S-divisie: meerjarenplan 2023-2027

Stad Izegem

(actualisatie 10/2023)

Inhoud

Inhoud

1. ALGEMEEN 3

2. OPBRENGSTEN 3

3. KOSTEN 3

3.1. Diensten en diverse goederen 3

3.2. Afschrijvingen/Investeringen 5

3.3. Financiële kosten 6

3.4. Centrale diensten 7

4. RESULTAAT 7

1. ALGEMEEN

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 2023 t.e.m. 2027.

2. OPBRENGSTEN

- Voor de post 'omzet en prijssubsidies' in 2023 wordt vertrokken van de realiteit van 30/06/2023. Hierbij wordt het tweede semester van 2022 toegevoegd. De raming van 2023 wordt doorgetrokken in de volgende jaren, uitgezonderd de inkomsten van het buitenbad. Voor het buitenbad werd, gezien de weersomstandigheden in 2023, de gemiddelde omzet van 2022 en 2023 in rekening gebracht.

- De rubriek 'andere bedrijfsopbrengsten' is als volgt samengesteld:

Diverse Opbrengsten	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Zwembadautomaat	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00
Huur Conciërge + energie Krekel-Zuid	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00	6.700,00
Huur bureauruimte + energie Krekel-Zuid	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Concessie Krekel-Zuid	15.800,00	15.800,00	15.800,00	15.800,00	15.800,00
Huur + energie Emelgem	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Doorrekeningen energie	28.700,00	38.900,00	39.100,00	38.600,00	39.300,00
Recuperatie schade	7.900,00	-	-	-	-
Divers	4.800,00	4.700,00	4.700,00	4.700,00	4.800,00
TOTAAL	**78.200,00**	**80.400,00**	**80.600,00**	**80.100,00**	**80.900,00**

Merk op dat de doorrekeningen van energie fluctueren volgens de toekomstige energiekosten.

3. KOSTEN

3.1. Diensten en diverse goederen

De raming van de rubriek 'diensten en diverse goederen' in exploitatiejaar 2023 is gebaseerd op de gekende realiteit voor de periode 01/07/2022 – 30/06/2023. Voor de volgende jaren zijn de kosten onderworpen aan de geraamde indexaties, zijnde 3,90% in 2024 en 2,00% in de latere jaren.

- De post 'Diverse kosten' omvat kosten van keuringen, divers materiaal voor herstellingen, zwembadwateranalyse, staalname, sportmateriaal, … . Een aandeel in de interne werkingskosten en de impact van de prijssubsidietoepassing (2023-2027: € 75.000 – 80.000) is eveneens binnen deze rubriek voorzien.

- Voor de energiekosten vanaf 2023 wordt voor de verbruiken vertrokken van de gekende realiteit in 2022 en 2023. De toegepaste energietarieven voor 2023 en 2024 worden geraamd rekening houdend met de huidige gekende prijzen uit het raamcontract voor zowel aardgas als elektriciteit. Er werd rekening gehouden met 10% marge, gezien het volatiel karakter van de energieprijzen.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GAS	123.297,04	96.400,00	160.700,00	161.200,00	161.700,00	162.200,00
WATER	67.319,35	69.000,00	72.800,00	76.800,00	81.000,00	85.400,00
ELEKTRICITEIT	213.013,63	137.600,00	176.700,00	174.600,00	164.500,00	167.800,00
MARGE		30.300,00	41.000,00	41.300,00	40.700,00	41.500,00
TOTAAL	**403.630,02**	**333.300,00**	**451.200,00**	**453.900,00**	**447.900,00**	**456.900,00**

- De rubriek 'onderhoud en herstellingen' is als volgt samengesteld:

Onderhoud en Herstellingen	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Exploitatie opvolging	28.920	70.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Schoonmaakproducten	15.863	17.445	18.126	18.488	18.858	19.235
Chemische producten	17.044	20.833	21.645	22.078	22.520	22.970
Onderhoud sportmateriaal	3.341	3.341	3.472	3.541	3.612	3.684
Bewaking zwembad zomer	10.738	10.738	11.157	11.380	11.608	11.840
Diverse werken baden	7.924	9.899	10.286	10.491	10.701	10.915
Groenonderhoud Masterplan			-	-	-	-
Onderhoud natuurgras	47.003	53.502	55.588	56.700	57.834	58.991
Onderhoud kunstgrasveld	39.781	16.940	17.600	17.952	18.312	18.678
Infill kunstgrasveld	10.000	- 7.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Onderhoud atletiekpiste	4.820	4.820	5.008	5.108	5.210	5.315
Onderhoud Finse piste			5.785		5.785	
Kosten Gantner/Recreatex	13.070	13.929	14.472	14.762	15.057	15.358
Schade	1.808	6.509		-	-	-
Marge		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Diverse kosten	43.867	58.179	49.427	50.415	51.423	52.452
Totaal	**244.180**	**304.135**	**290.566**	**288.917**	**298.920**	**297.438**

- Publiciteit en onthaal: deze rubriek omvat o.a. SABAM, …

- Telefonie en bureelmateriaal: deze rubriek omvat o.a. telefonie, bancontact, toegangskaarten, huur en onderhoud printer,…

3.2. Afschrijvingen/Investeringen

- De gerealiseerde investeringen worden in rekening gebracht via de aanrekening van afschrijvingen. Deze zijn voor het eerst verschuldigd in het jaar van de voorlopige oplevering. Voor de berekening van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met onderstaand ontvangen investeringsprogramma:

JAAR	ACCOMMODATIE	OMSCHRIJVING	INVESTERING
2023	Krekel-Noord	AANKOOP SCHROBZUIGMACHINE	€ 2.926,00
2023	Krekel-Noord	AANPASSEN LS	€ 25.000,00
2023	Krekel-Noord	AFSLUITING BUITENBAD	€ 1.337,40
2023	Krekel-Noord	DEFECTE CENTRIFUGAALPOMP	€ 959,49
2023	Krekel-Noord	IN ORDE ZETTEN INDIVIDUELE OMKLEEDKABINE	€ 4.622,96
2023	Krekel-Noord	INSTANDHOUDINGSWERKEN DAKDELEN	€ 15.000,00
2023	Krekel-Noord	MASTERPLAN/CONCEPTSTUDIE	€ 6.110,00
2023	Krekel-Noord	ZWEMBADROBOT	€ 1.339,55
2023	Krekel-Noord	NOODDEUREN IN DE PARKETZAAL	€ 3.358,30
2023	Krekel-Noord	TUSSENDEUR JUDOZAAL	€ 2.075,00
2023	Krekel-Noord	BREUK AFVOERBUIS	€ 1.600,00
2023	Krekel-Noord	SLEUTELS EN CILINDERS VOOR DEUREN	€ 1.641,76
2023	Krekel-Noord	SPORTMATERIAAL	€ 25.000,00
2023	Krekel-Noord	STABILITEITSSTUDIE	€ 7.256,25
2023	Krekel-Noord	VERVANGING AED-TOESTELLEN	€ 4.621,37
2023	Krekel-Noord	VUILBAKKEN	€ 14.027,50
2023	Krekel-Noord	WALKIE TALKIES	€ 607,04
2023	Krekel-Zuid	AANKOOP ROBOTMAAIER	€ 22.596,60
2023	Krekel-Zuid	AANVULLEN KOGELSTOTEN	€ 3.055,00
2023	Krekel-Zuid	BEWEEGBANK	€ 7.584,00
2023	Krekel-Zuid	DEKSEL BUFFERPUT	€ 818,00
2023	Krekel-Zuid	FLESSENVULLER	€ 1.387,50
2023	Krekel-Zuid	ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN	€ 10.415,00
2023	Krekel-Zuid	HERBELIJNING ATLETIEKPISTE	€ 8.730,00
2023	Krekel-Zuid	PV PANELEN	€ 5.000,00
2023	Krekel-Zuid	BUFFERBEKKEN	€ 39.740,00
2023	Krekel-Zuid	PUMPTRACK	€ 36.300,00
2023	Krekel-Zuid	UITBREIDING CAMERASYSTEMEN	€ 9.000,00
2023	Krekel-Zuid	VUILBAKKEN	€ 7.044,40
2023	SH Kachtem	ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN	€ 1.500,00
2023	SH Kachtem	HERSTEL POMP VERWARMING	€ 2.809,45
2023	SH Kachtem	AANKOOP ROBOTMAAIERS	€ 8.574,70
2023	SH Kachtem	BERGHOK KUNSTGRASVELD	€ 9.000,00
2023	SH Kachtem	CAMERABEWAKING	€ 2.500,00
2023	SH Kachtem	DEFECTE CIRCULATIEPOMP	€ 1.464,87
2023	SH Kachtem	VERPLAATSEN MOBIELE UNITS	€ 671,31
2023	Molenwiek	AANKOOP ROBOTMAAIERS	€ 7.979,70
2023	BT Kachtem	AANKOOP AED	€ 978,63
2023	BT Kachtem	AANKOOP ROBOTMAAIERS	€ 7.979,70
2023	BT Kachtem	CONTAINERUNITS	€ 13.455,56
2023	BT Kachtem	VERVANGEN DUGOUTS	€ 9.297,34
2023	BT Kachtem	MOBIEL SENIOR VOETBALDOEL	€ 1.274,55
Totaal 2023			**€ 336.638,95**
2024	Krekel-Noord	BEVEILIGING TOEGANG DAKEN	€ 33.000,00
2024	Krekel-Noord	SPORTMATERIAAL	€ 25.000,00
2024	Krekel-Noord	AANPASSEN LS AAN AREI	€ 50.000,00
2024	Krekel-Noord	MASTERPLAN/CONCEPTSTUDIE	€ 38.890,00
2024	Krekel-Zuid	PV PANELEN	€ 95.000,00
2024	Krekel-Zuid	BUFFERBEKKEN	€ 357.660,00
2024	Krekel-Zuid	PUMPTRACK	€ 326.700,00
2024	Krekel-Zuid	SPORTMATERIAAL	€ 27.500,00
2024	Krekel-Zuid	ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN	€ 19.585,00
2024	SH Kachtem	RELAMPING	€ 4.500,00
2024	SH Kachtem	VERVANGING POMPEN EN STURING BUFFERPUT	€ 10.000,00
Totaal 2024			**€ 987.835,00**
2025	Krekel-Noord	SPORTMATERIAAL	€ 25.000,00
2025	Krekel-Zuid	SPORTMATERIAAL	€ 35.000,00
Totaal 2025			**€ 60.000,00**
2026	Krekel-Noord	SPORTMATERIAAL	€ 25.000,00
2026	Krekel-Zuid	SPORTMATERIAAL	€ 12.500,00
Totaal 2026			**€ 37.500,00**
2027	Krekel-Noord	SPORTMATERIAAL	€ 25.000,00
Totaal 2027			**€ 25.000,00**
TOTAAL 2023-2027			**€ 1.446.973,95**

- Voor het project/masterplan renovatie zwembad werd enkel een beperkte studiekost voorzien in deze simulatie. Er zijn geen effecten in rekening gebracht van de eventuele sluiting van accommodaties n.a.v. deze werken in de komende jaren.
- Volgende investeringen staan vermeld in het investeringsplan, maar zijn nog niet expliciet goedgekeurd. In deze simulatie werd geen rekening gehouden met de financiële uitwerking van deze investeringen.

NOG GOED TE KEUREN INVESTERINGEN		
JAAR	OMSCHRIJVING	INVESTERING
	WIFI VOORZIENING	€ 45.000,00
	VERVANGEN VOLLEYBALSETS	€ 12.500,00
	MOBIELE SCHROBZUIGMACHINES (KRN + KRZ)	€ 7.460,00
	SCOREBORD BLAUWE ZAAL	€ 30.000,00
	AANPASSINGEN STADION KRZ NAV BRANDWEERVERSLAG	€ 65.000,00
	VASTE CONSTRUCTIE OPNAMES AMERICAN FOOTBALL	€ 15.000,00
	CONTAINERBERGING AMERICAN FOOTBALL	€ 9.000,00
	VERVANGING BUFFERPUT EN STURING	€ 1.000,00
	HERPLAATSEN ZONNECOLLECTOR	?

- Vanaf jaar 2023 geldt bijkomend volgende regel: De investeringskost wordt gedragen door Farys (67%) en door de deelnemer (33%) (cf. RvB 24/02/2022). In toepassing van het boekingsschema, opgelegd door het ABB, impliceert dit een verschuiving in de financierende partij (leasing Farys door aangegane lening door S-deelnemer). Er is op zich geen rechtstreekse impact op de autofinancieringsmarge.

  Er is dus rekening gehouden met een prefinanciering door de deelnemer van 33% in de voorziene investeringen vanaf exploitatiejaar 2023. De periodieke opvraging (per Q) zal ook het aandeel werkingskost omvatten.

  De tenlastelegging voor het deel gefinancierd door Farys (67%) gebeurt onder de vorm van afschrijvingen, die bepaald worden in functie van de verwachte levensduur van het te realiseren project.

  De afschrijvingen worden voor het eerst in rekening gebracht vanaf het jaar van voltooiing van de werken.

  Merk op dat, als uitzondering op het bovenstaande, voor de aanleg van het bufferbekken op Krekel-Zuid er rekening wordt gehouden met een prefinanciering van 100% door de stad (cf. ingediend subsidiedossier door stad Izegem).

3.3. Financiële kosten

- De financiële kosten zijn berekend onder toepassing van een geraamde intrestvoet (4,5% vanaf 2023), en rekening houdende met de reeds gerealiseerde investeringen en het voormelde investeringsprogramma's. De effectieve interestkost zal afhankelijk zijn van de toestand op de financiële markten tijdens de realisatie van de investeringen.

  Vanaf jaar 2023 beperkt de in rekening gebrachte intrestkost zich tot het gedeelte dat door Farys wordt gefinancierd.

- Met betrekking tot de werkingstoelage van exploitatiejaar X wordt de financieringskost aangerekend in exploitatiejaar X+1 aan de korte-termijn rentevoet tot aan de datum van

betaling (ingeschat op 05 telkens in X+1). Deze korte-termijn-financieringskost zou komen te vervallen indien er voorschotten zouden betaald worden op de werkingstoelage.

3.4. Centrale diensten

- Het aandeel in de werkingskosten is geraamd volgens de toepasselijke regels.

4. RESULTAAT

farys

GEMEENTE IZEGEM S-DIVISIE - BEPALING EFFECT MEERJARENPLAN 2023-2027						
ACTUALISATIE 10/2023						
Exploitatiejaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Begrotingsjaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	REALITEIT	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING
OPBRENGSTEN	**384.791**	**280.600**	**343.800**	**344.000**	**343.500**	**344.300**
Omzet	219.515	158.200	191.400	191.400	191.400	191.400
Prijssubsidies	98.642	44.200	72.000	72.000	72.000	72.000
Andere bedrijfsontvangsten	66.634	78.200	80.400	80.600	80.100	80.900
KOSTEN	**1.706.011**	**1.752.900**	**1.951.820**	**1.949.740**	**1.932.080**	**1.892.040**
Diensten en diverse goederen	809.983	809.900	932.720	936.440	940.780	946.740
diversen kosten	151.203	160.200	178.120	180.540	180.580	178.740
energie	403.630	333.300	451.200	453.900	447.900	456.900
onderhoud en herstellingen	244.180	304.100	290.600	288.900	298.900	297.400
publiciteit en onthaal	2.979	4.500	4.700	4.800	4.900	5.000
telefonie en bureelmateriaal	7.991	7.800	8.100	8.300	8.500	8.700
Personeelskosten	51.096	56.500	58.700	59.900	61.100	62.300
Afschrijvingen	661.544	679.100	702.200	685.200	667.200	626.700
Afschrijvingen	683.211	714.300	766.400	751.400	730.000	675.000
Afschrijvingen eigen financiering (-)	-21.667	-35.200	-64.200	-66.200	-62.800	-48.300
Financiële kosten	113.111	129.700	168.400	178.000	172.100	164.400
Aandeel kosten centrale diensten	70.277	77.700	89.800	90.200	90.900	91.900
RESULTAAT	**-1.321.221**	**-1.472.300**	**-1.608.020**	**-1.605.740**	**-1.588.580**	**-1.547.740**
UIT TE KEREN EENMALIGE VERGOEDING	**178.892,01**	**178.892,01**	**178.891,99**	**178.891,97**	**0,00**	**0,00**
Effect op de gemeentelijke begroting jaar X						
- eenmalige vergoeding aan de gemeente	**-178.892,01**	**-178.892,01**	**-178.891,99**	**-178.891,97**	**0,00**	**0,00**
Effect op de gemeentelijke begroting jaar X+1						
+ aanrekening algemene werkingstoelage aan de gemeente	**1.321.221**	**1.472.300**	**1.608.020**	**1.605.740**	**1.588.580**	**1.547.740**
+ aanrekening prijssubsidies aan de gemeente	**123.885**	**67.100**	**96.500**	**96.500**	**96.500**	**96.500**
+ ten laste van de gemeentelijke begroting	**1.445.106**	**1.539.400**	**1.704.520**	**1.702.240**	**1.685.080**	**1.644.240**
Eigen financiering deelnemer	0	143.900	591.071	20.691	12.932	8.621

De interpretatie is als volgt te beschouwen (voorbeeld exploitatiejaar 2023):

- Er wordt een exploitatietekort geraamd van € 1 472 300
- De prijssubsidies € 67 100 worden hieraan toegevoegd.
- Het globaal verschuldigd bedrag aan Farys bedraagt zo € 1 539 400. Dit wordt opgevraagd in het voorjaar van het jaar 2024.

- Eigen financiering wordt in het exploitatiejaar zelf op kwartaalbasis opgevraagd middels een brief. In het jaar 2023 impliceert dit een bedrag van € 143 900.
- De raming van exploitatiejaar 2023 wijkt af van de versie die de gemeente reeds ontving. Er werd een correctie uitgevoerd voor de reeds gekende omzet en de evolutie van de energieprijzen. Eveneens werd een update van het investeringsplan verwerkt.

- Het meerjarenplan is opgesteld volgens bovenvermelde premissen. De werkelijkheid kan hier dus van afwijken.

1 Wettelijk kader

1.1 Bepalen recht op aftrek

Farys 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.

Farys 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 Farys 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 Farys 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 Farys 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 Farys 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 Farys 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.
- Farys staat in voor het openen en sluiten van de sportinstallatie.
- Farys 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.
- Farys stelt naast de sportinstallatie ook sportmateriaal en andere installaties (kleedruimtes, sanitaire ruimtes...) ter beschikking van de gebruikers. De te gebruiken installaties worden door de Farys toegewezen op het moment van aankomst van de gebruiker.
- Farys 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…).
- Farys 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.
- Farys 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 Farys 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 Farys, dan wel door Farys 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.

1.3 Onroerende verhuur

Of de terbeschikkingstelling van het nieuwe sportcomplex door Farys 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 Farys 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 Farys).

  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.

1.5 Herkwalificatie werkingstoelage

Ingevolgde de afgesloten ruling wordt de verschuldigde werkingstoelage geherkwalificeerd als prijssubsidie. Uitgangspunt is het resultaat van de analytische exploitatierekening waarop correcties worden toegepast aan opbrengsten- en aan kostenzijde. De gecorrigeerde en afgeronde prijssubsidie wordt onderworpen aan een BTW-voet van 6%.
De overeenkomstige BTW wordt op kwartaalbasis geraamd en afgedragen. Het finaal bedrag voor het betrokken exploitatiejaar X wordt afgedragen in de BTW-aangifte m.b.t. de maand waarin de jaarrekening van Farys over jaar X wordt goedgekeurd (tijdens jaar X+1).
Deze impact maakt integraal deel uit van de werkingstoelage over jaar X, die wordt opgevraagd bij de deelnemer in jaar X+1.

Checklist polyvalente sportinfrastructuur

Farys

S-Divisie - Checklist (polyvalente) sportcomplexen

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

Wordt er sportmateriaal ter beschikking gesteld door de exploitant?	Ja	Nee
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 ontzetten?		
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…) of, indien er een badgesysteem wordt gebruikt, is er dan 24/24 uur permanentie voorzien door de exploitant als aanspreekpunt voor mogelijke interventies?		
Gebruik van gemeenschappelijke delen/installaties (kleedruimtes, douches, kluizen, ...)?		
Geregeld onderhoud / reiniging en nazicht van de gemeenschappelijke delen / installaties (kleedruimtes, douches, kluizen,...) door de exploitant?		
Heeft het sportcomplex vaste openingsuren?		
Wordt het sportcomplex geopend en gesloten door de exploitant (al dan niet middels een badgesysteem dat wordt gecontroleerd door de exploitant) ?		
Staat de exploitant in voor het aan- en uitzetten van verlichting, verwarming, koeling, ventilatie (al dan niet automatisch middels een badgesysteem dat wordt gecontroleerd door de exploitant) ?		
Kan het sportcomplex door verschillende sporters/clubs op hetzelfde moment gebruikt worden?		
Wordt het sportcomplex door verschillende sporters/clubs gebruikt?		
Aanwezigheid van onthaal of, indien er een badgesysteem wordt gebruikt, is er 24/24 permanentie voorzien door de exploitant?		
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 cafetaria 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?		

V.U. Marleen Porto-Carrero · Stropstraat 1 · 9000 Gent · DD/MM/JJ · Ref.: XXXXXC

farys

Stropstraat 1
9000 Gent

T +32 78 35 35 99
www.farys.be