### Inleiding

Van oudsher zijn de kleedaccommodaties op de gemeentelijke sportcomplexen gebouwd door en (grotendeels) voor rekening van de gemeente. In de praktijk werden en worden de kleedgebouwen, op een enkele uitzondering na, ook als gemeentelijk eigendom behandeld in de zin dat het onderhoud voor rekening van de gemeente komt (m.u.v. z.g. klein onderhoud dat door de verenigingen wordt verricht; de verenigingen ontvangen hiervoor een genormeerde vergoeding). Al in de tweede helft van de jaren '90 van de vorige eeuw is de wenselijkheid van continuering van deze situatie geleidelijk aan steeds sterker ter discussie komen te staan. Net als in veel andere gemeenten, waar de mogelijke overdracht van club/kleedgebouwen aan de sportverenigingen speelde – en veelal ook tot eigendomsoverdracht leidde - kwam in Haarlem de vraag aan de orde of het niet effectiever zou zijn om eigendom en beheer van de kleedaccommodaties in handen van de gebruikers zelf te geven. Enerzijds speelde de landelijk op gang gekomen herbezinning over de (kern)taken van de overheid daarbij een rol en anderzijds de opvatting dat verenigingen op een meer (kosten)bewuste en verantwoorde wijze van de accommodatie gebruik zouden maken, wanneer deze eigendom van de club zelf zou zijn. Bovendien bleek in de praktijk dat (ver)nieuwbouw en renovatie om verschillende redenen goedkoper door de verenigingen/gebruikers kon worden gerealiseerd dan door de gemeente.

In tegenstelling tot de kleedaccommodaties zijn de clubhuizen (kantines) op de sportaccommodaties altijd behandeld alsof deze eigendom zijn van de verenigingen. Ze zijn veelal ook door en/of (grotendeels) voor rekening van de

verenigingen gebouwd en de verenigingen zijn zonder uitzondering zelf verantwoordelijk voor onderhoud, renovatie e.d. Formeel-juridisch echter zijn ook de kantines op de Haarlemse sportcomplexen zonder uitzondering door natrekking eigendom van de gemeente, omdat ze zijn gebouwd op gemeentegrond en er in geen enkel geval een recht van opstal of erfpacht is gevestigd.<sup>1</sup>

Een van de gevolgen van deze handelwijze, waarbij de formeel-juridische eigendomssituatie afwijkt van de praktijksituatie, is dat het voor de verenigingen bijzonder moeilijk of nagenoeg onmogelijk is om, in het geval zij hun clubhuis willen renoveren, uitbreiden of anderszins verbouwen, de daartoe benodigde middelen via een (hypothecaire) banklening te verwerven. De bestaande (eigendoms)situatie geeft de banken onvoldoende zekerheid dat de verenigingen gedurende een zodanig lange periode gebruik van de opstallen kunnen blijven maken dat zij in staat zijn om de afgesloten leningen af te lossen uit, met name, de kantine-inkomsten.

Momenteel is niet meer na te gaan of er in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw, toen deze onduidelijke eigendomsverhouding ontstond, al dan niet bewust voor deze constructie is gekozen. Wellicht heeft het feit een rol gespeeld dat de gebrekkige rechtsbescherming van de verenigingen, die er mede het gevolg van was, de gemeente goed uitkwam in een tijd waarin sportcomplexen aan de rand van de stad frequent plaats moesten maken voor de destijds steeds verder uitdijende woningbouw en dan werden verplaatst naar de nieuwe randen van het stedelijk gebied. Hoe dit ook zij, het moge duidelijk zijn dat een dergelijke, als het ware ingebouwde, rechtsonzekerheid in de gewijzigde verhoudingen tussen overheid en geëmancipeerde burgers in de huidige tijd niet langer acceptabel is.

### Besluitvorming

In het jaar 2000 werd uiteindelijk het principebesluit genomen om over te gaan tot overdracht van eigendom en beheer van de kleedaccommodaties aan de verenigingen/huurders. Formeel gebeurde dit als onderdeel van de behandeling van de gemeentebegroting voor het jaar 2002, in het kader waarvan een financiële taakstelling als uitvloeisel van de voorgenomen eigendomsoverdracht werd opgenomen in de begroting van MO/Sport en Recreatie. Daaraan gekoppeld werd besloten om de overdracht van zowel de clubhuizen (kantines) als de kleedaccommodaties formeel-juridisch goed te regelen via de vestiging van een aan de huur van de sportvelden (die eigendom van de gemeente blijven) gekoppeld recht van opstal.

In 2003 is vervolgens besloten dat:

- a. de bovenvermelde bezuinigingstaakstelling, waarvan inmiddels was gebleken dat deze niet haalbaar was, van tafel moest;
- b. de kleedaccommodaties, die voor het overgrote merendeel sterk verouderd waren en veelal zowel qua outillage als qua capaciteit niet meer voldeden aan de eigentijdse eisen, pas in eigendom aan de verenigingen zouden worden overgedragen **nadat** deze zouden zijn gerenoveerd c.q. (ver)nieuwbouw zou hebben plaatsgevonden. Omdat daar vanzelfsprekend een omvangrijke

---

<sup>1</sup> Om onduidelijkheden te vermijden, is het gewenst erop te wijzen dat de situatie betreffende de eigen sporthallen van de Stichting Ruud van der Geest (v/h De Blinkert) en de verenigingen Duinwijck, Olympia (v/h TYBB) en Onze Gezellen anders is geregeld; voor elk van deze vier sporthallen is namelijk wel een erfpachtcanon gevestigd.

investering mee gemoeid zou zijn, zou een en ander dus een groot aantal jaren gaan vergen en derhalve een geleidelijk proces zijn.

Begin 2004 bleek tijdens overleg met de Belastingdienst over de mogelijkheid van vrijstelling van betaling van overdrachtsbelasting<sup>2</sup> bij de formeel-juridische eigendomsoverdracht van club-/kleedgebouwen, dat een dergelijke vrijstelling alleen mogelijk is wanneer een gemeente in één keer, dus min of meer gelijktijdig, **alle** gelijksoortige accommodaties aan de betrokken verenigingen overdraagt. Met de Belastingdienst is vervolgens overeengekomen dat dit gegeven door de Belastingdienst zo zal worden geïnterpreteerd dat de gemeente voor de overdracht van **alle** accommodaties één jaar de tijd krijgt vanaf het moment dat de eerste overdracht heeft plaatsgevonden.

De vrijstellingsvoorwaarden van de Belastingdienst bleken dus niet verenigbaar met het gemeentelijk voornemen om de kleedaccommodaties pas in eigendom aan de verenigingen over te dragen nadat deze zouden zijn gerenoveerd dan wel (ver)nieuwbouw zou hebben plaatsgevonden. Zowel op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur als omwille van de gewenste bestaanszekerheid op langere termijn van de sportverenigingen acht(t)en wij het desondanks onacceptabel dat de verenigingen zouden worden opgehadeld met op korte termijn aan (dure) renovatie of vernieuwbouw toe zijnde opstallen, zonder dat zij tijdig in de gelegenheid zouden zijn gesteld om daarvoor voldoende middelen te reserveren.

Wij hebben er daarom voor gekozen om de formeel-juridische eigendomsoverdracht van alle club- en kleedaccommodaties conform de voorwaarden van de Belastingdienst binnen een periode van 12 maanden te doen plaatsvinden. Daarbij zal in de overdrachtsovereenkomsten t.a.v. kleedgebouwen die ouder dan 10 jaar zijn en in de laatste 10 jaar niet zijn gerenoveerd of vernieuwbouwd, de bepaling worden opgenomen dat de gemeente tot het moment dat renovatie c.q. (ver)nieuwbouw heeft plaatsgevonden, verantwoordelijk blijft voor het (groot) onderhoud van de kleedaccommodaties, inclusief de t.z.t. noodzakelijke renovatie c.q.(ver)nieuwbouw. Vooruitlopend op de feitelijke eigendomsoverdracht hebben wij deze bepaling in september 2005 al opgenomen in de toen door ons vastgestelde nieuwe “Algemene Voorwaarden voor de verhuur van Sportaccommodaties van de gemeente Haarlem” die sindsdien van kracht zijn en onderdeel uitmaken van de huurovereenkomsten van de gemeentelijke sportaccommodaties.

#### Zekerstelling continuïteit gebruik sportcomplexen

De eigendomsoverdracht van de club- en kleedgebouwen aan de verenigingen mag het gebruik van de gemeentelijke sportcomplexen in die hoedanigheid vanzelfsprekend niet in gevaar brengen. Zonder de bijbehorende kleedruimten zijn sportvelden uiteraard onbruikbaar. Hoe theoretisch ook, de mogelijkheid moet dus worden uitgesloten dat een sportvereniging er op enig moment de voorkeur aan geeft om door te gaan als louter ‘gezelligheidsvereniging’, de sport eraan geeft en de huur van de velden beëindigt, maar de opstallen in eigendom en gebruik houdt. De eigendomsoverdracht zal daarom gebeuren via de vestiging (“om niet”) van een opstalrecht op naam van de vereniging, welk opstalrecht gekoppeld zal zijn aan de huurovereenkomst van de velden. De velden blijven in

---

<sup>2</sup> De overdrachtsbelasting à 6 procent wordt bij (club-/kleed)gebouwen de eerste twee jaar na de bouw geheven over de stichtingskosten,; bij oudere gebouwen is de WOZ-waarde maatgevend.

eigendom van de gemeente en worden aan de verenigingen verhuurd. Wordt de huurovereenkomst beëindigd, dan komt het opstalrecht automatisch ook te vervallen en is de gemeente, door natrekking, weer eigenaar van de opstallen. Om dezelfde reden zal in de met de verenigingen te sluiten overeenkomsten de bepaling worden opgenomen dat de gemeente in voorkomend geval het eerste recht van koop van de opstallen heeft, tegen een prijs die gebaseerd is op de feitelijke eigen investeringen van de vereniging in de opstallen (rekening houdend met een reële afschrijving) en dat verkoop aan derden alleen kan plaatsvinden met instemming van de gemeente.

Tot slot zal ook worden bepaald dat de opstallen uitsluitend met toestemming van de gemeente in onderpand gegeven kunnen worden. Dit teneinde te voorkomen dat, bijvoorbeeld, hypothecaire leningen in de praktijk worden aangewend voor andere doeleinden dan voor de investeringen in de opstallen waar ze eigenlijk voor bestemd zijn. Zodat de gemeente zich op enig moment in de positie gedwongen zou kunnen zien om, teneinde continuering van het gebruik van een sportcomplex in die hoedanigheid mogelijk te maken, de opstallen 'terug te kopen' van 'de bank' tegen een prijs die niet in verhouding staat tot de reële waarde.

Wij realiseren ons dat de bovenstaande regels op het eerste gezicht de nodige beperkingen lijken op te leggen aan de vrijheid van de verenigingen t.a.v. het omgaan met hun eigendom. Gezien vanuit het perspectief dat gemeente en sportverenigingen partners zijn bij het realiseren van hetzelfde doel, namelijk het optimaal benutten van de gemeentelijke sportcomplexen ten behoeve van de Haarlemse burger, zullen verenigingen die een verantwoord (financieel en inhoudelijk) beleid voeren en continuïteit hoog in het vaandel hebben staan, in de praktijk nauwelijks of geen hinder van die beperkingen ondervinden.

#### Lasten voor de verenigingen

Momenteel worden de sportvelden aan de verenigingen verhuurd inclusief de bijbehorende kleedruimten. De verhuurder - de gemeente - is daarmee ook (financieel) verantwoordelijk voor het (groot) onderhoud van de kleedgebouwen. Echter, het overgrote merendeel van de kleedgebouwen stamt uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw en in de praktijk is - de vernieuwing van een aantal daken en boilers daargelaten - pas in 2004 een voorzichtige aanvang gemaakt met de inmiddels alom noodzakelijke renovatie en (ver)nieuwbouw. In de tussenliggende decennia zijn uitsluitend in die gevallen waar sprake was van gedwongen verhuizingen i.v.m. bestemmingswijzigingen en/of herindelingen van sportcomplexen nieuwe club-/kleedgebouwen neergezet (voor rekening van de gemeente Haarlem; dat zal in dergelijke gevallen in principe ook in de toekomst zo zijn). Nu de noodzaak van een structurele vernieuwingsslag t.a.v. de veelal verouderde kleedgebouwen zich heeft aangediend, heeft uw raad op basis van een tienjarenplan de daarvoor benodigde middelen voor de periode 2007 t/m 2012 in het gemeentelijk InvesteringsPlan opgenomen. Logischerwijze menen wij er dan ook vanuit te mogen gaan dat, onvoorziene omstandigheden daargelaten, de resterende middelen voor de jaren 2013 t/m 2016 eveneens ter beschikking zullen komen. D.w.z. dat per 2017 alle kleedgebouwen op de gemeentelijke sportcomplexen gerenoveerd of (ver)nieuwbouwd zullen zijn en weer een (groot) aantal jaren meekunnen.

Op enig moment in de jaren daarna zal zich de noodzaak van renovatie of (ver)nieuwbouw opnieuw voordoen (de 'oudste' kleedgebouwen dateren dan in hun oorspronkelijke vorm van 1999). En die volgende renovatieronde zal voor



rekening komen van de formele eigenaren van de gebouwen, d.w.z. van de verenigingen zelf. Al moge duidelijk zijn dat de verenigingen dus ruim de tijd hebben om de hiervoor benodigde middelen te reserveren en als eigenaren in principe ook de mogelijkheid hebben om naar de bank te stappen voor een lening, toch kan natuurlijk niet ontkend worden dat dit voor de verenigingen neerkomt op een lastenverzwaring.

Min of meer gelijktijdig met de aanpak van de renovatie van de kleedgebouwen is begonnen met het wegwerken van het achterstallig onderhoud (anders gezegd met de upgrading) van de sportvelden zelf. Ook dit gebeurt op basis van het hierboven vermelde tienjaren plan dat erin voorziet dat de Haarlemse sportcomplexen per 2016 vrijwel zonder uitzondering beschikken over een of meer kunstgrasvelden en dat alle resterende natuurgrasvelden volledig zijn gerenoveerd. Ook hiervoor heeft uw raad de voor de jaren 2007-2012 benodigde middelen al opgenomen in het IP 2007-2012.

Het aanleggen van een nieuw kunstgrasveld kost ongeveer het drievoudige van het aanleggen van een natuurgrasveld. In tegenstelling tot verschillende andere gemeenten heeft Haarlem desondanks geen differentiatie aangebracht in de huurprijzen van de verschillende typen velden. Tegenover de hogere aanlegkosten van een kunstgrasveld staat het feit dat het nagenoeg onbeperkt gebruikt kan worden tegen maximaal 200 – 400 uur per jaar voor een natuurgrasveld. M.a.w. verenigingen die de hierdoor geboden mogelijkheden benutten, kunnen aanzienlijk intensiever gebruik van de velden maken met meer leden die vaker trainen en spelen en dus meer contributie en baromzet voor de vereniging genereren.

Zoals hierboven al aangegeven werd, lopen de aanleg van steeds meer kunstgrasvelden en de renovatie c.q. (ver)nieuwbouw van de kleedaccommodaties parallel. Door de bank genomen valt het moment waarop de verenigingen middelen moeten gaan reserveren voor toekomstig onderhoud aan de kleedgebouwen dus min of meer samen met het moment waarop meer inkomsten kunnen worden gegenereerd door de komst van een (of meer) kunstgrasveld(en). Gezonde, kansrijke verenigingen met een deugdelijk beleid – en daarop richt zich het gemeentelijk sportbeleid – zullen ervoor (kunnen) zorgen dat de gegenereerde meerinkomsten worden gereserveerd voor de toekomstige meerkosten.

Wij stellen uw raad daarom voor om in de huurtarieven van de gemeentelijke sportvelden geen wijziging aan te brengen ter compensatie van het feit dat de verenigingen zelf de kosten van het onderhoud van de kleedgebouwen voor hun rekening moeten gaan nemen. Op een ander punt is een aanpassing van de huurtarieven echter wel wenselijk. Dit betreft het eigenarendeel van de Onroerende Zaak Belasting, dat momenteel vanzelfsprekend ten laste komt van de gemeente zelf, maar waarvoor na de eigendomsoverdracht de verenigingen zullen (moeten) worden aangeslagen. Een aldus uit de eigendomsoverdracht voortvloeiende inkomstenverhoging voor de gemeente zou een onbedoeld neveneffect van de overdracht zijn en wij stellen u daarom voor om de huurtarieven (gemiddeld) zodanig aan te passen dat de overdracht in dit opzicht voor de gemeente (en derhalve ook voor alle betrokken verenigingen samen) budgettair neutraal verloopt.

De “Bijzondere subsidieverordening Sportaccommodaties en Duurzame Sportvoorzieningen” voorziet momenteel onder andere in de mogelijkheid om de sportverenigingen bij (ver)nieuwbouw subsidie in de bouwkosten toe te kennen. Het maximum subsidie bedraagt éénderde van de werkelijke kosten met een

(jaarlijks geïndexeerd) maximum van ongeveer € 39.000. Om de verenigingen, en met name ook de wat minder draagkrachtige, toch enigszins tegemoet te komen, zou het ons, mede gelet op het financieel voordeel dat de eigendomsoverdracht vanaf ongeveer 2020 voor de gemeente gaat opleveren (zie hieronder), wenselijk en billijk voorkomen wanneer de Subsidieverordening en het bijbehorende budget tegen de tijd dat verenigingen zelf de renovaties en (ver)nieuwbouw moeten gaan betalen, zodanig gewijzigd worden dat ook renovaties subsidiabel worden en het aan het subsidiebedrag gestelde maximum komt te vervallen of ten minste aanzienlijk wordt verhoogd.

Wij zijn ons terdege bewust van het feit dat de overdracht van het eigendom van - en daarmee ook van de volledige zorg voor - de club- en kleedgebouwen aan de verenigingen voor die verenigingen neerkomt op een lastenverzwaring, in financiële maar zeker ook in bestuurlijke en organisatorische zin.

Vanzelfsprekend laten wij de verenigingen daarbij niet zo maar aan hun lot over. Zo is met de KNVB een convenant gesloten, waarin is overeengekomen dat alle Haarlemse voetbalverenigingen worden doorgelicht om de sterke en zwakke punten boven water te krijgen. Via verenigingsondersteuning door KNVB en Sportsupport worden de verenigingen vervolgens geholpen bij de aanpak van de zwakke punten. Wij zullen de verenigingen ook een dergelijke ondersteuning gaan bieden t.a.v. de financiële en beheerstechnische beleidsmaatregelen die getroffen moeten worden in de nieuwe eigendomsverhoudingen.

Desondanks moet onderkend worden dat het risico niet uitgesloten kan worden dat sommige verenigingen op (lange) termijn toch bij de gemeente aankloppen omdat ze onvoldoende middelen gereserveerd hebben om noodzakelijk onderhoud aan hun opstallen te financieren. Het is uiteraard onmogelijk om hier en nu aan te geven hoe het stadsbestuur over meer dan 10 jaar in dergelijke gevallen moet reageren. Wellicht zijn er bijzondere omstandigheden en oorzaken aan te wijzen die aanleiding zijn voor een coulante opstelling. Maar het is ook heel goed mogelijk dat het om een vereniging gaat die al lang niet meer voldoet aan de kwalificaties “sterk, kansrijk, gericht op jeugd, met een deugdelijk en toekomstgericht beleid”, zodat de problematiek t.a.v. de financiering van de accommodatie niet meer is dan het laatste zetje dat nodig was om de vereniging te laten omvallen. Zoals al eerder opgemerkt, moet het gemeentelijk sportverenigingsbeleid in onze visie zijn afgestemd op de sterke, kansrijke verenigingen die als volwaardige partners het sportbeleid in de stad mede vormgeven en uitvoeren. Dat impliceert dat het een enkele keer kan voorkomen dat een zwakke vereniging – ondanks verenigingsondersteuning en de hierboven voorgestelde verruiming van de subsidiemogelijkheden - het loodje legt. Daar moet de gemeente ook na 2020 niet voor weglopen.

#### **4. Financiële paragraaf**

Afgezien van de hierboven aan de orde gestelde, voor de gemeente budgettair neutrale aanpassing van de veldhuurtarieven versus de toenemende OZB-opbrengst, heeft de eigendomsoverdracht op de korte termijn geen substantiële financiële gevolgen voor de gemeente.

De totale boekwaarde van de over te dragen opstallen, zoals gespecificeerd op de bijlage) bedraagt per 31 december 2007 € 2.266.000 (waarvan de helft voor rekening komt van het in 2004 opgeleverde club-/kleedgebouw van de korfbalverenigingen HKC Haarlem en CSV Rapid-Kleinhout). De (overdracht van de) restant boekwaarden kunnen als subsidies worden gezien en ongewijzigd verder worden afgeschreven; het BBV biedt hiertoe de mogelijkheid (In de hier-

boven vermelde € 2,266 miljoen zit al een bedrag van per saldo ruim € 625.000 inbegrepen dat sinds 2004 zowel feitelijk als formeel in de vorm van subsidies aan enkele verenigingen beschikbaar is gesteld als bijdrage in de kosten van door die verenigingen zelf gerealiseerde renovatie en (ver)nieuwbouw van kleedgebouwen.

Het feit dat in de komende jaren een steeds toenemend aantal kleedgebouwen na de renovatie en/of (ver)nieuwbouw niet langer in onderhoud van de gemeente zal zijn, betekent vanzelfsprekend dat de kosten van het periodieke en incidentele onderhoud (voornamelijk kleinere reparaties e.d.) steeds verder zullen afnemen. Dit gegeven wordt momenteel betrokken bij de voorbereiding van de voorgenomen verzelfstandiging van de subafdeling Accommodaties van de afd. Sport en Recreatie.

Op langere termijn, vanaf ongeveer het jaar 2020, zijn de te verwachten financiële voordelen van de eigendomsoverdracht aanzienlijk, omdat de gemeente de volgende ronde van renovaties en (ver)nieuwbouw, die tegen die tijd waarschijnlijk zal aanvangen, dan niet meer hoeft te bekostigen. Gevolg van de eigendomsoverdracht is overigens wel dat geen gebruik gemaakt kan worden van de sinds enkele jaren bestaande, overigens gecompliceerde en nog vrij onzekere, mogelijkheid tot btw-belaste verhuur van buitensportaccommodaties met het bijkomende financiële voordeel van teruggave van betaalde voorbelasting (btw) over de kosten van (ver)nieuwbouw e.d. Voor nadere informatie hierover en over de te verwachten financiële voor- en nadelen op langere termijn verwijzen wij u naar onze als bijlage bij deze nota gevoegde nota inzake "BTW-belaste verhuur sportaccommodaties".

De kosten van de overdrachtsoperatie zelf (organisatiekosten, notariële actes) zullen moeten worden opgevangen binnen de begroting van de afdeling Sport en de Sector MO resp. de toekomstige Hoofdafdeling Stadszaken en/of uit de kosten van de verzelfstandiging van de subafdeling Accommodaties van de afd. Sport en Recreatie.

Deze kosten bedragen naar verwachting:

Administratieve voorbereiding en ondersteuning € 50.000

Notariskosten €(info volgt voor  
*behandeling in raadscommissie*)

## 5. Planning

Het ligt in de bedoeling om, indien uw raad instemt met onze voorstellen, in januari 2008 te beginnen met de eigendomsoverdracht van de eerste club-/kleedaccommodaties. Dat betekent dat de overdracht van alle accommodaties ingevolge de voorwaarden van de Belastingdienst aan het eind van het jaar moet zijn afgerond.

Overleg met het Ministerie van Financiën heeft erin geresulteerd dat hierop een beperkt aantal uitzonderingen is toegestaan. Dit betreft verenigingen waarvan zeker is dat ze binnen afzienbare tijd hun huidige accommodatie zullen verlaten om elders domicilie te kiezen (DSC '74, HFC Haarlem, Kinheim en TYBB), en verenigingen waarbij nog onzekerheid over het voortbestaan van de huidige huisvesting bestaat (DIO en Young Boys). De accommodaties van deze verenigingen zullen dus pas in eigendom worden overgedragen wanneer de vervangende accommodatie betrokken wordt dan wel zekerheid over continuering in de huidige accommodatie is verkregen. Zulks met een uiterste termijn van 31 december 2009.

## 6. Participatie / communicatie

De besturen van de betrokken sportverenigingen zijn in de loop van de afgelopen jaren bij diverse gelegenheden, zowel collectief als individueel, op de hoogte gesteld van de voornemens van de gemeente. Nadat wij het besluit hebben genomen om dit voorstel ter goedkeuring aan uw raad voor te leggen, worden de betrokken verenigingen hierover schriftelijk geïnformeerd. Vervolgens zal de eigendomsoverdracht (opnieuw) aan de orde komen en worden toegelicht tijdens het jaarlijkse najaarsoverleg tussen de verenigingen en de afdeling Sport.

Aangezien er aan elk van de betrokken verenigingen één op één een opstalrecht op maat verleend moet worden, zullen de verenigingen uiteraard ook individueel benaderd worden om de eigendomsoverdracht gezamenlijk voor te bereiden. Waar en voor zover dit van toepassing is, zullen de opstalovereenkomsten op de specifieke situatie van de verenigingen worden toegesneden.

Wij stellen de raad voor:

1. Om in te stemmen met de eigendomsoverdracht van de clubgebouwen (kantines) en kleedgebouwen op de gemeentelijke sportcomplexen aan de sportverenigingen die deze sportcomplexen permanent huren en bespelen.
2. De eigendomsoverdracht te realiseren door de vestiging (“om niet”) van een, aan de huur van het (de) op het sportcomplex aanwezige veld(en) gekoppeld, recht van opstal.
3. Om in de overdrachtsovereenkomsten t.a.v. **kleedgebouwen** die ouder dan 10 jaar zijn en in de laatste 10 jaar niet zijn gerenoveerd of vernieuwbouwd, de bepaling op te nemen dat de gemeente tot het moment dat renovatie c.q. (ver)nieuwbouw heeft plaatsgevonden, verantwoordelijk blijft voor het (groot) onderhoud van de kleedaccommodaties, inclusief de t.z.t. noodzakelijke renovatie c.q.(ver)nieuwbouw.
4. Om de eigendomsoverdracht budgettair neutraal te laten verlopen, hetgeen betekent dat de huurtarieven van de sportvelden ongewijzigd blijven m.u.v. een aanpassing (huurverlaging) ter compensatie van het feit dat het eigenarendeel van de OZB na de eigendomsoverdracht ten laste komt van de verenigingen i.p.v. van de gemeente.

De secretaris

De burgemeester

## Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

### Besluit:

1. De raad stemt in te met de eigendomsoverdracht van de clubgebouwen (kantines) en kleedgebouwen op de gemeentelijke sportcomplexen aan de sportverenigingen die deze sportcomplexen permanent huren en bespelen.
2. De eigendomsoverdracht zal gebeuren door de vestiging (“om niet”) van een, aan de huur van het (de) op het sportcomplex aanwezige veld(en) gekoppeld, recht van opstal.
3. In de overdrachtsovereenkomsten t.a.v. **kleed**gebouwen die ouder dan 10 jaar zijn en in de laatste 10 jaar niet zijn gerenoveerd of vernieuwbouwd, zal de bepaling worden opgenomen dat de gemeente tot het moment dat renovatie c.q. (ver)nieuwbouw heeft plaatsgevonden, verantwoordelijk blijft voor het (groot) onderhoud van de kleedaccommodaties, inclusief de t.z.t. noodzakelijke renovatie c.q.(ver)nieuwbouw.
4. De eigendomsoverdracht zal budgettair neutraal verlopen, hetgeen betekent dat de huurtarieven van de sportvelden ongewijzigd blijven m.u.v. een aanpassing (huurverlaging) ter compensatie van het feit dat het eigenarendeel van de OZB na de eigendomsoverdracht ten laste komt van de verenigingen i.p.v. van de gemeente.

Gedaan in de vergadering van ..... (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter