

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. van der Hoek
Auteur: G. Oudendijk /R.Stam
Telefoon 06-41819355/3480
E-mail:oudendijk@trajectmanagement.nl
SZ/JOS Reg.nr. 2011/41328
Te kopiëren:
B & W-vergadering van 22 maart 2011

Onderwerp

Eigendomsoverdracht clubaccommodaties / BTW belaste verhuur
buitensportaccommodaties

DOEL: Besluiten

B&W is bevoegd te besluiten over nadere uitwerking van eerder besluit B&W 27-4-2010, reg.nr. STZ/JOS 2010/86485

B&W

1. Het college besluit tot BTW-belaste verhuur van de buitensportaccommodaties met terugwerkende kracht tot 1-1-2008 (met herziening tot 1-1-2003)
2. Het college stemt in met de verdere uitvoering van het plan van aanpak voor de eigendomsoverdracht van de clubaccommodaties aan de betreffende buitensportverenigingen en BTW belaste verhuur buitensportaccommodaties;
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Samenleving;
4. Na ontvangst van de beschikking van de belastingdienst op het teruggaafverzoek BTW 2003 t/m 2009 wordt een raadsvoorstel opgesteld inclusief de financiële consequenties.

Collegebesluit

Onderwerp: eigendomsoverdracht clubaccommodaties/BTW belaste verhuur buitensportaccommodaties/

Reg. Nummer: SZ/JOS 2011/41328

1. Inleiding

De eigendomssituatie van de clubaccommodaties (kantines) is reeds lang onderwerp van beraadslaging. De sportverenigingen zijn van oudsher zelf verantwoordelijk voor de bouw en het onderhoud van de clubaccommodaties en de gemeente voor de kleedaccommodatie op de sportcomplexen. Formeel juridisch is de gemeente als eigenaar van de grond door natrekking ook eigenaar van de clubaccommodaties, hetgeen door de verenigingen en gemeente als onwenselijk wordt beschouwd. Voorgaande colleges en gemeenteraden hebben zich uitgesproken voor eigendomsoverdracht van de clubaccommodaties. Daarbij is tevens uitgesproken om gelijktijdig ook het eigendom van de kleedaccommodaties aan de buitensportverenigingen over te dragen. Vooruitlopend op uitvoering van dit voornemen is door een aantal verenigingen met medewerking van de gemeente zelf geïnvesteerd in (ver)nieuwbouw van kleedaccommodaties.

De beoogde eigendomsoverdracht van club- én kleedaccommodaties heeft een relatie met het onderwerp BTW-belaste verhuur van buitensportaccommodaties. BTW-belaste verhuur in combinatie met het gelegenheid geven tot sportbeoefening door SRO Kennemerland leidt voor de gemeente Haarlem tot een substantieel en structureel financieel voordeel.

Op 27-4-2010, reg.nr STZ/JOS 2010/86485 heeft uw college ingestemd met de werkafspraken met de Belastingdienst over de teruggaaf van de in de jaren 2003 t/m 2007 en 2008 en volgende jaren in rekening gebrachte BTW.

De belastingdienst heeft expliciet ingestemd met het principe van toepassing van het sportbesluit op de gemeentelijke buitensportaccommodaties en daarmee met het recht op teruggaaf van eerder betaalde BTW. Inmiddels is het verzoek om BTW teruggaaf over de periode 2003-2009 bij de belastingdienst ingediend en wordt de reactie van de belastingdienst afgewacht. Dit betekent dat de exacte hoogte van de teruggaaf op dit moment nog niet bekend is en deels afhankelijk is van de beoordeling door de belastingdienst. Naar verwachting komt de Belastingdienst eind februari met een standpuntbepaling t.a.v. het teruggaafverzoek.

De fiscale regelgeving voor “het gelegenheid bieden tot sportbeoefening” in combinatie met BTW belaste verhuur heeft evenwel tot gevolg dat de kleedaccommodaties niet in eigendom aan de sportverenigingen kunnen worden overgedragen; de kleedaccommodaties blijven in eigendom van de gemeente en in exploitatie bij SRO Kennemerland.

Het eigendom van de clubaccommodaties kan wel volgens plan aan de sportverenigingen worden overgedragen. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld. De eigendomsoverdracht gaat in de vorm van het vestigen van een opstalrecht (dan wel een andere geëigende juridische constructie) dat onlosmakelijk is verbonden aan de huur van de sportaccommodatie door de betreffende sportvereniging.

De verenigingen zijn tijdens een informatieavond (december 2010) geïnformeerd over de aanpak van de eigendomsoverdracht. Tijdens de raadsmarkt van 10-2 jl. is de gemeenteraad over de stand van zaken geïnformeerd.

De verenigingen zijn conform eerdere toezeggingen in gespannen afwachting van een definitief besluit en effectuering van de eigendomsoverdracht. Inmiddels is met de uitvoering van het plan van aanpak gestart.

Diverse verenigingen dringen aan op spoedige afronding van de eigendoms-overdracht gelet op de vorig jaar van gemeentezijde gedane toezegging van afronding voor het einde van 2011. Ook door de gemeenteraad wordt de voortgang kritisch gevolgd.

Indien de eigendomsoverdracht, van alle betreffende accommodaties, binnen één jaar is afgerond (gerekend vanaf de notariële overdracht van de eerste clubaccommodatie) is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Met deze voorwaarde is in het plan van aanpak rekening gehouden.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot BTW-belaste verhuur van de buitensportaccommodaties met terugwerkende kracht tot 1-1-2008 (met herziening tot 1-1-2003)
2. Het college stemt in met de verdere uitvoering van het plan van aanpak voor de eigendomsoverdracht van de clubaccommodaties aan de betreffende buitensportverenigingen en BTW belaste verhuur buitensportaccommodaties;
3. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Samenleving;
4. Na ontvangst van de beschikking van de belastingdienst op het teruggaafverzoek BTW 2003 t/m 2009 wordt een raadsvoorstel opgesteld inclusief de financiële consequenties.

3. Beoogd resultaat

- Eigendomsoverdracht clubaccommodaties buitensportverenigingen.
- BTW belaste verhuur buitensportaccommodaties en diensgevolge BTW-terugvordering terzake over de periode 2003-2009.

4. Argumenten

Het voorstel past in het ingezet beleid.

Na aftrek van de kosten die verband houden met eigendomsoverdracht van de clubaccommodaties en teruglevering kleedaccommodaties en realisering van BTW-belaste verhuur resteert een positief saldo.

Gevolgen voor gemeente

Voordelen

BTW belaste verhuur levert eenmalig een substantieel en vervolgens structureel (lagere exploitatiesubsidie SRO, afname kapitaallasten, verlaging investeringsbedragen) financieel voordeel op voor de gemeente.

BTW belaste verhuur c.q. toepassing sportbesluit levert een bijdrage aan de doelen uit de nota Solvabiliteit.

Nadelen

Terugname van de door verenigingen zelf gerealiseerde kleedaccommodaties leidt tot extra onderhoudskosten voor de gemeente.

Daar waar verenigingen de achterliggende jaren zelf geïnvesteerd hebben in (ver)nieuwbouw van kleedaccommodaties zal een financiële compensatie gegeven dienen te worden.

Per saldo is het resultaat van BTW-belaste verhuur voor de gemeente positief.

Gevolgen voor de sportverenigingen

Voor de sportverenigingen heeft BTW belaste verhuur geen nadelige consequenties, temeer daar de kleedaccommodaties gemeentelijk eigendom blijven (c.q. in een beperkt aantal gevallen terugkeren).

De eigendomsoverdracht van de clubaccommodaties (kantines) biedt de verenigingen de verlangde en toegezegde duidelijkheid over de eigendomssituatie. De eigendomsoverdracht leidt tot extra kosten voor de vereniging in de vorm van erfpachtcanon.

Gevolgen voor exploitant SRO Kennemerland BV

BTW belaste verhuur betekent voor SRO enerzijds bij ongewijzigde huurtarieven een verlaging van de huurinkomsten met 6%, anderzijds heeft het wegvallen van BTW als kostencomponent (19%) een positief effect op de begroting van SRO. Per saldo kan de exploitatiesubsidie aan SRO als gevolg van de BTW belaste verhuur worden verlaagd.

Financiële paragraaf

De uitvoering van het plan van aanpak vergt in 2011 nog de nodige actie. De kosten die hiermee in 2011 gemoeid zijn worden aan het eind van de inventarisatiefase inzichtelijk en kunnen worden gedekt uit de verwachte BTW teruggaaf.

5. Kanttekeningen

De eigendomsoverdracht van de clubaccommodaties (kantines) heeft geen consequenties voor BTW-belaste verhuur; het is daarom onverminderd de bedoeling om de al decennia lang bestaande praktijksituatie waarbij deze als eigendom van de verenigingen worden beschouwd en behandeld, nu ook formeel-juridisch vast te leggen.

BTW-belaste verhuur van de buitensportaccommodaties impliceert dat de gemeente eigenaar dient te blijven van de kleedaccommodaties en de onderhoudskosten voor rekening van de gemeente blijven. Een aantal sportverenigingen heeft de achterliggende jaren deels uit eigen middelen nieuwe kleedaccommodaties gerealiseerd waarvoor zij in financiële zin gecompenseerd zullen moeten worden.

6. Uitvoering

Zie bijgevoegd plan van aanpak.

7. Bijlagen

- Plan van aanpak eigendomsoverdracht clubaccommodaties en BTW belaste verhuur sportaccommodaties
- brief Belastingdienst 20-11-2009

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

**Plan van aanpak Eigendomsoverdracht clubaccommodaties (buiten)sportverenigingen
Geactualiseerde versie d.d. 17 november 2010;**

actualisatie betreft aanpassing planning als gevolg van vertraging in de besluitvorming en ontbreken
menskracht afdeling JOS

(zie ook plan van aanpak BTW belaste verhuur sportaccommodaties)

inleiding

Door voorgaande colleges en gemeenteraden is (impliciet) besloten tot eigendomsoverdracht van de club- en kleedaccommodaties aan de betreffende (buiten)sportverenigingen.

Deze eigendomsoverdracht gaat in de vorm het vestiging van een geclausuleerd opstalrecht dan wel een andere geëigende juridische constructie. De clausulering betreft de onlosmakelijke verbondenheid van het opstalrecht aan de huur van de sportaccommodatie door de betreffende vereniging.

Wijzigingen in de fiscale regelgeving hebben ertoe geleid dat deze overdracht nog niet is gerealiseerd.

In het kader van de verzelfstandiging van de v.m. afdeling Sport&Recreatie/Accommodaties (nu SRO Kennemerland) is de optie BTW-belaste verhuur van buitensportaccommodaties in beeld gekomen in combinatie met het gelegenheid geven tot sportbeoefening door SRO. Hierdoor ontstaat voor de gemeente Haarlem een substantieel en structureel financieel voordeel.

Het gelegenheid bieden tot sportbeoefening in combinatie met BTW belaste verhuur impliceert tevens dat uitsluitend de clubaccommodaties in eigendom aan de sportverenigingen kunnen worden overgedragen; de kleedaccommodaties blijven in eigendom van de gemeente en in exploitatie bij SRO. Daar waar verenigingen de achterliggende jaren zelf geïnvesteerd hebben in (ver)nieuwbouw van kleedaccommodaties zal een financiële compensatie in de rede liggen.

De materie van de eigendomsoverdracht van de kleedaccommodaties lijkt wellicht een simpele. In de praktijk is een en ander echter gecompliceerd. Enerzijds vanwege het aanzienlijke aantal belanghebbenden (>30). Anderzijds gelet op de verscheidenheid in feitelijke omstandigheden m.b.t. gemeentelijke/eigen investeringen van de diverse verenigingen. Dit vergt een gestructureerde en zorgvuldige aanpak.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld een projectgroep in te stellen bestaande uit:

STZ/JOS, medewerker sport (opvolger Rob Heeck)

STZ/ VG, Sven Meijer/Stam Heuvelmans

(MS/JZ, Richard Verheij noodzaak deelname nader te bezien)

Voorzitter/coördinatie: Gerard Oudendijk (VDG Trajectmanagement)

Ad hoc deelnemers: vertegenwoordiger SRO Kennemerland, notaris Quant, Ernst&Young

Het communicatietraject wordt mede afgestemd met Edwin Bakker, communicatieadviseur van de portefeuillehouder Sport

Ambtelijke opdrachtgever: Hoofd STZ/JOS, Tonny Lepeltak

Bestuurlijk opdrachtgever: portefeuillehouder sport, Jack van der Hoek

De werkzaamheden van de projectgroep betreffen de volgende onderdelen:

Fase 1 voorbereidende werkzaamheden

augustus 2010 – februari 2011

Door vertraging in de besluitvorming en personele invulling vanuit de afdeling JOS zijn de voorbereidende werkzaamheden tot nu toe slechts ten dele uitgevoerd.

Fase 1 bestaat uit een intern en extern traject:

Inventarisatie/interne voorbereiding

- ✓ Bespreken voorgestelde aanpak met portefeuillehouder
- ✓ Startbijeenkomst projectgroep in aanwezigheid ambtelijk opdrachtgever; bespreking opdracht, werkverdeling en planning (26 augustus)
- ✓ opstellen lijst van belanghebbende verenigingen (finale check nog uit te voeren)
- opstellen historisch overzicht per belanghebbende, waarin in ieder geval aandacht voor:
 - o vastgelegde toezeggingen (zie bijv. brief stichting tennissport Eindhoven)
 - o overzicht eigen investeringen belanghebbenden in kleedaccommodaties
 - o specifieke knelpunten(gegevensverzameling gestart)
- samenstellen lijst kadastrale gegevens van de betreffende locaties
- schouw van de opstallen van de belanghebbende verenigingen t.b.v. splitsing club- en kleedaccommodatie (splitsingstekening)
- waardering clubaccommodaties t.b.v. WOZ
- opstellen concept standaard document t.b.v. het vestiging van geclausuleerd opstalrecht
- beoordeling noodzaak tot oprichting VVE
- juridische toetsing / overleg notaris
- op basis van de individuele gesprekken met verenigingen opstellen aandachts-/knelpunten lijst
- opstellen uitgangspunten financiële compensatie verenigingen voor eigen investeringen in kleedaccommodaties
- doorrekening financiële consequenties

externe voorbereiding en communicatie

- voorlichtingsbijeenkomst voor alle belanghebbenden gezamenlijk (1 december 2010); doel: belanghebbende verenigingen informeren over doel van de operatie, reden opgetreden vertraging en duidelijkheid over vervolgtraject
- per vereniging een verkennend gesprek
 - o voorbereiding van deze gesprekken door JOS/VG/JZ/voorzitter
 - o gesprekken altijd met twee personen van gemeente zijde (JOS /VG)
 - o gesprek eindigt altijd met samenvatting van gemaakte afspraken
 - o altijd schriftelijke verslaglegging door gemeente
- terugkoppeling aan de betreffende sportverenigingen van de bevindingen

Afronding fase 1 d.m.v.:

- B&W-voorstel inclusief financiële paragraaf en voortgangsnotitie t.b.v. commissie en raad

Fase 2 uitwerking

februari – mei 2011

- vervolggesprekken met verenigingen waar maatwerk is geboden
- voorbereiding opstellen notariële aktes t.b.v. het vestiging van geclausuleerd opstalrecht
- waarnodig bestuurlijk overleg met vereniging ter zake maatwerkoplossingen
- bestuurlijk fiat ter zake maatwerkoplossingen
- terugkoppeling aan verenigingen over resultaat en vervolgprocedure

Afronding fase 2 d.m.v.:

- raadsvoorstel inclusief financiële paragraaf.

N.B. De eigendomsoverdracht kan plaatsvinden zonder dat overdrachtsbelasting verschuldigd is mits de totale overdrachtsoperatie binnen 1 jaar (gerekend vanaf de eerste overdracht) wordt gerealiseerd.

Fase 3 feitelijke eigendomsoverdracht

mei– december 2011

- afrondende gesprekken verenigingen (zo nodig)
- passeren notariële aktes
- oprichting VVE (waarnodig)
- administratieve verwerking in gemeentelijke WOZ-administratie

Inschatting tijdsbeslag betrokkenen

Fase 1

STZ/JOS: 20 a 25 dagen

STZ/VG: idem

M&S/JZ : 5 dagen (of jurist VG)

VDG Trajectmanagement: 20 dagen (uitgaande dat gesprekken met verenigingen door JOS/VG worden gevoerd)

Fase 2

Geheel afhankelijk van de kwantiteit en kwaliteit van noodzakelijk maatwerk.

Indicatief:

STZ/JOS: 10 dagen

STZ/VG: idem

M&S/JZ: 5 dagen

VDG Trajectmanagement: 5 dagen (uitgaande dat gesprekken met verenigingen door JOS/VG worden gevoerd)

Fase 3

Geheel afhankelijk van de kwantiteit en kwaliteit van noodzakelijk maatwerk.

Indicatief:

STZ/JOS: 5 dagen

STZ/VG: idem

M&S/JZ: 2 dagen

Bij de opstelling van dit plan van aanpak wordt er van uitgegaan dat de administratieve afhandeling door de gemeentelijke organisatie zelf wordt uitgevoerd en de inspanning van trajectmanager in deze fase beperkt is tot bewaking van de voortgang en afrondende rapportage richting opdrachtgever en bestuur.

N.B.

Na de eigendomsoverdracht zal in een aantal gevallen een VVE noodzakelijk zijn. De tijdsbesteding wordt op jaarbasis geschat op 4 a 8 uur per VVE.

Primair ligt hier een taak voor STZ/VG; desgewenst kan deze taak worden verlegd naar SRO.

Haarlem, 5 augustus 2010

Gerard Oudendijk,

VDG Trajectmanagment

Actualisatie 17 november 2010

Ter info

Plan van aanpak BTW belaste verhuur sportaccommodaties; geactualiseerde versie 5-8-2010

(zie ook plan van aanpak overdracht clubaccommodaties (buiten)sportverenigingen)

Juli:

- Opstellen cijfermatig overzicht terugvordering BTW periode 2003-2007 / 2008 e.v. (Gerard Oudendijk i.s.m. M&S)
- bespreking en afstemming met Ernst & Young (Gerard Oudendijk / M&S)
- afronden huurovereenkomst gemeente – SRO (inclusief allonge accommodatie BTW belaste verhuur); STZ/VG, STZ/JOS, M&S/JZ, SRO Kennemerland
- tussenbericht college, commissie en raad (STZ/JOS)
- aanleveren bij Belastingdienst uiterlijk 1 augustus a.s. via E&Y (Gerard Oudendijk/E&Y)

Deze activiteiten zijn inmiddels afgerond met uitzondering van de huurovereenkomst tussen gemeente en SRO en het tussenbericht aan college, commissie en raad. Dit laatste wordt in week 32 aan opdrachtgever aangeleverd.

De huurovereenkomst dient in de komende maanden conform de fiscale vereisten alsnog te worden opgesteld en door partijen te worden ondertekend

Augustus – oktober (verwachte doorlooptijd):

Na indiening van de gegevens bij de Belastingdienst zal naar verwachting de Belastingdienst een controle op de juistheid van de aangeleverde cijfers uitvoeren.

In overleg met M&S bepalen wie hiervoor binnen gemeente aanspreekpunt is c.q. informant t.b.v. controlerend medewerker Belastingdienst (Nico Kluwen / Ben Vogel)

Op basis van de bevindingen van deze controle wordt door de Belastingdienst een controlerapport opgesteld.

Op basis van eerdere ervaringen in gelijksoortige zaken schat E&Y dat deze controle in een periode van circa 3 maanden kan worden afgerond (hierbij is geen rekening gehouden met a.s. vakantieperiode).

Bespreking controlerapport met ambtelijk opdrachtgever en M&S.
Afhankelijk van inhoud vervolgggesprek(ken) met Belastingdienst

Afronding en ondertekening huurovereenkomst tussen gemeente en SRO-Kennemerland

Oktober - december

Finale afhandeling

Besluitvorming college en raad

Betrokkenen:

Intern:	tijdbeslag vanaf augustus (indicatief)
Frank Kokke (Johan v/d Bos), Ben Vogel , Nico Kluwen (M&S)	5 dagen
Medewerker sport (Sander Oldsthoorn) (STZ/JOS)	1 dag
Sven Meijer (en medewerkers) (STZ/VG)	2 dagen
(Juridische zaken)	1 dag)
Ambtelijk opdrachtgever: Tonny Lepeltak	
Extern:	
Petra Pleunis / Harry Hendriks (Ernst&Young)	4 dagen
Gerard Oudendijk (VDG Trajectmanagement) coördinatie	5 dagen

Haarlem, 5 augustus 2010

Gerard Oudendijk

AMSTERDAM

> Postbus 58944

1040 EE AMSTERDAM

Telefoon (0800) 0543

Telefax (020) 687 67 00

Doorkiesnummer (020) 687 61 39

Ernst & Young

Mevr. P. Pleunis MSc en H.J.J. Hendriks

Postbus 90636

2509 LP DEN HAAG

Datum

20 november 2009

Uw kenmerk

PP/EDb/1818

Kenmerk

10.05.650

Betreft

Gemeente Haarlem / sportaccommodaties

Geachte mevrouw Pleunis en heer Hendriks,

Op 20 november jongstleden hebben wij nader overleg gevoerd over de BTW-positie van de gemeente Haarlem met betrekking tot de door die gemeente geëxploiteerde sportaccommodaties. Tijdens het overleg heb ik de gemeente het volgende voorstel gedaan om te komen tot een oplossing voor wat betreft het ingediende verzoek om teruggaaf van omzetbelasting met betrekking tot de sportaccommodaties.

- a) Over de jaren 2003 tot en met 2007 zal een (ambtshalve) teruggaaf worden verleend ter grootte van 50% van de aan de gemeente gedurende die jaren in rekening gebrachte BTW ter zake van de sportaccommodaties.
- b) Uitgaande van een aftrek van 50% zal ten aanzien van de investeringen, welke gedurende de jaren 2003 tot en met 2007 zijn gepleegd, herziening plaats kunnen vinden over de jaren 2008 en volgend. Uiteraard geldt dit alleen voor zover sprake is van investeringen ter zake waarvan de herzieningsbepaling ex artikel 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1969 van toepassing is.
- c) Zowel ten aanzien van de hoogte van de te verlenen aftrek, als ten aanzien van de investeringen ter zake waarvan over de jaren 2008 en volgend nog BTW door de gemeente op grond van de herzieningsbepaling teruggevorderd kan worden, dient overeenstemming te worden bereikt. Ernst & Young zal hiertoe een overzicht opstellen, welke vervolgens met de Belastingdienst afgestemd zal worden.

Gaarne verneem ik of de gemeente zich kan vinden in dit voorstel. Indien dat het geval is, zie ik gaarne op korte termijn uw berekening tegemoet.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,
Belastingdienst Amsterdam,
De inspecteur,
Namens deze,

B.C. Suurmond

Bezoekadres

Kingsfordweg 1

AMSTERDAM