

S-divisie: meerjarenplan 2020-2025

Stad Izegem

(Actualisatie 10/2020)

In deze nota wordt een simulatie uitgewerkt van de exploitatierekening en de inherente begrotingsimpact voor de sportinfrastructuur van de stad Izegem in beheer binnen de S-divisie. De oefening is opgemaakt voor de exploitatiejaren 2020 t.e.m. 2025 (begrotingsjaren 2020-2026).

1. Investerings

Conform de input van de stad Izegem wordt in het meerjarenplan rekening gehouden met volgend investeringsprogramma:

| Jaar | Accommodatie | Omschrijving | € (exclusief BTW) |
|-------------------------|---------------------------|--|---------------------|
| 2020 | Algemeen | Aankoop sportmateriaal (inclusief aankoop voetbaldoelen en vervangen turntoestellen) | 25.000,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Aanleg kunstgrasveld Krekel Zuid (Resterend deel - Totaalbudget € 951,738) | 372.849,74 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Renovatie HVAC | 3.695,80 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Zonwerende folie dojo | 5.000,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Scorebord parketzaal | 4.000,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Depoloxen | 15.628,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Waadbak | 7.337,87 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | kassacomputer | 1.526,31 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | lockersloten | 1.250,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Tegels inkomhal | 3.000,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Aanpassing noodverlichting | 3.600,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Herstel kades buitenbad | 9.000,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Verwijderen asbest dakterras | 1.800,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Waterontharder | 5.000,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Noord | Verharding aan port | 2.030,30 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Afsluiting Kunstgrasveld | 6.678,86 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Brandstofpomp | 3.921,37 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Zuid | GPRS Router | 1.272,00 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Slot | 676,56 |
| 2020 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Belijning op ramen | 976,00 |
| 2020 | Kachtem | Sturing lift | 3.443,30 |
| 2020 | Kachtem | HP Enterprise | 567,46 |
| 2020 | Emelgem | Bladblazer en bladveger | 1.500,00 |
| 2020 | Molenwiek | Schijnwerpers | 2.403,36 |
| Totaal 2020 | | | 482.156,93 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | Kastenwand judozaal | 15.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | Beveiliging toegang daken | 5.750,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | scheidingsgordijn blauwe zaal (niet akoestisch) | 30.000,00 |
| 2021 | Algemeen | Aankoop sportmateriaal | 25.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | plooitafels voor 50 personen + kar | 3.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | Aanpassing LS aan AREI | 75.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | Nieuwe toplaag dak sanitair blok | 30.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | Herstel kades buitenbad | 9.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Noord | Toemetsen kleine langwerpige ramen | 3.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Zuid | RF deur stooklokaal | 1.500,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Heraanleg voetbalveld 3 | 85.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Robotmaaier alle acco's | 48.000,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Nieuwe Turnvloer | 37.500,00 |
| 2021 | Sportcomplex Krekel-Zuid | Camrabewaking | 6.000,00 |
| 2021 | Emelgem | Vervangen doucheknoppen | 7.500,00 |
| Totaal 2021 | | | 381.250,00 |
| 2022 | Algemeen | Aankoop sportmateriaal | 25.000,00 |
| 2022 | Algemeen | Borden verboden te voetballen | 2.250,00 |
| 2022 | Sportcomplex Krekel-Noord | Herstel kades buitenbad | 9.000,00 |
| Totaal 2022 | | | 36.250,00 |
| 2023 | Algemeen | Aankoop sportmateriaal | 25.000,00 |
| 2023 | Sportcomplex Krekel-Noord | Herstel kades buitenbad | 9.000,00 |
| Totaal 2023 | | | 34.000,00 |
| 2024 | Algemeen | Aankoop sportmateriaal | 25.000,00 |
| 2024 | Sportcomplex Krekel-Noord | Herstel kades buitenbad | 9.000,00 |
| Totaal 2024 | | | 34.000,00 |
| 2025 | Algemeen | Aankoop sportmateriaal | 25.000,00 |
| 2025 | Sportcomplex Krekel-Noord | Herstel kades buitenbad | 9.000,00 |
| Totaal 2025 | | | 34.000,00 |
| Totaal 2020-2025 | | | 1.001.656,93 |

2. Exploitatie

Er is in het meerjarenplan vertrokken van de raming voor exploitatiejaar 2020 die gebaseerd is op de realiteit per 30/06/2020 en het tweede semester 2019. Voor de volgende jaren is er geëxtrapoleerd, rekening houdend met onderstaande premissen.

2.1. Opbrengsten

- Inkomsten 2020 zijn gebaseerd op de realiteit per 30/06 vermeerderd met tweede semester 2019, uitgenomen voor de zwembadinkomsten. Gezien de beperkende coronamaatregelen werd voor het zwembad de realiteit per 31/08/2020 in rekening gebracht om de impact van de dalende inkomsten van het buitenbad te vatten. Voor de overige 4 maand werd uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 50% ten opzichte van vorig jaar.
- Voor de omzet 2021 vallen we terug op de inkomsten 2019. Gezien de beperkende maatregelen betreffende corona, gaan we uit van 50% zwembadinkomsten in het eerste semester.
- Vanaf het tweede semester 2021 en de daarop volgende jaren vallen we terug op de volledige inkomsten.
- Wat betreft prijssubsidies zijn dezelfde premissen als voor de omzet toegepast
- De post 'Andere bedrijfsopbrengsten' daalt ten opzicht van vorig jaar door een lagere doorrekening van energiekosten, conform de daling van de energiekosten. Eveneens is er rekening gehouden met de kwijtschelding van de concessievergoeding gedurende de verplichte sluiting tijdens corona. De inkomsten van 2021 stijgen terug naar het geïndexeerde niveau van 2019. In de verdere jaren werd 1,00% indexatie per jaar toegepast.

2.2. Kosten

De posten onder de rubriek 'diensten en diverse goederen' worden jaarlijks geïndexeerd met 0,85%.

- De post 'diverse kosten' stijgt met € 19.000 ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de aankoop van diverse losse materialen . De grootste facturen zijn de aankoop van: toegangskarten Gantner (€ 2.300), sleutels (€ 1.600), werkkledij (€ 2.000), chemische spoeling en legionellapreventie (€ 3.600),... .
- De daling van de energiekosten in 2020 (-€ 29.700) is te wijten aan de maatregelen betreffende corona. Voor 2021 vallen we terug op een indexatie van 2019 als basisjaar.

- De post 'onderhoud en herstellingen' bedraagt in 2020 € 192.800, als volgt samen gesteld:

| Budget 2020: Onderhoud en Herstellingen | | |
|--|--------------------|----------------------|
| | Budget 2020 | waarvan marge |
| Sporthal Krekel-Noord | 18.500 | 2.000 |
| Zwembad Krekel-Noord | 61.700 | 5.000 |
| Sporthal Krekel-Zuid | 51.100 | |
| SOK Kachtem | 16.500 | |
| BT Emelgem | 15.900 | |
| BT Molenwiek | 15.600 | |
| BT Kachtem | 13.500 | |
| Totaal | 192.800 | 7.000 |

In totaliteit werd € 60.000 voorzien voor onderhoud en regeneratie van alle buitenvelden (kunst en natuurgras).

Ten opzichte van 2020 is er een stijging met € 36.800 in jaar 2021. Deze stijging is naast indexatie toe te schrijven aan:

- Zomerbewaking zwembad (niet gebruikt in 2020 vanwege corona): € 15.000.
 - Nieuwe contracten voor keuring sportmateriaal (€ 3.650), reiniging ramen op hoogte (€ 3.000) en reinigen van de atletiekpiste (€ 5.000).
 - Door een overschatting van de kosten voor groenonderhoud op Emelgem en Molenwiek in 2019 voor € 8 500 werd in jaar 2020 een éénmalige vermindering van de kosten verrekend.
- Posten met betrekking tot personeel evolueren rekening houdend met de verwachte indexaanpassingen voor de komende jaren:
 - 2021: 1,39%
 - 2022: 2,57%
 - 2023: 2,90%
 - 2024: 2,57%
 - 2025: 2,57%

De kosten voor interims dalen in 2020 ten gevolge van de coronamaatregelen. Vanaf 2021 wordt de raming gebaseerd op het niveau van kosten pre corona.

- De gerealiseerde investeringen worden in rekening gebracht via de aanrekening van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met de afschrijvingen op de reeds gerealiseerde investeringen, en op de gekende geplande investeringen, zoals hiervoor vermeld. De afschrijvingstermijn wordt bepaald in functie van de verwachte gebruiksduur.
- De financiële kosten zijn berekend onder toepassing van een geraamde intrestvoet (0,9% in 2021 en 1,0% in de latere jaren), en rekening houdende met de reeds gerealiseerde investeringen en het voormelde investeringsprogramma. De effectieve interestkost zal afhankelijk zijn van de toestand op de financiële markten tijdens de realisatie van de investeringen.

3. Resultaat

De resultaten van het geraamd budget zijn hieronder gevoegd.



STAD IZEGEM S-DIVISIE - BEPALING EFFECT MEERJARENPLAN 2020-2025 - ACTUALISATIE 10/2020

| | 2019 REALITEIT | 2020 RAMING | 2021 RAMING | 2022 RAMING | 2023 RAMING | 2024 RAMING | 2025 RAMING |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| OPBRENGSTEN | 388.210 | 171.400 | 336.990 | 390.610 | 391.240 | 390.610 | 391.240 |
| Omzet | 232.830 | 81.800 | 189.390 | 232.830 | 232.830 | 232.830 | 232.830 |
| Prijssubsidies | 94.428 | 35.500 | 84.880 | 94.430 | 94.430 | 94.430 | 94.430 |
| Andere bedrijfsomvangsten | 60.953 | 54.100 | 62.720 | 63.350 | 63.980 | 63.350 | 63.980 |
| KOSTEN | 1.983.800 | 2.032.700 | 2.157.180 | 2.179.780 | 2.196.880 | 2.211.390 | 2.223.760 |
| <i>Dienvsten en diverse goederen</i> | 554.580 | 556.700 | 628.980 | 634.330 | 639.730 | 645.160 | 650.650 |
| diversen kosten | 77.546 | 96.600 | 97.420 | 98.250 | 99.090 | 99.930 | 100.780 |
| energie | 282.514 | 252.800 | 287.340 | 289.780 | 292.240 | 294.720 | 297.230 |
| onderhoud en herstellingen | 184.724 | 192.800 | 229.590 | 231.540 | 233.510 | 235.490 | 237.490 |
| publiciteit en onthaal | 3.496 | 4.300 | 4.340 | 4.380 | 4.420 | 4.460 | 4.500 |
| telefonie en bureelmateriaal | 6.301 | 10.200 | 10.290 | 10.380 | 10.470 | 10.560 | 10.650 |
| <i>Personeelskosten</i> | 650.711 | 643.900 | 672.300 | 689.580 | 709.580 | 727.820 | 746.520 |
| Personeel | 602.184 | 614.000 | 622.530 | 638.530 | 657.050 | 673.940 | 691.260 |
| Interims | 48.527 | 29.900 | 49.770 | 51.050 | 52.530 | 53.880 | 55.260 |
| <i>Afschrijvingen</i> | 614.628 | 660.700 | 680.500 | 683.240 | 679.420 | 674.860 | 667.740 |
| <i>Financiële kosten</i> | 112.436 | 118.100 | 115.180 | 111.900 | 106.900 | 101.780 | 96.550 |
| <i>Aandeel kosten centrale diensten</i> | 51.444 | 53.300 | 60.220 | 60.730 | 61.250 | 61.770 | 62.300 |
| RESULTAAT | (1.595.590) | (1.861.300) | (1.820.190) | (1.789.170) | (1.805.640) | (1.820.780) | (1.832.520) |
| UIT TE KEREN EENMALIGE VERGOEDING | 178.892 | 178.892 | 178.892 | 178.892 | 178.892 | 178.892 | 178.892 |
| <i>Effect op de stedelijke begroting jaar X</i> | | | | | | | |
| - eenmalige vergoeding aan de stad | (178.892) | (178.892) | (178.892) | (178.892) | (178.892) | (178.892) | (178.892) |
| <i>Effect op de stedelijke begroting jaar X+1</i> | | | | | | | |
| + aanrekening algemene werkingssteleage aan de stad | 1.595.590 | 1.861.300 | 1.820.190 | 1.789.170 | 1.805.640 | 1.820.780 | 1.832.520 |
| + aanrekening prijssubsidies aan de stad | 101.172 | 38.400 | 91.150 | 101.170 | 101.170 | 101.170 | 101.170 |
| - aanrekening personeelskosten door de stad | (590.371) | (600.200) | (608.540) | (624.180) | (642.280) | (658.790) | (675.720) |
| + ten laste van de stedelijke begroting | 1.106.391 | 1.299.500 | 1.302.800 | 1.266.160 | 1.264.530 | 1.263.160 | 1.257.970 |

De interpretatie is als volgt te beschouwen (voorbeeld exploitatiejaar 2020):

- Er wordt een exploitatietekort geraamd van € 1.861.300.
- De impact van de toepasselijke prijssubsidies alsmede van de derdebetalersregeling wordt toegevoegd: € 38.400 (het netto effect van deze post is de afdracht van de overeenstemmende BTW).
- Tenslotte wordt de door de gemeente aan TMWV aan te rekenen personeelskost in mindering gebracht (raming € 600.200).
- Het globaal verschuldigd bedrag aan TMWV bedraagt zo € 1.299.500. Dit wordt opgevraagd in het voorjaar van het jaar 2020.

Opzet exploitatie binnen de S-divisie – BTW kader

1 Wettelijk kader**1.1 Bepalen recht op aftrek**

TMVW zal het recht op aftrek met betrekking tot de sportinfrastructuur uitoefenen op grond van het werkelijk gebruik. Dit impliceert derhalve een toewijzing per kost om de finale btw-kost te kunnen bepalen.

TMVW zal de btw die verschuldigd is op (i) de oprichtings- en (ii) exploitatiekosten, (gedeeltelijk) in aftrek kunnen brengen **in de mate dat het sportcomplex door TMVW zal worden aangewend voor btw belaste handelingen. Dit veronderstelt dat de ruimtes telkens tegen een prijs ter beschikking worden gesteld en in het bijzonder de btw-vrijstelling voor de onroerende verhuur niet van toepassing is.**

Om het recht op aftrek te kunnen bepalen, moeten de verschillende ruimtes worden verdeeld in zones of sectoren op basis van de handelingen die plaatsvinden in deze ruimtes c.q. m².

Er zijn alsdan **drie sectoren**:

- **sector 1:** aan deze sector zullen de kosten worden gelieerd welke verband houden met de *aan btw onderworpen handelingen*.

De btw op de kosten (incl. nutsvoorzieningen) welke exclusief en rechtstreeks toewijsbaar zijn aan (de activiteiten die plaatsvinden in) deze sector/zone is *100% aftrekbaar*.

- **sector 2:** aan deze sector zullen de kosten worden gelieerd waarvoor *geen enkel recht op aftrek voor bestaat*.

De btw op de kosten welke exclusief en rechtstreeks toewijsbaar zijn aan (de activiteiten die plaatsvinden in) deze sector/zone is *niet aftrekbaar*.

- **sector 3:** aan deze sector zullen de kosten worden gelieerd die verband houden met *gemengde zones*, alsook de kosten die *niet rechtstreeks toewijsbaar* zijn aan een bepaalde sector/zone. Gemengde zones zijn zones welke zowel worden gebruikt door TMVW voor activiteiten die een recht op aftrek openen als voor activiteiten welke geen recht op aftrek openen.

Algemeen moet voor die ruimten een *passende verdeelsleutel* worden gezocht. Dit kan op basis van effectief gebruik ('x' dagen per jaar), vierkante meters, omzet ... De vastgestelde parameter, zal vervolgens in de volgende breuk moeten worden verwerkt:
belast / belast + niet belast

Voor de volledigheid wensen we nog op te merken dat de **gratis terbeschikkingstelling van ruimten**, eveneens een **negatieve impact** heeft op recht op aftrek van btw.

Er wordt aangeraden in ieder geval elke vorm van gratis gebruik te vermijden omwille van de negatieve impact voor btw-aftrek. Er kan dan worden gedacht aan een **derdebetalersregeling**, waarbij de betaling aan btw is onderworpen.

1.2 Actieve ter beschikkingstelling

1.2.1 Dienstverlening door TMVW wordt gezien als één globale dienst

Met betrekking tot inzonderheid de kwalificatie van het gebruik van sportinstallaties heeft het Hof van Justitie reeds opgemerkt dat diensten die verband houden met de beoefening van sport en met lichamelijke opvoeding zoveel mogelijk als **één geheel** moeten worden beschouwd:

- Wanneer de sportinstallaties louter passief ter beschikking worden gesteld van één gebruiker die hier exclusief gebruik van mag maken, dan kwalificeert deze dienst als een **vrijgestelde onroerende verhuur**.
- Indien het gebruik van sportinstallaties niet alleen het passief ter beschikking stellen van de installaties betreft, maar eveneens een groot aantal commerciële activiteiten omvat, kan de verhuur van de sportinstallaties niet de overwegende prestatie zijn. In dit geval zijn de onderscheiden deelprestaties elk op zich immers geen doel op zich voor de modale (gemiddelde, doorsnee) afnemer van de betreffende door TMVW aangeboden dienstverlening. De ene prestatie is zonder de andere immers niet bruikbaar. In dit geval zal de dienst kwalificeren als een actieve terbeschikkingstelling. Een actieve terbeschikkingstelling van sportinstallaties is een **belaste handeling** die onderworpen kan zijn aan het verlaagd btw-tarief van 6%.

1.2.2 Kenmerken van de actieve terbeschikkingstelling van een sportinstallatie

De kwalificatie als actieve terbeschikkingstelling is te belichten vanuit een aantal aspecten.

- **Prijs voor het gebruik van de sportinstallatie**

Indien de prijs vastgesteld wordt in functie van de gebruiksduur en eventueel de ter beschikking gestelde oppervlakte, dan wijst dit op een onroerende verhuur. Het is bijgevolg aangewezen om de prijs voor het gebruik van de sportinstallatie te bepalen op basis van andere parameters (bijvoorbeeld op basis van de kost van de dienstprestatie die door TMVW worden verricht).

Het is niet noodzakelijk dat er één globale prijs wordt aangerekend voor het gebruik van de sportinstallatie om het dienstenpakket te beschouwen als één complexe dienst, en niet als verschillende individuele prestaties.

- **Aangeboden diensten**

Er bestaat geen minimumaantal diensten waaraan voldaan kan worden opdat de BTW administratie een kwalificatie als actieve terbeschikkingstelling steeds zal aanvaarden. Op basis van bestaande rechtspraak van het Hof van Justitie kan er echter gesteld worden dat de volgende diensten, naast het verstrekken van toegang tot de sportinstallaties, kenmerkend zijn voor een actieve terbeschikkingstelling:

- Het toezicht op de sportinstallaties
- Het beheer van de sportinstallaties
- Het onderhoud van de sportinstallaties
- De schoonmaak van de sportinstallaties

Geen van deze diensten op zich is voldoende om de kwalificatie als een onroerende verhuur uit te sluiten. De verschillende diensten van beheer, onderhoud en schoonmaak worden echter als effectief noodzakelijk beschouwd om ervoor te zorgen dat sportinstallaties geschikt zijn voor het beoogd gebruik (in casu voetbalwedstrijden overeenkomstig de toepasselijke sportreglementering).

Op basis van bovenstaande geeft onderstaande (niet-limitatieve) lijst weer welke diensten wijzen op een kwalificatie van het gebruik van de sportinstallatie als actieve terbeschikkingstelling:

- Opmaak bij de aanvang van het sportief seizoen op basis van de ontvangen reservaties (data en gewenste sportinstallatie) van een bezettingsschema voor de sportinstallatie.
- Al dan niet permanente aanwezigheid van onthaal in de sportinstallatie. Dit onthaal staat eveneens in voor de verwerking van bijkomende reservaties die in de loop van het sportief seizoen worden ontvangen van gebruikers.

- TMVW staat in voor het openen en sluiten van de sportinstallatie.
- TMVW staat in voor het aan- en uitzetten van de verlichting, verwarming, koeling en ventilatie, rekening houdend met de bezettingsschema's. Desgevallend worden op regelmatige basis de elektriciteit-, water- en gasmeter nagezien teneinde verspilling te kunnen opsporen en tegen te gaan.
- TMVW stelt naast de sportinstallatie ook sportmateriaal en andere installaties (kleedruimtes, sanitaire ruimtes...) ter beschikking van de gebruikers. De te gebruiken installaties worden door de TMVW toegewezen op het moment van aankomst van de gebruiker.
- TMVW staat in voor het gebruiksklaar maken van de sportinstallatie voor de (volgende) gebruikers of ziet hierop toe (bv. het plaatsen van voetbalnetten op buitenterreinen, tribunes...).
- TMVW staat in voor het opruimen van de sportinstallatie na gebruik of ziet hierop toe.
- Het gebruik van de sportinfrastructuur is onderworpen aan beperkingen qua doel, gebruik en duur. Deze beperkingen zijn opgenomen in een reglement van inwendige orde. Het niet respecteren van deze beperkingen kan aanleiding geven tot een weigering van de toegang tot de sportinstallatie of het ontzetten uit de sportinstallatie.
- Al dan niet permanente aanwezigheid van een toezichter die:
 - Toezicht houdt op het respecteren van het reglement van inwendige orde.
 - Begeleiding en advies verstrekt aan de gebruikers (bijvoorbeeld indien er technische installaties aanwezig zijn geeft de toezichter uitleg bij het gebruik hiervan).
- Al dan niet permanente aanwezigheid van een persoon (desgevallend de toezichter) die fungeert als aanspreekpunt voor mogelijke technische (bijvoorbeeld problemen met kleedruimtes, sanitaire ruimtes, sportmaterieel...) en andere interventies (bijvoorbeeld EHBO...). In het geval van niet permanente aanwezigheid kan deze persoon telefonisch opgeroepen worden.
- TMVW staat in voor het voortdurend onderhoud/herstelling van de sportinstallatie, het sportmateriaal en andere installaties (kleedruimtes, sanitaire ruimtes...). In dit kader kan worden verwezen naar de reinigingsschema's die worden opgemaakt. Deze reinigingsschema's geven eveneens het periodiek onderhoud weer.
- De verantwoordelijken van TMVW zijn te allen tijde en ongeacht de omstandigheden gerechtigd om zich in de ter beschikking gestelde ruimtes te begeven om er controle uit te oefenen op de stipte eerbiediging van de bepalingen van de dienstverleningsovereenkomst.

Het is hierbij irrelevant of bepaalde van de hierboven opgesomde taken worden verricht met personeel van TMVW, dan wel door TMVW worden uitbesteed aan derden (bijvoorbeeld aan stad of gemeente).

- **Duur van het gebruik**

Indien het gebruik van sportinstallaties als incidenteel en tijdelijk te beschouwen is vormt dit een extra aanwijzing dat het gebruik veeleer een belaste dienst betreft dan een onroerende verhuur. Teneinde de exclusiviteit van het gebruiksrecht zoveel mogelijk in te perken dient de daadwerkelijke terbeschikkingstelling van de sportinstallatie uitsluitend beperkt te worden tot de vooraf overeengekomen tijdstippen, zoals opgenomen in de bezettingsschema's.

- **Aantal gebruikers van de sportinstallatie**

Indien er meerdere gebruikers zijn van dezelfde sportinstallaties dan vormt dit een extra aanwijzing dat het gebruik niet exclusief is en dat er bijgevolg geen sprake is van een vrijgestelde onroerende verhuur.

Samengevat

Bovenstaande kenmerken van actieve beschikkingstelling zijn te concretiseren door feitelijke elementen die terug te vinden zijn in de checklist in bijlage 1.

1.3 Onroerende verhuur

Of de terbeschikkingstelling van het nieuwe sportcomplex door TMVW al dan niet is vrijgesteld van btw, dan wel aan btw is onderworpen, hangt af van **de wijze van terbeschikkingstelling en de kenmerkende elementen van de terbeschikkingstelling**.

In dit kader moeten de gebruikersovereenkomsten die door TMVW met betrekking tot het nieuwe sportcomplex zullen worden afgesloten in het bijzonder worden getoetst aan het artikel 44, §3, 2°, van het btw-wetboek, dat de verhuur van uit zijn aard onroerende goederen vrijstelt van btw.

Overeenkomstig Europese rechtspraak, wordt **onroerende verhuur** gedefinieerd als zijnde:

'het toekennen van het recht om het onroerend goed in kwestie te gebruiken als ware men eigenaar ervan en ieder ander van het genot van dat recht uit te sluiten en dit tegen een vergoeding die verband houdt met het tijdsverloop'.

Uit deze definitie kunnen de volgende kenmerken van een onroerende verhuur worden afgeleid:

- Enerzijds het toestaan van **een exclusief gebruiksrecht** op een uit zijn aard onroerend goed zodat de gebruiker erover kan beschikken als eigenaar.

Wat de exclusiviteit van het gebruiksrecht betreft, moet de gebruiker de mogelijkheid hebben om zelf het genot van het gehuurde goed te regelen of te beperken ten opzichte van derden die op grond van geen enkele bepaling (noch wettelijk, noch contractueel) enig recht kunnen laten gelden op het onroerend goed.

- Anderzijds een **louter passieve tussenkomst van de exploitant** die zich beperkt tot het ter beschikking stellen van de ruimte (in casu TMVW).

Een passieve tussenkomst van de exploitant, betreft een tussenkomst die enkel verband houdt met het tijdsverloop en geen toegevoegde waarde van enige betekenis in hoofde van de eigenaar vereist. Het enige wat de verhuurder moet doen om zijn verplichtingen na te komen, is enerzijds het verlenen van een exclusief genotsrecht op zijn goed (zie supra), en anderzijds de tijd laten verlopen.

Er kan dus geen sprake zijn van een van btw vrijgestelde onroerende verhuur wanneer de terbeschikkingstelling van het onroerend goed gepaard gaat **"met een groot aantal commerciële activiteiten zoals het toezicht, het beheer en het voortdurende onderhoud door de dienstverrichter alsmede de terbeschikkingstelling van andere installaties (...)"**, zeker "wanneer deze effectief noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat de installaties geschikt zijn voor het beoogde gebruik".

1.4 Exploitatie van cafetaria

Bij de exploitatie van sportinfrastructuur is in veel gevallen tevens de exploitatie van een cafetaria aan de orde. Er gelden inzake BTW bijzondere regels die ter zake ad hoc kunnen geduid worden.

S-DIVISIE - CHECKLIST (POLYVALENT) SPORTCOMPLEX

Onderstaande checklist moet toelaten een inschatting te geven van de aard van de exploitatie.

| Vraag | Ja | Nee |
|--|----|-----|
| Wordt er sportmateriaal ter beschikking gesteld door de exploitant? | | |
| Is er een reglement van inwendige orde dat door alle sporters/clubs verplicht moet worden nageleefd? | | |
| · Voorziet het reglement van inwendige orde in beperkingen met betrekking tot het doel en het gebruik van het sportcomplex / andere installaties? | | |
| · Voorziet het reglement van inwendige orde in beperkingen met betrekking tot de duur van het gebruik van het sportcomplex / andere installaties? | | |
| · Voorziet het reglement van inwendige orde in de mogelijkheid om personen te allen tijde de toegang tot het sportcomplex / andere installaties te weigeren of uit het sportcomplex / andere installaties te onttrekken? | | |
| Geregeld onderhoud / reiniging en nazicht van het sportcomplex door de exploitant? | | |
| Geregeld onderhoud (reiniging) en nazicht van het sportmateriaal door de exploitant? | | |
| Aanwezigheid tijdens de openingsuren van een zaalwachter/toezichter die toezicht uitoefent (o.a. op het reglement van inwendige orde), begeleiding en advies verstrekt? | | |
| Wordt er een bezettingsschema bijgehouden door de exploitant? | | |
| Wordt het sportcomplex door de exploitant gebruiksklaar gemaakt voor de sporters? | | |
| · Klaarzetten van (sport)materiaal, tribunes,...? | | |
| · Andere: | | |
| Wordt het sportcomplex door de exploitant opgeruimd na gebruik door de sporters? | | |
| · Opruimen van (sport)materiaal, tribunes,...? | | |
| · Andere: | | |
| Aanwezigheid tijdens de openingsuren van een persoon als aanspreekpunt voor mogelijke interventies (ingeval van een probleem met de douches, kleedkamers, sportmaterieel...)? | | |
| Gebruik van gemeenschappelijke delen/installaties (kleedruimtes, douches, kluisen, ...)? | | |
| Geregeld onderhoud / reiniging en nazicht van de gemeenschappelijke delen / installaties (kleedruimtes, douches, kluisen,...) door de exploitant? | | |
| Heeft het sportcomplex vaste openingsuren? | | |
| Wordt het sportcomplex geopend en gesloten door de exploitant? | | |
| Staat de exploitant in voor het aan- en uitzetten van verlichting, verwarming, koeling, ventilatie? | | |
| Kan het sportcomplex door verschillende sporters/clubs op hetzelfde moment gebruikt worden? | | |
| Wordt het sportcomplex door verschillende sporters/clubs gebruikt? | | |
| Aanwezigheid van onthaal? | | |
| Wordt de beschikbare ruimte aan de sporter/club toegewezen bij aankomst versus een vast terrein over een langere periode? | | |
| Is het sportcomplex vrij toegankelijk voor bezoekers tijdens de openingsuren? | | |
| Verwijst het reglement van inwendige orde naar begrippen zoals huur,...? | | |
| Verwijst de gebruiksovereenkomst naar begrippen zoals huur,...? | | |
| Verwijst het tarievenreglement naar begrippen zoals huur,...? | | |
| Wordt door de sporter/club een enige prijs betaald? | | |
| Wordt het sportcomplex of delen ervan aangewend voor andere (niet-sportieve) activiteiten (bv. gebruik van het sportcomplex door derden voor de organisatie van evenementen,...)? | | |
| Indien ja, | | |
| · gelieve een opsomming te geven van deze activiteiten: | | |
| | | |
| · wat is het aandeel van de omzet uit dergelijke activiteiten in de totale omzet? | % | % |
| · worden er door de exploitant van het sportcomplex in dat geval bijkomende diensten verricht? | | |
| · indien dit het geval is, gelieve een opsomming te geven van deze bijkomende diensten: | | |
| | | |

| CONCLUSIE | waarschijnlijk | mogelijk | wellicht niet |
|--|----------------|----------|---------------|
| De exploitatie van het sportcomplex betreft een 100% btw belastbare exploitatie | | | |
| · overeenkomstig de thans geldende positie van de Belgische btw-administratie | | | |
| · overeenkomstig de thans geldende positie van het Europees Hof van Justitie | | | |
| De exploitatie van het sportcomplex betreft een gedeeltelijk btw belastbare exploitatie | | | |
| · overeenkomstig de thans geldende positie van de Belgische btw-administratie | | | |
| · overeenkomstig de thans geldende positie van het Europese Hof van Justitie | | | |
| aandeel van de exploitatie van het sportcomplex dat btw belastbaar is | % | | |
| Andere aandachtspunten | | | |
| Wordt in het sportcomplex door de exploitant ruimte ter beschikking gesteld voor reclame? | | | |
| Is er in het sportcomplex een cafeteria aanwezig? | | | |
| Zo ja, hoe wordt deze geëxploiteerd? | | | |
| Op basis van een concessieovereenkomst ten behoeve van één uitbater? | | | |
| Op basis van een reserveringsschema ten behoeve van verschillende gebruikers? | | | |
| | | | |

