



S-divisie: meerjarenplan 2024-2031

Stad Izegem

(actualisatie 09/2024)



Inhoud

Inhoud

1. ALGEMEEN	3
2. OPBRENGSTEN	3
3. KOSTEN.....	4
3.1. Diensten en diverse goederen.....	4
3.2. Afschrijvingen/Investeringen	6
3.3. Financiële kosten	9
3.4. Centrale diensten.....	9
4. RESULTAAT	10

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 2024 t.e.m. 2031.
- Er is geen rekening gehouden met een financiële impact van eventuele stopzetting van exploitatie van sportinfrastructuur en de bouw en exploitatie van nieuwe infrastructuur. Er wordt verondersteld dat het huidige zwembad en de overige infrastructuur verder geëxploiteerd worden in de periode van voorliggende meerjarenplan.

2. OPBRENGSTEN

- Voor de post 'omzet en prijssubsidies' in 2024 wordt vertrokken van de realiteit van 2023 en de reeds gekende realiteit van 2024. De raming van 2024 wordt doorgetrokken in de volgende jaren, behalve wat de zomermaanden betreft. Voor de maanden juli en augustus wordt rekening gehouden met de gemiddelde omzet van 2023 en 2024.
- De rubriek 'andere bedrijfsopbrengsten' is als volgt samengesteld:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Huur	13.760	13.926	14.037	14.149	14.264	14.382	14.501	14.623	14.748
Doorrekening energie	37.734	36.083	39.462	40.179	40.910	41.657	42.418	42.901	43.687
Concessie	15.826	16.041	16.362	16.689	17.023	17.364	17.711	18.065	18.426
Divers	20.232	5.608	4.891	4.952	5.015	5.079	5.144	5.210	5.277
Totaal	87.552	71.658	74.752	75.970	77.213	78.480	79.773	80.799	82.138

De post divers bevat in 2023 de verkoop van een camionette (€ 5.768) en enkele (te ontvangen) schadevergoedingen (€ 9.832).

3. KOSTEN

3.1. Diensten en diverse goederen

De raming van de rubriek 'diensten en diverse goederen' in exploitatiejaar 2024 is gebaseerd op de gekende realiteit van 2023 en 2024. Voor de volgende jaren zijn de kosten onderworpen aan de geraamde indexaties.

- 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 is eveneens binnen deze rubriek voorzien.

Het project 'aanleg pumtrack' wordt stopgezet wegens bodemverontreiniging. De reeds gemaakte kosten worden in 2024 in rekening gebracht via deze post (€ 19.000).

- Voor de energiekosten vanaf 2024 wordt voor de verbruiken vertrokken van de gekende realiteit in 2023. De toegepaste energietarieven voor 2024 worden geraamd rekening houdend met de huidige gekende prijzen uit het raamcontract voor zowel aardgas als elektriciteit. Voor water wordt de gekende indexatie en tariefaanpassing toegepast.

ACCOMMODATIE		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Sporthal Krekel Noord	Gas	23.132	29.652	30.042	30.643	31.255	31.881	32.518	33.168	33.832
Sporthal Krekel Noord	Water	6.609	13.435	13.703	13.977	14.257	14.542	14.833	15.130	15.432
Sporthal Krekel Noord	Elektriciteit	23.824	27.190	24.247	24.732	25.226	25.731	26.245	26.770	27.306
Sporthal Krekel Noord	Marge	0	6.000	5.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Sporthal Krekel Noord	TOTAAL	53.564	76.277	72.992	74.352	76.739	78.153	79.596	81.068	82.570
Zwembad Krekel Noord	Gas	34.822	44.378	45.063	45.964	46.883	47.821	48.777	49.753	50.748
Zwembad Krekel Noord	Water	29.739	42.999	41.874	42.712	43.566	44.437	45.326	46.232	47.157
Zwembad Krekel Noord	Elektriciteit	55.655	63.443	56.576	57.707	58.861	60.039	61.239	62.464	63.714
Zwembad Krekel Noord	Marge	0	10.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Zwembad Krekel Noord	TOTAAL	120.216	160.820	154.512	157.383	160.310	163.297	166.342	169.449	172.618
Sporthal Krekel Zuid	Gas	28.883	36.809	37.021	37.761	38.516	39.287	40.072	40.874	41.691
Sporthal Krekel Zuid	Water	14.796	14.935	15.233	15.538	15.849	16.166	16.489	16.819	17.155
Sporthal Krekel Zuid	Elektriciteit	37.494	33.955	32.271	32.916	33.574	34.246	34.931	35.629	36.342
Sporthal Krekel Zuid	Marge	0	6.000	6.000	6.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Sporthal Krekel Zuid	TOTAAL	81.173	91.699	90.525	92.215	94.940	96.698	98.492	100.322	102.189
Sporthal 't SOK	Gas	10.488	13.965	14.244	14.529	14.820	15.116	15.418	15.727	16.041
Sporthal 't SOK	Water	4.192	4.159	4.242	4.327	4.413	4.501	4.591	4.683	4.777
Sporthal 't SOK	Elektriciteit	19.135	20.449	21.073	21.494	21.924	22.362	22.810	23.266	23.731
Sporthal 't SOK	Marge	0	3.000	3.000	3.000	3.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Sporthal 't SOK	TOTAAL	33.816	41.572	42.558	43.350	44.157	45.980	46.819	47.676	48.549
Buiterterreinen Emelgem	Gas	2.269	4.686	4.780	4.875	4.973	5.072	5.174	5.277	5.383
Buiterterreinen Emelgem	Water	7.706	6.481	6.610	6.742	6.877	7.015	7.155	7.298	7.444
Buiterterreinen Emelgem	Elektriciteit	7.677	9.129	9.312	9.498	9.688	9.882	10.079	10.281	10.486
Buiterterreinen Emelgem	Marge	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Buiterterreinen Emelgem	TOTAAL	17.652	21.296	21.701	22.115	22.538	22.969	23.408	23.856	24.313
Buiterterreinen Molenwiek	Gas	1.332	1.339	1.793	1.829	1.865	1.903	1.941	1.980	2.019
Buiterterreinen Molenwiek	Water	1.553	2.702	2.756	2.811	2.867	2.925	2.983	3.043	3.104
Buiterterreinen Molenwiek	Elektriciteit	1.601	1.799	1.835	1.872	1.909	1.947	1.986	2.026	2.066
Buiterterreinen Molenwiek	TOTAAL	4.487	5.840	6.384	6.512	6.642	6.775	6.910	7.048	7.189
Buiterterreinen Kachtem	Water	2.698	2.642	2.694	2.748	2.803	2.859	2.916	2.975	3.034
Buiterterreinen Kachtem	Elektriciteit	5.822	3.288	3.353	3.420	3.489	3.559	3.630	3.702	3.776
Buiterterreinen Kachtem	Marge	0	500	500	500	500	500	500	500	500
Buiterterreinen Kachtem	TOTAAL	8.520	6.429	6.548	6.669	6.792	6.918	7.046	7.177	7.311
IZEGEM	TOTAAL ENERGIE	319.428	403.933	395.221	402.595	412.117	420.789	428.615	436.597	444.739

- Er wordt rekening gehouden met de geraamde energiebesparing ten gevolge van de uitbreiding van de PV-installatie op de sporthal Krekel Zuid vanaf 2025.
- De gehanteerde marge is in de tabel afzonderlijk vermeld.
- De rubriek ‘onderhoud en herstellingen’ is als volgt samengesteld:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	REALITEIT	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING
Exploitatieopdrachten	84.871	94.219	99.947	101.946	103.985	106.065	108.186	110.350	112.557
Vintia - licenties	13.929	14.361	14.648	14.941	15.240	15.545	15.856	16.173	16.496
Onderhoud natuurgras	54.286	59.062	60.244	61.448	62.677	63.931	65.210	66.514	67.844
Onderhoud kunstgrasveld	7.072	11.956	12.195	12.439	12.688	12.942	13.201	13.465	13.734
Onderhoud kunstgrasveld X-1	-6.879	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud Finse piste	9.797	10.100	4.517	10.393	4.815	10.697	5.126	11.013	5.448
Aanpassen Finse piste	0	5.255	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud atletiekpiste	5.655	5.830	5.947	6.066	6.187	6.311	6.437	6.566	6.697
Zomerbewaking	3.982	10.292	10.498	10.708	10.922	11.140	11.363	11.590	11.822
Tegelwerken zwembad	14.088	14.525	18.000	18.360	18.727	19.102	19.484	19.873	20.271
Aanpassen waterleiding	0	4.547	0	0	0	0	0	0	0
Werken afwatering	6.081	0	0	0	0	0	0	0	0
Schoonmaakproducten	18.139	20.145	20.548	20.959	21.378	21.806	22.242	22.687	23.140
Chemische producten	24.601	25.363	25.871	26.388	26.916	27.454	28.003	28.563	29.135
Schade	9.177	2.639	0	0	0	0	0	0	0
Diverse	71.889	81.080	82.702	84.356	86.043	87.764	89.519	91.309	93.135
Marge	0	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Totaal	316.688	395.374	391.116	404.004	405.579	418.755	420.625	434.103	436.280

- Tweejaarlijks wordt een kost voorzien voor het aanvullen van de Finse piste met schors.
- In 2024 wordt een éénmalige kost voorzien voor het aanpassen van de Finse piste (€ 5.255) en werken aan de waterleiding (€ 4.547)
- Er is rekening gehouden met een marge van € 36.000 per jaar (+/- 10%).
- Publiciteit en onthaal: deze rubriek omvat o.a. Sabam, ...
- Telefonie en bureelmateriaal: deze rubriek omvat o.a. telefonie, bancontact, toegangskarten, huur en onderhoud printer,...

3.2. Afschrijvingen/Investerings

- 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:

ACCOMMODATIE	JAAR	OMSCHRIJVING	INVESTERING
Sporthal Krekel Noord	2024	LED-scorebord	29.095
Sporthal Krekel Noord	2024	Vervangen deur kleedkamer	1.349
Sporthal Krekel Noord	2024	Mobiel scorebord	1.568
Sporthal Krekel Noord	2024	Herstel lek dak parketzaal	3.919
Sporthal Krekel Noord	2024	aanpassing LS aan AREI	13.063
Sporthal Krekel Noord	2024	Instandhouden dakdelen	15.675
Sporthal Krekel Noord	2024	Vervanging dakextractor judolozaal en grote sporthal	11.578
Sporthal Krekel Noord	2025	aanpassing LS aan AREI	23.513
Sporthal Krekel Noord	2025	Beveiliging toegang daken	50.160
Sporthal Krekel Noord	2025	Opschuren parketvloer, hervernissen en herbelijnen	49.638
Sporthal Krekel Noord	2025	Verwijderen asbest gevelbekleding Sporthallen en polyvalente zalen	70.015
Sporthal Krekel Noord	2026	Vervangingsbeleid dojo - judomatten	16.898
Sporthal Krekel Noord	2026	Voertuig technische dienst - sport	52.250
Sporthal Krekel Noord	2026	aanpassing LS aan AREI	15.675
Sporthal Krekel Noord	2030	vervanging scheidingsgordijn parketzaal	20.900
Sporthal Krekel Noord	2030	Stootkussens blauwe zaal vervangen	20.900
Zwembad Krekel Noord	2024	Schrobzuigmachine	4.746
Zwembad Krekel Noord	2024	BOCA-toegangskarten	2.665
Zwembad Krekel Noord	2024	Herstel buitenglijbaan	3.680
Zwembad Krekel Noord	2024	Vervanging inbraakcentrale	6.793
Zwembad Krekel Noord	2024	Herstellingswerken douches Krekel Noord	42.518
Zwembad Krekel Noord	2024	Silexpanelen opnieuw voegen + behandeling hydrofuge	3.919
Zwembad Krekel Noord	2025	Silexpanelen opnieuw voegen + behandeling hydrofuge	41.800
Zwembad Krekel Noord	2025	Verwijderen asbest gevelbekleding Zwembad	33.440
Zwembad Krekel Noord	2025	Vervanging bodemstofzuiger zwembad	13.063
Complex Krekel Zuid	2024	2 schrobzuigmachines	3.930
Complex Krekel Zuid	2024	Programmatie PRIVA	2.230
Complex Krekel Zuid	2024	Camerabewaking	6.247
Complex Krekel Zuid	2024	Aanpassing stadion n.a.v. verslag binnenlandse zaken en brandweer	67.925
Complex Krekel Zuid	2024	Vervanging verwarmingsbatterij	4.703
Complex Krekel Zuid	2024	Energiebesparende maatregelen stadiongebouw	7.176
Complex Krekel Zuid	2024	Tijdelijke calisthenics	31.350
Complex Krekel Zuid	2024	Herstelling hamerslinger en discuskooi	9.771
Complex Krekel Zuid	2024	Vervanging sectionaalpoort kleedkamergebouw T2	5.062
Complex Krekel Zuid	2024	Lekdetectie tussendak en plaatselijk herstel	6.145
Complex Krekel Zuid	2025	Deur stooklokaal topturnhal vervangen	1.568
Complex Krekel Zuid	2025	Vaste constructie opnameplaats Tribes	15.675
Complex Krekel Zuid	2026	Vervangen lichtstraten	41.800
Complex Krekel Zuid	2026	Vervanging EPDM dakbedekking TTH	361.048
Complex Krekel Zuid	2029	Relighting topturnhal	62.700
Complex Krekel Zuid	2024	Sportmateriaal 2024	17.116
Complex Krekel Zuid	2025	Sportmateriaal 2025	28.738
Complex Krekel Zuid	2026	Sportmateriaal 2026	36.575
Complex Krekel Zuid	2027	Sportmateriaal 2027	31.350

ACCOMMODATIE	JAAR	OMSCHRIJVING	INVESTERING
Sporthal 't SOK	2024	Mobiel scorebord	1.568
Sporthal 't SOK	2024	Beschadigde deur sporthal	1.278
Sporthal 't SOK	2024	Relamping SOK	4.703
Sporthal 't SOK	2024	Vervanging pompen en sturing bufferput	41.800
Sporthal 't SOK	2025	Vervanging plafondkorven basketbal	41.800
Sporthal 't SOK	2025	Vernieuwen scoreborden	13.063
Sporthal 't SOK	2026	Vervanging brandcentrale	6.270
Sporthal 't SOK	2026	Splitsen HVAC cultuur - Sport	31.350
Sporthal 't SOK	2027	Vervanging scheidingsgordijn	20.900
Sporthal 't SOK	2028	Vervanging sportvloer en vloerpotten	250.800
Sporthal 't SOK	2030	Vervanging dakbedekking	483.339
Buitenterrein Emelgem	2024	Herplaatsing 1/2 zonnecollector 't SOK	12.540
Buitenterrein Emelgem	2024	berghok kunstgras Emelgem	11.885
Buitenterrein Emelgem	2025	camerabewaking	2.613
Buitenterrein Emelgem	2025	Vervanging asbesthoudend dak	23.962
Buitenterrein Emelgem	2025	Aanpassen verdieping stookplaats-balustrade	8.883
Buitenterrein Emelgem	2025	Renovatie douches	31.350
Buitenterrein Kachtem	2024	Nieuwe ballenvangers met draadmatten	15.675
Buitenterrein Kachtem	2024	Herstelling kopse kant kleedkamergebouw	11.253
Buitenterrein Kachtem	2025	Instandhoudingswerken huidige exploitatie	193.325
Algemeen	2024	Sportmateriaal 2024	20.561
Algemeen	2025	Sportmateriaal 2025	26.125
Algemeen	2026	Sportmateriaal 2026	26.125
Algemeen	2027	Sportmateriaal 2027	26.125
Algemeen	2028	Sportmateriaal 2028	26.125
Algemeen	2029	Sportmateriaal 2029	26.125
Algemeen	2030	Sportmateriaal 2030	26.125
Algemeen	2031	Sportmateriaal 2031	26.125
Algemeen	2024	AED-toestellen	5.852
Algemeen	2027	AED-toestellen	5.852
Algemeen	2030	AED-toestellen	5.852
Algemeen	2026	Wifi-netwerk	15.675
Algemeen	2027	Wifi-netwerk	15.675
Algemeen	2028	Wifi-netwerk	15.675
Project: Conceptstudie site Krekel Noord			
Zwembad Krekel Noord	< 2024	Conceptstudie site Krekel Noord	16.789
Zwembad Krekel Noord	2024	Conceptstudie site Krekel Noord	38.074
Totaal project			54.862
Project: Uitbreiding PV-installatie			
Complex Krekel Zuid	< 2024	Uitbreiding PV-installatie	1.231
Complex Krekel Zuid	2024	Uitbreiding PV-installatie	113.720
Totaal project			114.950
Project: Aanleg bufferbekken			
Complex Krekel Zuid	< 2024	Aanleg bufferbekken	2.757
	2024	Aanleg bufferbekken	10.450
Complex Krekel Zuid	2025	Aanleg bufferbekken	348.676
Totaal project			361.883
Project: Vervangen toplaag KGV 1			
Complex Krekel Zuid	2026	Vervangen toplaag KGV 1	438.900
Totaal project			438.900
TOTAAL 2024-2031			3.716.113

- Volgende projecten zijn opgenomen op vraag van de stad:
 - Vervanging EPDM dakbedekking TTH
 - Vervanging sportvloer en vloerpotten
 - Vervanging dakbedekking

- 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 wordt bijgevolg geen rekening gehouden met de financiële uitwerking ervan.
 - Krekel Noord: Betonherstel n.a.v. betonrot en stabiliteitsstudies
 - Krekel Noord: Essentieel vervangingsbeleid zwembadtechnieken en sporthallen (HVAC)
 - Krekel Noord: Herstelling buitenglijbanen en grondlaag instructiebad

- 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 midden mei 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



STAD IZEGEM S-DIVISIE - BEPALING EFFECT MEERJARENPLAN 2024-2031

ACTUALISATIE 09/2024

Exploitatiejaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	REALITEIT	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING	RAMING
OPBRENGSTEN	288.429	337.211	316.240	317.458	318.701	319.969	321.262	322.287	323.627
Omzet	160.677	194.147	177.568	177.568	177.568	177.568	177.568	177.568	177.568
Prijssubsidies	40.199	71.406	63.921	63.921	63.921	63.921	63.921	63.921	63.921
Andere bedrijfsontvangsten	87.552	71.658	74.752	75.970	77.213	78.480	79.773	80.799	82.138
KOSTEN	1.765.311	2.070.749	2.111.395	2.200.168	2.187.437	2.122.835	2.084.299	2.075.641	2.086.627
Diensten en diverse goederen	815.117	1.039.312	1.009.098	1.038.086	1.049.775	1.070.661	1.079.941	1.103.679	1.116.753
diversen kosten	168.622	228.611	211.139	219.633	219.988	218.783	218.121	220.148	222.646
energie	319.428	403.933	395.221	402.595	412.117	420.789	428.615	436.597	444.739
onderhoud en herstellingen	316.688	395.374	391.116	404.004	405.579	418.755	420.625	434.103	436.280
publiciteit en onthaal	4.177	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743
telefonie en bureelmateriaal	6.201	6.394	6.522	6.652	6.785	6.921	7.059	7.200	7.344
Personeelskosten	57.184	58.956	60.135	61.338	62.565	63.816	65.092	66.394	67.722
Afschrijvingen	681.154	718.546	746.323	782.617	743.063	658.207	614.565	580.586	577.098
Afschrijvingen	717.327	778.316	848.306	908.175	854.342	772.483	722.960	691.745	688.257
Afschrijvingen eigen financiering (-)	-36.173	-59.770	-101.983	-125.558	-111.279	-114.276	-108.394	-111.159	-111.159
Financiële kosten	134.569	155.328	200.607	220.530	232.998	228.574	221.815	219.582	218.270
Aandeel kosten centrale diensten	77.287	98.607	95.231	97.598	99.036	101.577	102.885	105.399	106.784
RESULTAAT	-1.476.882	-1.733.538	-1.795.155	-1.882.710	-1.868.736	-1.802.866	-1.763.037	-1.753.354	-1.763.001
UIT TE KEREN EENMALIGE VERGOEDING (DECEMBER X)	178.892,01	178.891,99	178.891,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Effect op de stedelijke begroting									
+ aanrekening algemene werkingstoelage aan de stad	1.476.882	1.733.538	1.795.155	1.882.710	1.868.736	1.802.866	1.763.037	1.753.354	1.763.001
+ aanrekening prijssubsidies aan de stad	62.453	95.740	87.945	88.086	88.230	88.378	88.528	88.681	88.838
+ ten laste van de stedelijke begroting	1.539.335	1.829.278	1.883.099	1.970.796	1.956.966	1.891.244	1.851.565	1.842.035	1.851.838
Eigen financiering deelnemer	74.753	199.945	569.356	344.047	32.968	96.558	29.312	183.848	8.621

De interpretatie is als volgt te beschouwen (voorbeeld exploitatiejaar 2024):

- Er wordt een exploitatietekort geraamd van € 1.733.538.
 - De prijssubsidies € 95.740 worden hieraan toegevoegd.
 - Het globaal verschuldigd bedrag aan Farys bedraagt zo € 1.829.278. Dit wordt opgevraagd in het voorjaar van het jaar 2025.
- Eigen financiering wordt in het exploitatiejaar zelf op kwartaalbasis opgevraagd middels een brief. In het jaar 2024 impliceert dit een bedrag van € 199.945.
 - 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.

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 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...) 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?			



Stropstraat 1
9000 Gent

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

