

Raamwerk afspraken Tennis Club Baflo

Baflo gemeente Winsum

Mei 2017

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING EN DOEL.....	3
2. OPBOUW NOTITIE.....	3
3. HUIDIGE SITUATIE.....	4
3.1. EIGENDOM.....	4
3.2. FINANCIEN CLUB.....	4
3.3. GEMEENTELIJKE FINANCIEN	4
4. TOELICHTING NIEUWE SITUATIE.....	5
4.1 CLUBGEBOUW.....	5
4.2 TENNISBANEN.....	6
4.3 VERHUIS- EN INRICHTINGSKOSTEN.....	7
5. VERKENNING TOEKOMSTIGE FINANCIEN	8
5.1 TENNIS CLUB BAFLO.....	8
5.2 STARTDATUM.....	8
5.3 STICHTING.....	9
6. EENMALIGE KOSTEN	10
7. OVEREENKOMST.....	11
BIJLAGE 1: RUIMTE.....	
BIJLAGE 2: BEEINDIGINGSOVEREENKOMST	
BIJLAGE 3: HUUROVEREENKOMST	
BIJLAGE 4: RECHT VAN OPSTAL.....	

1. AANLEIDING EN DOEL

Voor het te realiseren Kindcentrum in Baflo dient de Tennis Club Baflo verplaatst te worden. Dit document is bedoeld als het afsprakenkader tussen de gemeente en de Tennis Club Baflo. Uitgangspunt voor de verplaatsing is dat de Tennis Club Baflo in de nieuwe situatie terugkrijgt wat zij had (nieuw voor oud) en dat de verplaatsing geen lastenverhoging voor de club betekent.

Dit document zal na instemming van de Tennis Club Baflo ter vaststelling geagendeerd worden in de stuurgroep Kindcentrum Baflo en vervolgens in het college van Burgemeester en Wethouders. In het vervolgtraject van de ontwikkeling en realisatie van het Kindcentrum zal dit afsprakenkader gehanteerd worden als leidraad.

2. OPBOUW NOTITIE

In deze notitie wordt eerst in Hoofdstuk 3 de huidige situatie omschreven. Daarbij wordt zowel ingegaan op het feitelijke functioneren, de eigendomssituatie en de wijze waarop de financiën verwerkt zijn in de boekhouding van de club en van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie kort samengevat. Daarna wordt in hoofdstuk 5 uitgewerkt hoe dit in de nieuwe situatie werkt. Hoofdstuk 6 gaat in op de vergoeding van eenmalige kosten en in Hoofdstuk 7 wordt vooruitgekeken naar de te sluiten beëindigingsovereenkomst en opstalcontracten overeenkomst.

3. HUIDIGE SITUATIE

3.1. EIGENDOM

In de huidige situatie zijn de banen, de gronden en de toilet/douche voorziening in eigendom van de gemeente. Het clubgebouw is van de club (met een recht van opstal). De inrichting van het clubgebouw en de attributen zoals de netten en de verlichting zijn in eigendom bij de club.

3.2. FINANCIEN CLUB

In de begroting/jaarrekening van de club zijn de volgende posten opgenomen die door de nieuwe situatie worden beïnvloed.

Uitgaven

Post	Bedrag
1. Onroerendzaakbelasting	568
2. Verzekering opstal	295
3. Recht van opstal	50
4. Huur accommodatie	2970
5. Gas en elektra	1790
subtotaal	5.673

Inkomsten

Post	Bedrag
6. Onderhoud openbaar groen	522

Totaal

Post	Bedrag
Gebouw	5.151

De boekhouding van de club kent geen post rente en afschrijving ten aanzien van het clubgebouw en doet geen reserveringen ten behoeve van (groot)onderhoud. Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie de club onder de streep hetzelfde of minder kosten heeft.

3.3. GEMEENTELIJKE FINANCIEN

In de begroting/jaarrekening van 2015 (over 2014) is met de instandhouding van de Tennis Club Baflo in Baflo een bedrag van € 13.680,02 gemoeid zie ook onderstaand overzicht.

1SIP	Kostenplaatsen: werkelijk/plan/afw.	
Date:	16.01.2015	
Requested by:		
Controllinggebied	ALG	Gemeente Winsum
Boekjaar	2015	
Van periode	1	
Tot periode	12	
Planversie	0	

Kostenplaatsgroep
Kostensoortgroep

1530.12
*

Rasquert, tennispark
Kostensoortgroep

Kostensoorten	Raming	Groepstotalen
43419400 Rioolrechten	215,00	
43419450 Onr zaak belasting	950,00	
43419550 Waterschapsomslag	100,00	
43438100 Brandverzekering	96,62	
Belastingen/Verz.		1.361,62
43435000 Uitb ond./werk gebouw	3.958,29	
43435500 Ond.abonn gebouwen	26,14	
43436000 Uitb ond./werk RCCT	3.686,85	
Onderhoud		7.671,28
43436600 Priv.vergoedingen	533,65	
Privatisering		533,65
46101000 Kap.lasten Afschr	4.566,33	
46102000 Kap.lasten Rente	1.635,36	
Kapitaallasten		6.201,69
46221000 Uren, B&O-civiel	524,53	
46222000 Uren secretarie	617,22	
Doorberekende uren		1.141,75
83221850 Recht van opstal	50,45-	
83225000 Huur sportacomm	3.179,52-	
Opbrengst verhuur		3.229,97-
** Over-/onderdekking	13.680,02	13.680,02

Dit overzicht omvat zowel de kosten voor het gebouw als de kosten voor het in stand houden van de baan.

4. TOELICHTING NIEUWE SITUATIE

4.1 CLUBGEBOUW

De Tennis Club Baflo krijgt in de nieuwbouw een eigen plek voor de kantinefunctie. Voor de douchegelegenheid zal gebruik gemaakt kunnen worden van de voorziening voor de gymzaal. De gemeente is voornemens het gehele Kindcentrum inclusief omliggend terrein in eigendom onder te brengen in een speciaal hiervoor op te richten stichting. Deze stichting zal als eigenaar optreden en het beheer en exploitatie van het gebouw verzorgen. Omdat deze vorm op dit moment (maart 2017) nog uitgewerkt wordt spreken we in dit stuk korthedshalve over "de stichting".

De Tennis Club Baflo betreft de nieuwe ruimten afwerkingsgereed. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de toekomstige ruimten.

De stichting is verantwoordelijk voor het buitenonderhoud van het gebouw. Het binnen beheer (schoonmaak etc.) van de kantine behoort tot de eigen verantwoording van de club.

4.2 TENNISBANEN

Ten aanzien van de tennisbanen bestaat er bij de Tennis Club Baflo de voorkeur om de huidige Gravelbanen te vervangen door "Smashcourt" banen. Kunststofbanen hebben het voordeel dat zij bijna het gehele jaar rond bespeelbaar zijn. Als kengetallen voor de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van: "KNLTB: TENNISBANEN SPECIAL "Onderhoud, bespeelbaarheid, levensduur en kosten" www.sport-fm.nl. De eenmalige aanlegkosten van een Smashcourt baan zijn aanmerkelijk hoger dan van een Gravelbaan. Daar staat tegenover dat de jaarlijkse kosten aanmerkelijk lager uitkomen. Zo vergt een dubbele Gravelbaan een jaarreservering voor onderhoud en afschrijving van € 10.500,- + € 2.000,- = € 12.500,- per jaar en een dubbele Smashcourtbaan respectievelijk € 3.900,- + € 5.000,- = € 8.900,- per jaar. Daarmee is Smashcourt in zijn gehele levenscyclus aanmerkelijk voordeliger.

Specifiek voor Smashcourtbanen worden de volgende onderhoudswerkzaamheden/kosten voorzien:

I. Dagelijks onderhoud:

- Verwijderen van blad, glas, takjes, en andere vormen van verontreiniging
- Het egaal houden van de top laag

II. Periodiek onderhoud:

- Regelmatig borstelen voor het egaal en loshouden van het infill
- Lijnen vegen
- Plaatselijk aanvullen van infill

III. Specialistisch onderhoud:

- 1 keer per jaar groot onderhoud door banenbouwer

Het dagelijks- en periodiek onderhoud zal door vrijwilligers van de club gedaan worden.

De club betaald de gemeente per baan een jaarlijkse vergoeding voor de banen en voor het onderhoud. In onderstaande tabel zijn de tarieven weergegeven.

Tarievenverordening sportaccommodaties voor buiten- en binnensport Winsum

Artikel 1 Tarieven tot het seizoen 2022/2023

a. De tarieven tot het seizoen 2022/2023 zijn:

	seizoen 2017/2018	seizoen 2018/2019	seizoen 2019/2020	seizoen 2020/2021	seizoen 2021/2022
Tarieven tennis					
huur kleedkamer per jaar (eigendom gemeente)	€ 100,48	€ 200,96	€ 301,44	€ 401,92	€ 502,40
huur tennisbanen per jaar (tbv groot onderhoud)	€ 280,00	€ 280,00	€ 280,00	€ 280,00	€ 280,00
Extra huur tennisbaan bij voorjaarsbeurt door gemeente	€ 632,75	€ 632,75	€ 632,75	€ 632,75	€ 632,75

De tarieven voor de banen en de huur van de kleedruimten zijn verwerkt in dit afsprakenkader waarbij geanticipeerd is op de vergoedingen seizoen 2021/2022 (zie verder H5).

Verder zal de huidige verouderde baanverlichting met een hoog energiegebruik vervangen worden door energiezuinige led verlichting hiermee zal een besparing op de electriciteitskosten bereikt kunnen worden. Tevens zal de club voor elektriciteit en andere nutsvoorzieningen niet langer zelf hoofdgebruiker zijn, maar de kosten via de op te richten stichting in rekening gebracht krijgen.

De Tennis Club Baflo heeft verder aangegeven dat het wenselijk is om voor de jeugd een miniveld aan te leggen. De club heeft op dit moment al een grote instroom aan jeugd en een dergelijke faciliteit kan een belangrijke stimulans voor het tennis vormen. In de planvorming heeft dit miniveld een plek gekregen op het Marcia terrein en daarmee komt deze extra voorziening niet ten laste van de club en is dan ook buiten dit afsprakenkader gehouden. Ook de jeu-de-boules baan heeft een plek op het Marciaterrein gekregen. Omdat in de huidige situatie deze baan binnen het club terrein ligt is in dit afsprakenkader wel rekening gehouden met de hiervoor te betalen vergoeding voor de ondergrond (zie H 5).

4.3 VERHUIS- EN INRICHTINGSKOSTEN

Naast de structurele exploitatie effecten heeft de club te maken met incidentele kosten als gevolg van de verhuizing. Doordat tijdens de bouw de club gebruik zal maken van een tijdelijke baan met een tijdelijk clubgebouw is er sprake van twee verhuizingen. Omdat dit geen structurele lasten betreft zijn de hiermee gemoeid zijnde incidentele kosten in Hoofdstuk 6 separaat uitgewerkt.

5. VERKENNING TOEKOMSTIGE FINANCIEN

5.1 TENNIS CLUB BAFLO

In de nieuwe situatie zal de club een vergoeding afdragen aan de beheerstichting. Uitgangspunt is een duurzaamgebouw waardoor de energierekening van de gebruikers fors omlaag kan. Op dit moment is de verwachting dat het nieuwe gebouw en de led verlichting voor de banen een besparing van meer dan 50% op de huidige energierekening met zich mee brengt. Om de club in het energiegebruik zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid te geven zullen de installaties van het gebouw zo ingericht worden dat de werkelijke kosten bij de club in rekening gebracht kunnen worden. Tevens heeft de club aangegeven dat zij graag de inkomsten die zij nu genereert door het onderhoud van de groensingel voor de gemeente uit te voeren, wil beëindigen.

De gemeente Winsum heeft in haar beleid de tarieven sportaccommodaties actualisatie tot seizoen 2021/2022 voor alle clubs vastgelegd. Dit afsprakenkader sluit hierop aan.

Hierbij zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen. De vergoeding per kleedruimte loopt in het gemeentelijk beleid op van € 200,96 in 2018/2019 naar € 502,40 in 2022/2022. In dit afsprakenkader wordt uitgegaan van de afdracht 2022/2023.

Dit het volgende financiële voorstel voor de club op:

Uitgaven

Post	Bedrag
1. Vergoeding voor kantine	1250
2. Vergoeding kleedkamer 2 x € 502,40	1004,80
3. Gas en elektra*	800
4. Banen	1825,50
- Vergoeding voorjaarsbeurt 2 x € 632,75	
- Groot onderhoud 2 x € 280,-	
5. Vergoeding ondergrond jeu-de-boules baan € 59,40	59,40
	4.939,70

**Gas en elektra betreft een inschatting; op basis van monitoring zal het 1^e jaar gekeken worden of dit bedrag voldoende is. Mochten de werkelijke kosten van energie fors hoger blijken te komen dan vindt verrekening plaats met de vergoeding van post 1*

Hiermee ontstaat voor de club in basis een iets gunstigere financiële situatie. Feitelijk zal de uitkomst voor de club nog gunstiger uit komen doordat:

- Energierekening lager uitkomt
- De club niet in buiten onderhoud, vervanging en afschrijving van het clubgebouw hoeft te voorzien
- De club geen tegenprestatie á 600 euro voor de gemeente uitvoert
- Tot seizoen 2022/2023 de afdracht voor de banen lager is
- Doordat bijna het gehele jaar rond getennist kan worden en het clubgebouw het gehele jaar gebruikt kan worden ontstaan er mogelijkheden om de kantineopbrengst te vergroten
- Door de kwaliteitsimpuls van de club kan er een aanwas in ledental gerealiseerd worden

5.2 STARTDATUM

De Tennis Club Baflo zal eerst verhuizen naar de tijdelijke voorziening. Vanuit het project Kindcentrum Baflo wordt de tijdelijke voorziening gerealiseerd en de daarmee gemoeid zijnde aanlegkosten vallen buiten dit afsprakenkader. Wel is het daarmee zo dat voor de club vanaf het

moment dat de tijdelijke voorziening inclusief het tijdelijke clubgebouw in gebruik genomen wordt in financiële zin de nieuwe situatie van kracht wordt. Voor het overgangsjaar zullen partijen indien nodig met elkaar op basis van “open begroting” nadere afspraken maken zodat voor de club een gelijkwaardige situatie blijft bestaan. Dit geldt dit eveneens voor het overgangsjaar waarin de club zijn definitieve onderkomen vindt.

5.3 STICHTING

Voor de op te richten beheerstichting ontstaat hiermee een inkomst van 2254,80 euro per jaar (post 1 en 2). Bij het meerjaren onderhouds- en exploitatieplan door de stichting zal dit verder uitgewerkt worden. De verdere uitwerking van deze afspraken tussen de gemeente en de op te richten stichting vallen buiten dit afsprakenkader.

6. EENMALIGE KOSTEN

De Tennis Club Baflo ziet niet alleen af van het recht van opstal zij krijgt te maken met een aantal éénmalige kosten. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de Tennis Club Baflo twee keer moet verhuizen. Voor de Tennis Club Baflo worden de eenmalige kosten als volgt ingeschat:

1. Verhuiskosten naar tijdelijke voorziening	500
2. Inrichting tijdelijke voorziening	1500
3. Verhuiskosten naar nieuwe clubgebouw	500
4. Inrichting nieuwe voorziening	15000
5. Onvoorzien	1500
Totaal	19.000

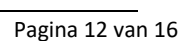
De inrichtingskosten (post 2 en 4) zullen door de gemeente aan de club worden vergoed op basis van werkelijk gemaakte kosten. Eigenwerkzaamheid kan naar redelijkheid ingebracht worden. Het totaal beschikbare budget van € 19.000,- dient hierbij als plafondbudget beschouwd te worden. De gemeente zal de club dit bedrag in voorschotten beschikbaar stellen.

7. OVEREENKOMST

Dit afsprakenkader kan worden gevoegd bij de beëindigingsovereenkomst zoals die in bijlage 2 als concept is opgenomen. In bijlage 3 is de huurovereenkomst opgenomen en in bijlage 4 het opstalrecht.

Samen met het definitief ontwerp voor het bouwplan en de inrichtingsschets voor het Marcia terrein vormen zij het totaalpakket aan vervolgstappen die zullen leiden tot de realisatie van het nieuwe Kindcentrum inclusief de nieuwe tennisaccommodatie. Nadat de beheerstichting is opgericht zal de huurovereenkomst conform de uitgangspunten van dit afsprakenkader worden opgesteld.

Afsprakenkader Tennis Club Baflo/ Kindcentrum Baflo



Beëindigingsovereenkomst opstalcontracten Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert

Beëindigingsovereenkomst huurovereenkomst en opstalcontracten Tennis Club Baflo Baflo – Rasquert

Afspraken t.b.v. de beëindiging van het recht van opstal en de huurovereenkomst sportvelden tussen de gemeente Winsum en Tennis Club Baflo Baflo – Rasquert

De gemeente Winsum, te dezen vertegenwoordigd door de heer M.A.P. Michels burgemeester van de gemeente Winsum, hierbij handelend ter uitvoering van een besluit van het College gevestigd Hoofdstraat W 70 te Winsum, postadres: Postbus 10, 9950 AA Winsum;

En

De Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert, te deze vertegenwoordigd door mevrouw H. Musschenga (voorzitter) en de heer E. de Barbanson (penningmeester), gevestigd Meymaweg 9b te Baflo.

Beide partijen verklaren met wederzijds goedvinden het recht van opstal voor de kantine te willen beëindigen. Dit in verband met het feit dat een brede school zal worden gebouwd op het perceel waar nu de tennisvereniging is gevestigd. Hiertoe zal door notaris Huitsing te Middelstum een akte worden opgemaakt, welke zal worden ingeschreven in de openbare registers. Voorts verklaren beide partijen met wederzijds goedvinden de huurovereenkomst tennisbanen van 20 juni 1995 te beëindigen.

In het kader hiervan komen partijen de volgende afspraken overeen:

1. Partijen hebben een recht van opstal gevestigd voor de kantine. Dit opstalrecht is gevestigd op 8 juli 1987 en loopt 31 december 2021 af. Na ondertekening van deze overeenkomst valt het weer in eigendom van de gemeente.
2. De verplichting tot betaling van vergoeding vervalt op het moment dat de hierboven genoemde akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Partijen spreken af dat Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert geen retributie meer is verschuldigd. Eventuele vorderingen m.b.t. de retributie die reeds bestaan of vorderingen die nog zullen ontstaan tot aan het tijdstip van inschrijving van de akte worden kwijtgescholden.
3. Alle eventuele overige vorderingen die beide partijen over en weer op elkaar hebben worden kwijtgescholden.
4. De gemeente draagt na ondertekening, en eventueel voor inschrijving bij het kadaster, zorg voor de sloop van de opstallen en het afsluiten van de nutsvoorzieningen en zal dit ook financieren.
5. Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert zal alle contracten m.b.t. de opstallen opzeggen en/of beëindigen (bijvoorbeeld verzekeringen en contracten met nutsbedrijven na opname eindstanden).
6. Attributen op het terrein van Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert, welke duurzaam met de grond zijn verenigd, zijn wegens natrekking eigendom van de gemeente. Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert zal op verzoek van de gemeente deze attributen binnen een nader overeen te komen termijn verwijderen. Wanneer Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert binnen deze termijn de attributen verwijderd, verkrijgt Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert de eigendom van deze attributen. Deze worden om niet overgedragen.
7. Partijen ontslaan elkaar over en weer van de wederzijdse verplichtingen voortvloeiende uit de vestiging van het recht van opstal en de huurovereenkomst tennisvelden.
8. Tennis Club Baflo – Rasquert krijgt een kantineruimte tot haar beschikking in het Kindcentrum. Middels een huurovereenkomst draagt Tennis Club Baflo Baflo – Rasquert bij aan de kosten voor het onderhoud en exploitatie van de kantine conform het afsprakenkader d.d. april 2017 zoals bij deze overeenkomst gevoegd.

9. De Tennis Club Baflo Baflo – Rasquert ontvangt een eenmalige bijdrage voor het opgeven van het eigendom, het afwerken van het nieuwe onderkomen en verhuis en inrichtingskosten en overige kosten. Partijen stellen dit bedrag vast op €19.000,-.

Aldus overeengekomen op (datum en plaats)

College van Burgemeester en
Wethouders van Winsum

Tennis Club Baflo Baflo - Rasquert

BIJLAGE 3: HUUROVEREENKOMST

