

RAADSVOORSTEL

MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 7 juni 2021
Agendapunt	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel compromis Stichting Sportgebouw Kortezwaag
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 4 mei 2021

Voorstel

1. De door Stichting Sportgebouw Kortezwaag (SSK) destijds gerealiseerde opstallen over te nemen en het beheer en onderhoud hiervan te beleggen bij SSK.
2. Voor het overnemen van de opstal een krediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen.
3. Een budget van € 40.000,- voor de juridische onkosten te onttrekken aan de algemene reserve.

Inleiding

Op 21 april 2020 heeft het college besloten hoger beroep in te stellen tegen het vonnis van de rechtbank Noord-Nederland van 22 januari 2020 inzake de rechtszaak Stichting Sportgebouw Kortezwaag (SSK). Parallel hieraan heeft het college opdracht gegeven in gesprek te gaan met SSK om alsnog tot een minnelijke oplossing te komen. Dit is gelukt.

Het college van B&W heeft met SSK overeenstemming bereikt over het voortzetten van de huidige samenwerking. Dit uiteraard onder voorbehoud van besluitvorming van de gemeenteraad over het toekennen van de gevraagde financiële middelen. Over de voorwaarden die voortvloeiden uit het oude erfpachtcontract is veel gesproken en zijn diverse juridische uitspraken gedaan. Voor het college was het van belang om zorgvuldig te werk te gaan vanwege precedentwerking richting andere sportverenigingen en/of erfpachtsituaties in onze gemeente. Daarnaast was er zowel bij SSK als het college de behoefte om een nieuw contract te sluiten zodat ook voor de komende twintig jaar sport mogelijk is en ondersteund wordt door SSK.

Beoogd effect en/of resultaat

1. In een ultieme poging komen tot een minnelijke oplossing met SSK om verdere rechtsgang met bijbehorende kosten te voorkomen.
2. Zakelijk goed afronden van het oorspronkelijke erfpachtcontract met SSK.
3. Goede randvoorwaarden bieden voor een nieuw erfpachtcontract met SSK zodat de sportfaciliteiten in stand kunnen blijven.

Argumenten

1.1 Gemeente is eigenaar van de opstallen geworden

Met het aflopen van het oorspronkelijke erfpachtcontract is de gemeente eigenaar geworden van de opstallen (juridisch wordt dit genoemd 'door natrekking') zonder hiervoor primair een vergoeding te betalen. Zonder opstalvergoeding zou dit betekenen dat SSK achterblijft met een schuld richting de betrokken verenigingen en geen bezit meer heeft.

1.2 SSK heeft recht op opstalvergoeding

De rechtbank heeft in januari 2020 geoordeeld dat SSK recht heeft op een opstalvergoeding. Deze vergoeding zou (verhoogd met wettelijke rente) zo'n 300.000 euro bedragen. Hierbovenop komen dan nog de kosten voor het beheer en onderhoud voor de komende erfpachtperiode.

De gemeente heeft hiertegen hoger beroep aangetekend. Ondertussen zijn er constructieve gesprekken gevoerd met SSK om tot een minnelijke oplossing te komen. Dit heeft geresulteerd in een compromisvoorstel van SSK. Deze handreiking heeft de gemeente aangenomen en in het gesprek

werd duidelijk dat SSK vooral belang heeft om de schuld die zij nog heeft richting de verenigingen te kunnen betalen.

2.1 De minnelijke oplossing is goed voor beide partijen

Met de minnelijke oplossing worden duidelijke afspraken gemaakt voor een duurzame samenwerking tussen de SSK en de gemeente. De gemeente wil sportverenigingen blijven ondersteunen zodat onze inwoners gebruik kunnen blijven maken van deze sportfaciliteiten. SSK heeft bewezen dit de afgelopen 25 jaar goed te hebben uitgevoerd en wil dit voor de betreffende sportverenigingen ook voor de komende 20 jaar blijven doen. Het overeengekomen bedrag is lager dan bepaald in het vonnis en ook worden de juridische vervolgstapen bespaard door beide partijen. Er wordt een nieuw erfpachtcontract opgesteld, overigens zonder de bepaling over opstalvergoeding om uit te sluiten dat er onduidelijkheid gaat bestaan. De SSK gaat de komende 20 jaar weer gebruikmaken van het gebouw van de gemeente. Ze betaalt hiervoor een erfpachtcanon van € 100.000,- voor een periode van 20 jaar.

3.1 Met de rechtsgang heeft SSK veel juridische kosten moeten maken.

Onderdeel van de minnelijke oplossing is dat de gemeente de gemaakte juridische kosten van SSK vergoedt. Dit is een bedrag van € 40.000,-.

Kanttekeningen

1.1 Heeft de gemeente 25 jaar geleden de nieuwbouw al betaald?

Mede door zelfredzaamheid is ruim 25 jaar geleden een opstal gerealiseerd. Hieraan is destijds door de gemeente 100.000 gulden bijgedragen. SSK heeft het overige destijds kunnen financieren door te lenen van de verenigingen. Die hadden op hun beurt middelen van de gemeente ontvangen als afkoop van onderhoud en vaste lasten. Hierdoor zou de indruk kunnen ontstaan dat de gemeente destijds al de nieuwbouw heeft gefinancierd maar uit onderzoek en uitspraak van de rechtbank blijkt dat dat niet het geval is. Derhalve is het een logisch gevolg dat nu de gemeente eigenaar is geworden van de opstallen, zij hiervoor een bedrag moet betalen.

1.2 Kans dat dit nu ook voor andere erfpachtcontracten geldt (precedentwerking)

Uit onderzoek blijkt dat de situatie met SSK uniek is. Zo is er sprake van een stichting tussen de gemeente en de verenigingen en heeft SSK destijds zelf nieuwbouw gepleegd. Uiteraard is de bepaling over opstalvergoeding in recentere contracten aangepast. Natuurlijk kan het zo zijn dat verenigingen wel menen ergens recht op te hebben. In voorkomende gevallen zal het college het gesprek aangaan vanuit het vertrouwen dat er geen precedentwerking is vanuit deze casus. Het doel voor het college is dat ze binnen kaders van de raad het beoefenen van sport zo goed mogelijk ondersteunen. Voor alle verenigingen geldt dat het een continue uitdaging is om met zeer beperkte middelen een en ander in stand te houden.

Middelen

De opstal wordt overgenomen van SSK voor een afgesproken bedrag van € 250.000,-. Het eigendom wordt als bezit verantwoord op de balans. Op grond van de financiële verordening wordt de opstal afgeschreven in 20 jaren. De structurele last op de begroting met ingang van begrotingsjaar 2022 bedraagt dan € 12.500,- per jaar. De dekking hiervoor zal in de begroting 2022 verwerkt worden

Onderdeel van de minnelijke schikking met SSK is dat de gemaakte juridische kosten die nog niet vergoed zijn betaald worden door de gemeente. Het gaat om een bedrag van € 40.000,-.

Dit bedrag zal gedekt worden uit de algemene reserve.

Algemene reserve (stand 20-04-2021)	19.005.000
Onttrekking raadsvoorstel	40.000
Algemene reserve na verwerking	18.965.000

Duurzaamheid

Door te kiezen voor de minnelijke oplossing met SSK wordt de samenwerking met SSK voor de komende 20 jaar geborgd en kunnen de sportverenigingen de accommodatie blijven gebruiken.

Evaluatie

Er is geen evaluatie nodig.

Bijlagen

Er zijn geen bijlagen.

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Marjan van der Weij

Ellen van Selm

Team	: Projecten
Behandelend ambtenaar	: Rinze Bargerbos
Telefoonnummer	: (0512) 386 577
Emailadres	: Rinze.Bargerbos@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering	: 7 juni 2021
Agendapunt	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel compromis Stichting Sportgebouw Kortezwaag

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.4 mei 2021,

overwegende dat ,
besluit:

1. De door Stichting Sportgebouw Kortezwaag (SSK) destijds gerealiseerde opstallen over te nemen en het beheer en onderhoud hiervan te beleggen bij SSK.
2. Voor het overnemen van de opstal een krediet van € 250.000,- beschikbaar te stellen.
3. Een budget van € 40.000,- voor de juridische onkosten te onttrekken aan de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 7 juni 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Thomas Oosterhaven

Ellen van Selm