

Veel gestelde vragen over Privatisering

1. Wat is privatisering?
2. Wat zijn de voor- en nadelen van privatisering?
3. Wat zijn belangrijke uitgangspunten om te komen tot een succesvolle privatisering?
4. Waarover dienen afspraken gemaakt te worden?
5. Kan een vereniging gedwongen worden medewerking te verlenen aan privatisering?

1. Wat is privatisering?

Privatiseren omvat alle veranderingen van de voorzieningswijze van een dienst of goed ((delen van een) accommodatie)), waarbij de inbreng van particulieren (lees: verenigingen) toeneemt t.o.v. die van de overheid t/m het punt waarop sprake is van afstoting van de activiteit zonder meer.

Redenen

In hoofdlijnen zijn er twee redenen te noemen waarom gemeenten opteren voor privatisering van sportaccommodaties te weten:

1. Het doorvoeren van bezuinigingen op autonome beleidsterreinen van de gemeente waaronder het sportbeleid;
2. Het overdragen van gemeentelijke taken, omdat deze niet meer tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren (kerntakendiscussie).

2. Wat zijn de voor- en nadelen van privatisering?

Voordelen verenigingen

Het in eigendom verkrijgen van een gebouw, tennisbanen, kunstgrasveld, veldinrichting en/of overige voorzieningen bieden voor de vereniging de volgende voordelen:

- a. De voorzieningen worden in optimale staat van onderhoud gebracht, zodat men daarmee jaren vooruit kan;
- b. De vereniging zal een eigen gebouw, eigen banen en eigen veldinrichting wellicht beter en goedkoper kunnen onderhouden dan de gemeente in verband met goede contacten met sponsors/bedrijven, zelfwerkzaamheid en het niet doorberekenen van gemeentelijke opslagen/uren;
- c. De huur voor het gebruik van de accommodatie is na privatisering nihil of wordt fors gereduceerd;
- d. De vereniging kan zonder gemeentelijke bemoeienis het gebouw aanpassen, verbouwen conform hedendaagse eisen en wensen;
- e. De vereniging krijgt meer vrijheden in beheer en exploitatie van het sportpark.

Nadelen verenigingen

- a. De vereniging krijgt extra financiële lasten zoals de volledige OZB, afvalstoffenheffing, etc. te betalen;
- b. De vereniging moet reserveren voor het onderhoud en het plegen van vervangingsinvesteringen om de gebouwen en andere geprivatiseerde voorzieningen up-to-date te houden.

Voor- en nadelen gemeente

Voor de gemeente ontstaan de volgende voordelen. Op termijn hoeven er door de gemeente geen werkzaamheden meer verricht te worden met betrekking tot het plegen van onderhoud en is er daardoor sprake van een structurele bezuiniging en kan door het gemeentebestuur personeel op een andere wijze en voor een ander object worden ingezet. Tevens wordt een bedrag bespaard voor zakelijke lasten.

Hier staat echter tegenover dat de gemeente:

- Geen/minder huurinkomsten ontvangt;
- Een jaarlijkse bijdrage beschikbaar stelt voor het onderhoud of een eenmalige afkoopsom betaalt;
- De huidige kapitaallasten behoudt;
- Een incidentele bijdrage betaalt voor eventueel aanwezig achterstallig onderhoud.

Op korte termijn zullen daarom naar verwachting voor de gemeente geen financiële voordelen optreden. Op lange termijn zullen echter voor de gemeente wel grote voordelen optreden bij het overdragen van de gebouwen, namelijk:

a. Geen toekomstige investeringen ten behoeve van de gebouwen en/of veldopstallen;

b. Geen kosten in groot onderhoud (personeel en materiaal) aan de gebouwen en/of veldopstallen;

c. Geen (onnodige) bemoeienis meer met betrekking tot het voeren van overleg en het verstrekken van adviezen aan het college/gemeenteraad over het onderhoud, investeringen etc. ten aanzien van de gebouwen en/of de veldopstallen.

3. Wat zijn belangrijke uitgangspunten om te komen tot een succesvolle privatisering?

Overname van gemeentelijke eigendommen en taken is alleen mogelijk indien de betreffende vereniging over deskundig en voldoende personeel (vaak of alleen vrijwilligers) en over voldoende financiële middelen beschikt.

Met de overname van het cultuurtechnisch onderhoud (= onderhoud aan natuurgrasvelden, bossingels en groenstroken) dient terughoudend te worden opgetreden. Dit zijn kwaliteitsgevoelige werkzaamheden die altijd uitbesteed moeten worden aan een specialistisch bedrijf. De gemeente of sportbedrijf kan dit werk bovendien goedkoper uitvoeren omdat veelal een contract wordt opgesteld tussen één bedrijf en de opdrachtgever voor alle sportparken. Daarnaast leert de praktijk dat bij slecht onderhoud door de vereniging er op den duur sprake is van een stuk kapitaalvernietiging en de gemeente toch weer tot herstel moet overgaan met alle financiële consequenties van dien. Het niet-cultuurtechnisch onderhoud, waaronder het onderhoud aan de gebouwen en de veldinstallatie, kunnen in de meeste gevallen onder bepaalde voorwaarden overgedragen worden aan de sportverenigingen.

Beide partijen (vereniging en gemeente) dienen er in de toekomst beter van te worden. Voor beide partijen dienen de resultaten van de privatiseringsgesprekken bevredigend te zijn. In de onderhandelingen met de gemeente over privatisering, dient bij het eerste gesprek duidelijk gemaakt te worden, dat de resultaten van de onderhandelingen moeten leiden tot een voordeel voor zowel de vereniging als de gemeente. Op het moment dat dit uitgangspunt wordt bevestigd en de bereidheid aanwezig is om de gestelde doelen te bereiken, kunnen verdere gesprekken plaatsvinden.

Laat in overleg met de gemeente een extern bouwkundig bureau een Meerjaren onderhoudsprogramma (MOP) opstellen m.b.t. de gebouwen die in aanmerking komen voor privatisering. Een dergelijk bureau brengt de totale onderhoudskosten over een periode van 10 jaren, inclusief eventueel achterstallig onderhoud, cijfermatig en beschrijvend in beeld. Op dat moment is er een objectieve weergave van de staat van onderhoud en kunnen onderhandelingen plaatsvinden.

De gemeente, gemeentelijke dienst of bedrijf, die gebouwen en andere voorzieningen wenst te privatiseren, dient vooraf aan de onderhandelingen de uitgangspunten om tot overdracht van eigendommen en taken te komen schriftelijk kenbaar te maken. De financiële bijdrage is daar een cruciaal onderdeel in. In de praktijk wordt geadviseerd om de kosten die voortvloeien uit de MOP éénmalig aan de vereniging door te sluisen, waarmee feitelijk eenmalig een

afkoopsom wordt betaald en de vereniging voortaan verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de accommodatie.

Als veldinstallaties, waaronder de lichtmasten, doelen, ballenvangers etc., geprivatiseerd moeten worden geldt hetzelfde als bij de overdracht van gebouwen. Laat een extern deskundig bureau onderzoek plegen naar de staat van onderhoud van deze voorzieningen. De resultaten van het onderzoek zijn leidend voor de verdere onderhandelingen.

Stel vooraf aan de onderhandelingen vast dat de gemeente of andere opdrachtgever de kosten betaalt, welke een relatie hebben met de privatisering. Hiermee worden de kosten bedoeld voor het passeren van een akte bij de notaris voor het vestigen van een recht van opstal of erfpachtovereenkomst, een schone grond verklaring, aansluiting op het riool in geval de accommodatie in het buitengebied ligt, eventuele overdrachtsbelasting etc. Stel een werkgroep in met mogelijk een vaste bezetting met deskundigen vanuit de vereniging aangevuld met eventueel een externe adviseur op dit terrein. Deze werkgroep moet het mandaat hebben van het stichtingsbestuur of algemene ledenvergadering om de onderhandelingen in te gaan met de gemeente.

4. Waarover dienen afspraken gemaakt te worden?

A) Meerjarenbeleid/cultuurverandering

Stelt u zich de vraag: Wat wilt u als vereniging in de toekomst en in het bijzonder m.b.t. de accommodatie. Stelt u dus eerst een meerjarenbeleidspan op voor de kerntaken van uw vereniging. Om te komen tot een meerjarenplan dienen in grote lijnen de volgende stappen te worden genomen:

1. Stel de missie van de vereniging vast (waarom bestaat uw vereniging?);
2. Wat zijn de sterke en zwakke kanten van de vereniging (interne kant)?
3. Welke kansen en bedreigingen komen op uw vereniging af (externe kant)?
4. Stel lange termijndoelen op t.a.v. de kernterreinen van de vereniging (personeel/accommodatie/organisatiestructuur/sportaanbod/sociaal aanbod/financiën);
5. Stel per kerntaak een plan op;
6. Stel toetsingsmomenten in en corrigeer de doelen in voorkomende gevallen.

Tevens dient de cultuur binnen de vereniging omgebogen te worden naar een meer zakelijke en professioneel geleide organisatie. Bedoeld wordt dat in geval er voor een privatiseringsoperatie wordt gekozen c.q. u ermee geconfronteerd wordt, er meer werkzaamheden op de vereniging afkomen en daarmee in feite meer verantwoordelijkheden. Bij een meer zakelijke cultuur binnen de vereniging bent u doorgaans beter in staat deze uitdagingen op te vangen. Wat overigens niet wil zeggen dat het 'wij gevoel' en de gezelligheid dienen in te boeten!!!

Het is van belang een goed contact te hebben met personen op strategische plaatsen bij de gemeente. Bedoeld wordt dat u snel en adequaat kunt handelen, aan de benodigde informatie kunt komen dan wel uw eerste aanzetten tot plannen al in geijkte kanalen kunt voorbespreken (lobby). Zowel het ambtelijke apparaat als de politieke lijnen zijn daarbij van belang. Mogelijk dat u de selectie van bestuursleden daarop kunt afstemmen, aangezien het onderhouden van de relevante contacten 'een vak apart is'.

Coalitievorming met andere sportvereniging biedt doorgaans meer soelaas in privatiseringsprocessen. U kunt zich daarbij afvragen of er in uw nabijheid verenigingen zijn met gelijksoortige problemen of wel plannen. Mogelijk dat u de belangen kunt combineren en daarmee een sterkere partij vormt naar de andere partners in het spel. Een plaatselijke tennisvereniging die bijvoorbeeld ook op kunstgras wenst over te stappen wil vermoedelijk graag naar uw voornemens luisteren.

B) Juridische aspecten

Recht van opstal of erfpachtovereenkomst:

Het is van belang dat een recht van opstal of een erfpachtovereenkomst wordt gevestigd via notariële akte bij de notaris. Dit betreft een zakelijk recht dat wordt vastgelegd. Dit betekent dat de grond door de gemeente in bruikleen wordt verstrekt, maar dat de gebouwen (de opstallen) eigendom worden van de vereniging en dat daardoor hypothecaire geldlening tot de mogelijkheden gaan behoren. De vereniging kan dus naar eigen inzicht, afhankelijk van de financiële daadkracht van de vereniging, investeringen in de accommodatie plegen.

Afspraken en verantwoordelijkheden

Van belang is dat u een goede afbakening van verantwoordelijkheden bewerkstelligt tussen enerzijds de vereniging en anderzijds de gemeente (en mogelijke andere participanten). Leg deze afspraken en verantwoordelijkheden schriftelijk vast in het recht van opstal, erfpachtovereenkomst of anderszins.

Beheersvorm

Welke beheersvorm wordt gekozen voor de exploitatie (onder huidige vereniging, of stichting of BV)? De kenmerken van een stichting zijn onder andere dat:

- Zij opgericht is per notariële acte
- Zij geen leden kent
- Zij een in de statuten omschreven doel heeft
- De bestuursbenoeming bij statuten is geregeld.

De kenmerken van een BV zijn onder andere dat:

- Zij door de minister en notaris goedgekeurd statuten kent
- Zij als zelfstandig rechtspersoon aan het rechtsverkeer deelneemt
- Zij een van privé afgescheiden vermogen heeft
- Zij een maatschappelijk startkapitaal kent van iets meer dan 18.000 euro(?40.000,-)

Voordelen van het oprichten van een stichting of BV is dat u in het zakelijk verkeer sneller en kordater kunt opereren. (Er is bijvoorbeeld voor financiële transacties van enige importantie geen besluit van een algemene ledenvergadering noodzakelijk).

C) Financiële en fiscale aspecten

Houdt u rekening met het vraagstuk van de omzetbelasting bij bepaalde transacties dan wel exploitatie van een horecagelegenheid. Bepaalde transacties zoals hier bedoeld zijn bijvoorbeeld:

- Het aanleggen van een kunstgrasveld
- Het huren of verhuren van uw accommodatie
- Het exploiteren van een kantine

Indien u personeel in dienst gaat nemen hebt u rekening te houden met loonbelasting en sociale lasten. U wordt namelijk werkgever en uit dien hoofde hebt u verplichtingen naar de fiscus en uitvoeringsinstantie voor de sociale wetten. U dient als werkgever gedeelten van de loonkosten in te houden en af te dragen aan voornoemde instanties. Dat vergt enige aandacht

Bij privatiseringstransacties waarmee (grote) delen van de accommodatie zijn gemoeid, zult u tevens naar uw verzekeringen moeten kijken (opstal, inboedel, etc.)

- Denk ook aan een schone grondverklaring.
- Houdt u in dit (financiële) verband ook nog rekening met lopende overeenkomsten.
- Mogelijk speelt ook de vennootschapsbelasting een rol.

D) *Personele aspecten*

Enkele vragen die op u afkomen:

- Hoe zet u de zaak organisatorisch op.
- Hoe wordt de taakbelasting van vrijwilligers
- Is het verstandig om bepaalde functies te laten vervullen door betaalde krachten (horeca, technisch, management)
- Hoe wordt dan de verhouding tussen vrijwilliger en professional
- Welk model arbeidsovereenkomst en welke arbeidsvoorwaarden kiest u
- Doet u het personeelsbeheer zelf of besteedt u het uit.

5. Kan een vereniging gedwongen worden medewerking te verlenen aan privatisering?

Privatisering kan feitelijk alleen maar plaatsvinden indien er sprake is van een wilsovereenstemming. Beide partijen dienen in te stemmen met de overdracht van eigendommen en taken. In de praktijk blijkt veelal dat de gemeente de huur exorbitant gaat verhogen in geval een vereniging geen medewerking wenst te verlenen aan privatisering.

Huurovereenkomst wijziging en privatisering. Een huurovereenkomst is een tweezijdige overeenkomst. Er zijn twee partijen, te weten de huurder en de verhuurder. Om te spreken van een rechtsgeldige overeenkomst is het bestaan van wilsovereenstemming over de inhoud van de huurovereenkomst noodzakelijk. Dat betekent dat partijen uitdrukkelijk moeten instemmen met de bepalingen van de huurovereenkomst. Een van de specifieke kenmerken van een huurovereenkomst is de huurprijs.

Wanneer het gaat om woon- en of bedrijfsruimten dan kent de wet een specifieke regeling aan de hand waarvan je een redelijke huurverhoging kunt bepalen. In andere situaties ontbreekt een dergelijke systematiek. Dat betekent dat de vereniging geen beroep kan doen op het vorenstaande.

Mag de gemeente dan zomaar een huurprijs vragen welke 4 maal hoger ligt dan in de situatie voor privatiseren? Huurverhoudingen worden ook beheerst door zaken als redelijkheid en billijkheid. De gemeente is als private partner gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Ikon-arrest). De gemeente zal rekening moeten houden met beginselen als redelijkheid en billijkheid.

Belangrijk is na te gaan of de "oude" huurovereenkomst is opgezegd. Is dat niet zo dan geldt die nog steeds. Is de oude wel opgezegd dan geldt een nieuwe indien er sprake is van wilsovereenstemming tussen partijen. In beide gevallen heeft de gemeente dus geen titel om de verhoging door te drukken. Dat is anders indien in de huurovereenkomst is voorzien in een eenzijdige mogelijkheid de prijs te verhogen.

Naast het verhogen van de huur kan het voorkomen dat een sportpark wordt gesloten. Indien ze zover gaan dat ze de vereniging de toegang dreigen te ontfemen dan wordt geadviseerd de gemeente te wijzen op de competitieverplichtingen en de materiële gevolgen, schade. Verder dient de vereniging attent te zijn op het handelen van de gemeente. Ze mag namelijk geen misbruik maken van haar bevoegdheden. Dat mag niet en is in strijd met de wet en de redelijkheid en billijkheid.

(Bron: KNHV en KNHB)