



---

Raadsvergadering  
19 december 2013

Agendanummer

---

Onderwerp  
Bezuiniging/privatisering tennisparken

---

Steenbergen; 5 november 2013

Aan de raad,

## 1. Inleiding

Door uw raad is in de perspectiefnota 2011-2015 de privatisering van de tennisparken opgenomen. De planning was dat in 2011 gestart zou worden met het uitwerken van het plan van aanpak, overleg te plegen met de tennisverenigingen en de bevindingen vast te leggen in een overeenkomst. In de loop van 2012 zou dit zijn beslag krijgen.

Gezien de complexiteit van het hele privatiseringstraject heeft de hele voorbereiding meer tijd in beslag genomen dan voorzien. Door de verenigingen zijn na herhaaldelijk overleg met de gemeente de voor- en nadelen van privatisering nauwkeurig bekeken. De bevindingen van de tennisverenigingen zijn in dit advies nader omschreven. Na goedkeuring gemeenteraad en in overleg met de verenigingen zal de privatisering/bezuiniging op de tennisparken in het eerste kwartaal van 2014 worden afgerond.

In de gemeente zijn vier tennisverenigingen actief, te weten:

- Tennisvereniging Steenbergen;
- Tennisvereniging N.V.T.V. te Nieuw Vossemeer ;
- Tennisvereniging Kregoo te Kruisland
- Tennisvereniging Dinteloord.

Tennisvereniging Dinteloord was reeds vóór de gemeentelijke herindeling volledig geprivatiseerd, tennisvereniging Kregoo is na de herindeling geprivatiseerd, Deze vereniging ontvangt nog wel een vergoeding voor het onderhoud van de banen van € 2.063,- en de gemeente betaalt nog belastingen en verzekeringen. Tennisvereniging Steenbergen en Tennisvereniging N.V.T.V. zijn niet geprivatiseerd.

## 2. Achtergrond

Uw raad heeft aangegeven te willen bezuinigen op de buitensportaccommodaties, een onderdeel hiervan is de bezuiniging op c.q. de privatisering van de twee reeds genoemde nog niet geprivatiseerde tenniscomplexen. Privatiseren is voor beide verenigingen een hele onderneming, de reacties bij beide verenigingen waren erg uiteenlopend. De grootste zorg zijn de verantwoordelijkheden en de financiële consequenties. Om tot overeenstemming te komen zijn met de besturen van beide tennisverenigingen diverse gesprekken gevoerd. De uitkomst van deze gesprekken zijn hieronder vermeld.

### Tennisvereniging N.V.T.V.:

Met het bestuur van tennisvereniging N.V.T.V. zijn verschillende gesprekken gevoerd. De insteek van deze gesprekken was om te komen tot volledige privatisering van het tennispark. Het bestuur heeft uiteindelijk besloten om niet over te gaan tot volledige privatisering.

Gezien het feit dat het een kleine vereniging betreft, men de financiële verantwoordelijkheid te groot vindt, sponsors moeilijk te krijgen zijn en ook hier het werk op slechts enkele schouders terecht komt is men van mening dat de verantwoordelijkheid voor volledige privatisering te groot is.

Voor de kosten voor het onderhoud en de periodieke renovaties van de kunststof banen was voor het bestuur een onoverkomelijk probleem. Uiteindelijk is voorgesteld om deelprivatisering als uitgangspunt te nemen. Hierbij wil het bestuur de verantwoordelijkheid nemen voor het onderhoud en vervangen van de kleedaccommodatie, de hekwerken, de beplanting, bestrating en het aanvullen van infill materiaal voor de banen. Bij deze constructie zouden de banen geen onderdeel uitmaken van de privatisering en volledig onder de verantwoordelijkheid van de gemeente blijven. Voor deze banen wordt bij de vereniging dan een kostendekkende huur in rekening gebracht. De kostendekkende huur is gebaseerd op de afschrijving over een periode van 40 jaar. Gedurende deze looptijd wordt de toplaag van de banen om de tien jaar vervangen waarna aan het einde van de looptijd van 40 jaar een volledige renovatie plaats dient te vinden.

Om de huurprijs te verlagen heeft tennisvereniging N.V.T.V. bij de gemeente een verzoek gedaan om de toplaag van de banen niet om de tien jaar te vervangen maar pas om de 12 jaar. Omdat er binnen de gestelde 40 jaar, 4 keer een renovatie plaats dient te vinden wordt de totale levensduur hiermee verlengd tot 48 jaar. De praktijk heeft uitgewezen dat een toplaag na gemiddeld 8 tot 10 jaar is versleten en derhalve vervangen moet worden. Omdat het gebruik bij tennisvereniging N.V.T.V. minder hoog is dan gebruikelijk is de verwachting van het bestuur dat de renovaties wat hen betreft om de twaalf jaar kunnen plaatsvinden.

De gemeente heeft hiermee ingestemd mits de vereniging hiervoor een schriftelijk overeenkomst wil tekenen zodat het bestuur na 10 jaar geen recht kan doen gelden op een nieuwe toplaag als de banen toch versleten blijken te zijn. De tennisvereniging wil dit risico nemen en neemt hiervoor dan ook de volledige verantwoordelijkheid.

Omdat de banen niet worden geprivatiseerd wil de vereniging de vergoeding voor het dagelijks onderhoud van de banen, zijnde € 1.214,-- , behouden. Net zoals bij tennisvereniging Kregg het geval is, ontvangen zij deze vergoeding al sinds vele jaren. Ook dit is tijdens de gesprekken met de tennisvereniging als eis gesteld om uiteindelijk tot deelprivatisering te kunnen komen.

Door tennisvereniging N.V.T.V. is hiermee gezocht naar een balans waarbij zij hun voortbestaan kunnen waarborgen en waarbij de gemeente toch een bezuiniging kan realiseren.

Indien u hiermee niet in kunt stemmen blijft er nog maar één optie over en dat is het in rekening brengen van een kostendekkende huur voor het hele complex. Volledige privatisering of het in rekening brengen van een kostendekkende huur voor het gehele tennispark zou voor tennisvereniging N.V.T.V. het einde betekenen van hun voortbestaan.

#### Tennisvereniging Steenberg:

Het bestuur van deze vereniging heeft aangegeven geen voorstander te zijn van privatisering. De reden hiervoor is dat zij te weinig bestuursleden hebben en er vrijwel geen leden zijn die een bestuursfunctie ambiëren. De voorzitter dhr. T. van Dijk heeft zijn functie al geruime tijd geleden vacant gesteld, tot op heden heeft zich hier niemand voor gemeld. De werkzaamheden binnen het bestuur komen vaak op de schouders van enkele mensen, het bestuur vindt dit een te wankel basis om te privatiseren.

Dhr. Van Dijk heeft aangegeven dat de vereniging wel voldoende financiële draagkracht heeft om te kunnen privatiseren of kostendekkende huur te betalen.

Aan het bestuur is medegedeeld dat de gemeente in dit geval over zal gaan tot het in rekening brengen van een kostendekkende huur per 01-01-2014. Het bestuur van tennisvereniging Steenberg heeft per brief van 21-03-2013 laten weten dat zij niet in zullen stemmen met de doorbelasting van de volledige kosten in de huur ook niet als deze gefaseerd ingevoerd zal worden. Zij verwijzen hierbij naar een

volgens hen rechtsgeldig ondertekende brief van de gemeente van 28-04-2013. Het tennispark is eind 2006 gerenoveerd en in 2007 in gebruik genomen, in de door de gemeente verzonden brief is de nieuwe huurprijs bepaald.

In deze brief is e.e.a. als volgt omschreven:

*“De totale investeringskosten van het tennispark bedragen € 250.450,--. Dit bedrag is opgebouwd uit 3 componenten: onderbouw/fundering, kosten toplaag en hekwerk. Dit is op die manier verdeeld vanwege de verschillende afschrijvingstermijnen van respectievelijk 30 jaar, 10 jaar en 20 jaar.”*

Dhr. T. van Dijk heeft tijdens een overleg van 06-06-2013 medegedeeld dat de gemeente de huurverhoging pas door kan voeren op het moment dat de eerste renovatiewerkzaamheden plaats zullen vinden, namelijk bij het vervangen van de toplaag in 2017. Tijdens hetzelfde overleg heeft hij laten weten dat, indien de gemeenteraad besluit om een kostendekkende huur met ingang van 01-01-2014 in rekening te brengen, de tennisvereniging dit zondermeer juridisch aan zal vechten.

Bovenstaande is besproken met dhr. N.J.M. Broers, advocaat bij het advocatenkantoor AKD te Eindhoven.

Dhr. Broers schrijft het volgende:

“Een huurovereenkomst is een vormvrije overeenkomst: de wet schrijft geen schriftelijk door partijen ondertekende overeenkomst voor. Een mondelinge huurovereenkomst is derhalve ook bindend voor partijen.”

Kortom genoemde brief kan als overeenkomst worden aangemerkt.

De beweegredenen van de tennisvereniging zijn twijfelachtig, met een juridische procedure kunnen zij echter veel tijd rekken, de opgelegde huur kan pas worden geïnd als de gerechtelijke procedure is afgerond en de gemeente in het gelijk is gesteld.

Een optie zou kunnen zijn de huur formeel op te zeggen en de tennisvereniging daarna een nieuw huurcontract aan te bieden met de nieuwe huurprijs. De vereniging kan in dit geval bij de rechter een verzoek indienen om verlenging van de ontruimingsbescherming tot 12 maanden.

Deze ontruimingsbescherming kan worden verlengd en maximaal drie jaar duren, als de gemeente gelijk krijgt eindigt na drie jaar de overeenkomst en staat de tennisvereniging op straat.

Dit wordt als een onwenselijke situatie geacht.

Aan de tennisvereniging is voorgesteld om de huurverhoging eventueel per 01-01-2014 gefaseerd, over drie jaar verspreid, in te voeren.

Ook hier wil de tennisvereniging, zoals vermeld in de brief van 21-03-2013, niets van weten.

#### *Conclusie:*

- Indien de gemeente kostendekkende huur in rekening gaat brengen per 01-01-2014 zal tennisvereniging Steenbergens dit naar alle waarschijnlijkheid juridisch aanvechten, deze procedure zal minimaal een jaar gaan duren.
- Indien de gemeente besluit de huurovereenkomst op te zeggen kan de tennisvereniging gebruik maken van hun ontruimingsbescherming waarmee zij e.e.a. drie jaar kunnen rekken.
- Het gefaseerd invoeren, zoals aan de tennisvereniging voorgesteld, zal ook pas na drie jaar de werkelijke kostendekkende huur opleveren.

De gemeente is als verhuurder onderhoudsplichtig.

Bezuinigen op de onderhoudskosten betekend in dit geval dat er door de gemeente geen onderhoud meer wordt gepleegd. De gemeente zou hiermee zijn verplichtingen niet nakomen zoals in de huurovereenkomst is overeengekomen. Derhalve is dit dan ook geen optie.

Kort samengevat zijn de volgende opties mogelijk:

- Kostendekkende huur geheel of gefaseerd doorberekenen per 01-01-2014 en afwachten hoe tennisvereniging Steenbergens hier op gaat reageren;

- Beëindigen huurovereenkomst en nieuwe overeenkomst aanbieden;
- Kostendekkende huur in rekening brengen per 01-01-2017
- Niets doen.

Gezien het bovenstaande kan de verwachting worden uitgesproken dat in geen enkel geval de huurpenningen per 01-01-2014 geïnd kunnen worden.

Een gerechtelijke procedure opstarten voor een naar verhouding geringe huurverhoging is een erg zwaar middel.

Alles overwegende wordt voorgesteld om het in rekening brengen van een kostendekkende huur aan Tennisvereniging Steenberg en met ingang van 2017 door te voeren.

### **3. Overwegingen**

De huur welke door de tennisverenigingen wordt betaald is vele malen hoger dan de huur welke bij de voetbalverenigingen in rekening wordt gebracht, veel rek zit hier niet meer in. Tennisvereniging Steenberg en geeft aan dat zij niet willen privatiseren maar wel financieel draagkrachtig genoeg zijn om te privatiseren of kostendekkende huur te betalen, dit kan volgens hen dan alleen met ingang van 01-01-2017.

Tennisvereniging N.V.T.V. daarentegen is door haar omvang kwetsbaarder, na veel wikken en wegen hebben zij dan ook besloten dat het door hen gedane voorstel het uiterste is wat voor hen haalbaar is. De situatie is als volgt:

De totale exploitatielasten (peil: gemeentebegroting 2013) van het tenniscomplex in Nieuw Vossemeer bedragen € 21.755,--

De werkzaamheden van de gemeente, welke bij deelprivatisering komen te vervallen, komen overeen met een bezuiniging van € 10.812,33.

Omdat er minder huurinkomsten (alleen voor de banen) tegenover staan wordt in werkelijkheid een bezuiniging behaald van € 5.602,--

De totale exploitatielasten (peil: gemeentebegroting 2013) van het Tenniscomplex Steenberg en bedragen € 37.898,--

De huidige huur bedraagt € 30.538,-- , om tot een kostendekkende huur te komen dient een huurverhoging te worden doorgevoerd van € 7.360,-- per jaar.

### **4. Middelen**

De beoogde bezuiniging van € 15.000,-- zal hiermee niet worden gehaald.

Vanaf 2014 t/m 2016 wordt een bezuiniging gerealiseerd van € 5.602,-- per jaar en vanaf 2017 een totale bezuiniging van € 5.602,-- + € 7.360,-- = € 12.962,--.

### **5. Risico's**

Gezien het feit dat tennisvereniging Steenberg en heeft aangegeven dat zij voldoende draagkracht hebben om te privatiseren of kostendekkende huur te betalen zijn hier op korte termijn geen problemen te verwachten. Indien u besluit de kostendekkende huur pas in te laten gaan per 01-01-2017 zal hiermee tevens een juridisch traject worden voorkomen.

Tennisvereniging N.V.T.V. heeft een zorgvuldige afweging gemaakt om invulling te geven aan deelprivatisering waardoor ook hier op korte termijn geen problemen zijn te verwachten.

Ondanks zorgvuldige afwegingen e.d. is het risico altijd aanwezig dat de besturen van de verenigingen het op termijn niet rond kunnen krijgen. Het ledental zal afnemen gezien de terugloop van de jeugd en de toenemende vergrijzing, en dan is het nog de vraag of zij financieel en wat taken betreft alles op de afgesproken manier kunnen volhouden. De kans bestaat dat de accommodatie en het onderhoud daarvan weer geheel naar de gemeente terugkomt.

**6. Communicatie/Aanpak**

Tennisvereniging N.V.T.V. schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en een overeenkomst opstellen waarin gemaakte afspraken worden vermeld en deze ter ondertekening aanbieden.

Tennisvereniging N.V.T.V. een overeenkomst laten tekenen waarin is opgenomen dat de renovaties eens in de twaalf jaar worden uitgevoerd en dat de gemeente, ook al zijn de banen eerder versleten, niet tot vervanging van de toplaag over zal gaan.

Tennisvereniging Steenberg en schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit en een (huur)overeenkomst afsluiten waarin de verantwoordelijkheden en huurbetaling zijn vastgelegd.

**7. Voorstel**

Uw raad wordt voorgesteld,

1. Kostendekkende huur tennisvereniging Steenberg en per 01-01-2017 in rekening te brengen.
2. In te stemmen met deelprivatisering ten behoeve van tennisvereniging N.V.T.V.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenberg en,  
de secretaris

de burgemeester



mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten