Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	: 2023 / Zaaknummer: 2023-223012
Raadsvergadering d.d.	: 9 november 2023
Portefeuillehouder	: R. Slijver
Programma	: (4) Wurk, bedriuw en rekreaasje
Programmaonderdeel	: Rekreaasje
Naam opsteller	: A. Kroes i.c.m. M. Schinkel (a.kroes@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Aankoop grondpositie Harddraverspark van TC Dokkum
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het op 13 juli genomen besluitpunt 3 van het raadsbesluit 2023-133649 in te trekken.
2. Een aanvullend krediet (activa) van € 216.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en notariële afhandeling van de grondpositie van de Tennisclub Dokkum aan het Harddraverspark en deze incidentele kosten te onttrekken uit de algemene reserve.
3. De begroting middels begrotingswijzigingsnummer 28 van 2023 aan te passen.

Inleiding

Op 13 juli 2023 heeft uw raad een besluit genomen over de sportinvestering op het Tolhuispark. Dit betrof het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet voor de aanleg van sportfaciliteiten op het Tolhuispark, de realisatie van het clubgebouw van VV Dokkum en het onder voorwaarden beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor TC Dokkum, waarover een amendement (bijlage 1) is aangenomen.

In dit amendement wordt aangegeven dat een aanvullend budget beschikbaar gesteld wordt, onder de voorwaarde dat de lening via acties en/of subsidies terugbetaald dient te worden aan de gemeente. Met het voorliggende voorstel komen wij terug op de nadere c.q. alternatieve uitwerking van de bijdrage aan de TC Dokkum. Daarmee wordt het amendement niet ten uitvoering gebracht, maar ontstaat voor beide partijen een aanvaardbare overeenkomst voor het oplossen van het tekort van € 215.000,- rondom de realisatie van het nieuwe clubgebouw.

Beoogd effect

1.1 Met de aankoop van de grondpositie, zal de TC Dokkum definitief verplaatsen naar het Tolhuispark.
1.2 De eigendomssituatie wordt voor de toekomst vastgelegd.
1.3 Met de aankoop van de grondpositie is het huidige beleid bij alle verenigingen gelijk.
1.4 De gemeente behoeft geen lening aan te gaan met TC Dokkum (amendement komt niet tot uitvoering).
1.5 Met de verhuizing, de nieuwe tennis- en padelbanen en het nieuwe clubgebouw is TC Dokkum toekomstbestendig.

Argumenten

1.1 Op 5 oktober jl. heeft uw raad het ontwikkelkader voor het Harddraverspark vastgesteld. Dit ontwikkelkader heeft een grote samenhang met het plegen van sportinvesteringen op zowel het Harddraverspark als het Tolhuispark. Het ontwikkelkader voor het Harddraverspark kan immers pas langs de door uw raad vastgestelde lijnen worden uitgewerkt op het moment dat de plannen rondom het complex van VV Dokkum op het Harddraverspark en de verplaatsing van Tennisclub (TC) Dokkum naar het Tolhuispark doorgaat.

Rondom de sportinvesteringen heeft uw raad op 13 juli 2023 een besluit genomen. Het betrof het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet voor de aanleg van sportfaciliteiten op het Tolhuispark, de realisatie van het clubgebouw van VV Dokkum en het onder voorwaarden beschikbaar stellen van een aanvullend budget voor TC Dokkum.

Met betrekking tot het aanvullend budget voor TC Dokkum hebben er sinds 13 juli diverse gesprekken met hen plaatsgevonden. De gesprekken met TC Dokkum richtten zich primair op het dichten van het financiële gat van € 215.000,- op hun begroting voor het clubgebouw. Vertrekpunt bij de gesprekken was het aangenomen amendement 2023-133649 (bijlage 1), daterend van juli 2023. In dit amendement wordt aangegeven dat een aanvullend budget beschikbaar gesteld wordt, onder de voorwaarde dat de lening via acties en/of subsidies terugbetaald dient te worden aan de gemeente.

Met het voorliggende voorstel komen wij terug op de nadere c.q. alternatieve uitwerking van de bijdrage aan de TC Dokkum. Daarmee wordt het amendement niet ten uitvoering gebracht, maar ontstaat voor beide partijen een aanvaardbare overeenkomst voor het oplossen van het tekort van € 215.000,- rondom de realisatie van het nieuwe clubgebouw.

De hoofdlijnen van de overeenkomst heeft het bestuur van TC Dokkum in haar brief van 28 september jongstleden opgenomen én aangevuld met hun schrijven van 4 oktober. De kern van hun brieven houdt in dat zij alsnog de grondpositie met opstallen op het Harddraverspark aan de gemeente willen verkopen en een opstalrecht voor de nieuwe voorziening op het Tolhuispark willen vestigen. Op deze manier wordt op een alternatieve manier het financiële gat rondom de bouw van het nieuwe clubgebouw gedicht én kunnen we een volgende stap in het gebiedsproces zetten. Hiermee vervalt ook het eerdere voorstel voor een grondruil tussen partijen en beschikt de gemeente voor de toekomst over de grondposities, in zowel het Harddraverspark als het Tolhuispark.

1.2 *De gemeente behoeft geen lening aan te gaan met TC Dokkum.*
Een financiële lening kan zeer ongunstig voor de gemeente zijn. Met name omdat het risicobeheer via de gemeente loopt en dat het risicoprofiel van de gemeente dan negatief wordt beïnvloed.

Als een gemeente een kortdurende lening gaat verstrekken aan een vereniging, dan is daar verschillend beleid op van toepassing:
a) *Wet Financiering Decentrale overheden* en *Treasury statuut gemeente Noardeast-Fryslan;*
b) Financiële verordening;
c) AWB.

Bij het verstrekken van een kortdurende lening is het een vereiste dat het een publieke taak betreft. Een maatschappelijk belang wordt pas een publieke taak, als de markt of samenleving die taak zelf niet goed kan organiseren. Bij het verstrekken van een lening aan de TC Dokkum is dit een discutabel punt; zo bestaan er onder andere commerciële padelcentra. Door instemming met dit besluit, behoeft er geen lening te worden aangegaan, waarmee er geen uitvoering gegeven wordt aan het amendement. Om deze reden vragen wij uw raad het op 13 juli genomen besluitpunt 3 (“Een aanvullend budget van € 215.000,- in 2023 beschikbaar te stellen voor de aanvullende bijdrage aan TC Dokkum voor de realisatie van het clubgebouw, onder de voorwaarde dat TC Dokkum zich maximaal zal inspannen om minimaal de helft daarvan terug te betalen aan de gemeente. Er dient hiervoor een overeenkomst getekend te worden waarin staat dat TC Dokkum minimaal 50% van de overschrijding van € 215.000,00 voor haar rekening neemt.”) van het raadsbesluit 2023 / 2023-133649 in te trekken.

2.1 *Met de aankoop van de grondpositie zal de TC Dokkum definitief verplaatsen naar het Tolhuispark.*
Door het ontstane financiële gat in de raming voor de realisatie van het clubgebouw van € 215.000,- werd de verplaatsing van TC Dokkum uiterst onzeker. Er was zelfs enig moment sprake dat de TC Dokkum niet zou *verplaatsen*, vanwege een impasse omtrent de interpretatie van het amendement. Meerdere gesprekken met de TC Dokkum hebben geleid tot de overeenstemming om de grondpositie aan te kopen (onder voorbehoud van goedkeuring van het college en uw raad) en zodoende de verplaatsing te realiseren. Hiermee kunnen ook de plannen die volgen uit het door uw raad vastgestelde ontwikkelkader voor het Harddraverspark worden uitgevoerd.

2.2 *Het voorstel is in lijn met de nota grondbeleid Noardeast-Fryslân.*
Binnen de gemeente wordt de grondprijs vastgesteld door middel van de nota grondbeleid. Deze strategische grondaankoop past binnen het gemeentelijk grondbeleid waardoor de gemeente beschikt over alle grondposities binnen het Harddraverspark. Daarnaast betreft de aankoopwaarde een marktconforme waarde, gelet op de toekomstige bestemming van dit gebied.

2.3 *De eigendomssituatie wordt voor de toekomst vastgelegd.*
Voor de gemeente is het waardevol om zowel de grond op het Harddraverspark als Tolhuispark in eigendom te hebben. Beide parken zijn hierdoor volledig in het bezit van de gemeente.

2.4 *Met de aankoop van de grondpositie is het huidige beleid bij alle verenigingen gelijk.*
Vele sportverenigingen in de gemeente Noardeast-Fryslân hebben de constructie met een recht van opstal. Dit is een uniforme werkwijze binnen de gemeente. Door de aankoop, past de situatie met de TC Dokkum in het huidige beleid. De marktconforme prijs en looptijd sluiten aan bij de lopende afspraken met andere sportverenigingen, hiermee heeft TC Dokkum geen uitzonderingspositie meer.

2.5 *Met de verhuizing, de nieuwe tennis- en padelbanen en het nieuwe clubgebouw is TC Dokkum toekomstbestendig.*
Om het, door uw raad op 5 oktober jongstleden vastgestelde, ontwikkelkader voor het Harddraverspark uit te kunnen voeren, is het noodzakelijk dat TC Dokkum van het Harddraverspark naar het Tolhuispark verhuist. Hiermee kan het Harddraverspark ontwikkeld worden naar een aantrekkelijk stadspark met een mix van toeristisch-recreatieve voorzieningen in combinatie met sportvoorzieningen. Met de verhuizing, de nieuwe tennis- en padelbanen en het nieuwe clubgebouw is TC Dokkum toekomstbestendig.

De (nadere) motivering voor de besluitpunten 2 en 3 vindt u in de paragraaf Financiën.

Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

Financiën

Op 5 oktober jongstleden heeft uw raad bij het vaststellen van het ontwikkelkader voor het Harddraverspark ook een aanvullend investeringskrediet van € 3 miljoen beschikbaar gesteld. Samen met het eerder beschikbaar gestelde bedrag van € 5,1 miljoen komt het uitvoeringskrediet hiermee op € 8,1 miljoen. In dit krediet is de aankoop van de grondpositie van TC Dokkum niet opgenomen. Om deze reden wordt uw raad met het voorliggende raadsvoorstel gevraagd om een aanvullend krediet (activa) van € 216.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop (€ 215.000,-) en notariële afhandeling (€ 1.000,-) van de grondpositie van de TC Dokkum aan het Harddraverspark en deze incidentele kosten te verwerven uit de algemene reserve. Dit wordt verwerkt met begrotingswijziging nummer 28, waardoor de stand van de algemene reserve als volgt muteert:

Stand van de AR voor begrotingswijziging:	€ 16.313.000
Mutatie begrotingswijzigingsnummer 28	€ 216.000
Stand van de AR na begrotingswijziging	€ 16.097.000

Om de plannen op het Harddraverspark te kunnen realiseren, is met TC Dokkum overeengekomen dat zij verhuizen naar het Tolhuispark. Naast nieuwe tennis- en padelbanen heeft de Tennisclub in eerste instantie € 465.000 ontvangen om een nieuw clubgebouw (inclusief sanitair en kleedruimten) te realiseren. Medio 2021 zag het ernaar uit dat de Tennisclub voldoende financiële armslag zou hebben om vanuit eigen middelen, subsidies én de genoemde gemeentelijke bijdrage het nieuwe clubgebouw aan te leggen. Ten tijde van het opstellen van de realisatieovereenkomst (begin 2022) tussen gemeente en Tennisclub voorzagen we al wel dat er prijsstijgingen waren. Om dit risico op te kunnen vangen, hebben we destijds afgesproken dat we hogere kosten zouden accepteren wanneer versoberingen niet mogelijk zijn. Destijds hebben we een maximum van € 40.000 afgesproken waarvan 75% voor rekening zou komen van de gemeente en 25% voor de tennisclub. Helaas blijken de beschikbare middelen (€ 465.000) en gemaakte afspraken (€ 40.000 risicobuffer) niet opgewassen tegen de extreme prijsstijgingen van grofweg 30% die zich hebben voorgedaan sinds de initiële raming.

Op basis van de laatste raming (mei 2023) en bijbehorend dekkingsplan blijkt dat er een tekort resteert van grofweg € 125.000. Hierbij gaat TC Dokkum ervanuit dat een IMF-subsidie van € 75.000 wordt toegekend. Deze toekenning is echter onzeker. Mocht de subsidie niet worden toegekend dan komt het tekort uit op afgerond € 200.000. De tennisclub heeft aangegeven dit tekort niet te (kunnen) dekken.

Op 13 juli heeft uw raad besloten dat er in 2023 een aanvullend budget € 215.000 beschikbaar wordt gesteld voor de aanvullende bijdrage aan TC Dokkum voor de realisatie van het clubgebouw, onder de voorwaarde dat TC Dokkum zich maximaal zal inspannen om minimaal de helft daarvan terug te betalen aan de gemeente. Er dient hiervoor een overeenkomst getekend te worden waarin staat dat TC Dokkum minimaal 50% van de overschrijding van € 215.000,00 voor haar rekening neemt.

Hierna hebben de gemeente en TC Dokkum diverse malen met elkaar om tafel gezeten. Om het tekort van € 107.500,- te overbruggen zijn de gemeente en TC Dokkum overeengekomen om een grondoverdracht te laten plaatsvinden. De gemeente koopt de grond voor € 215.000 aan en krijgt deze in eigendom, waarop in het Tolhuispark een recht van opstal wordt gevestigd met een looptijd van 40 jaar. Hiermee wordt er een andere uitvoering gegeven aan het aangenomen amendement.

Om de kwestie tussen TCD en de gemeente af te ronden, is gekomen tot deze oplossing met daaraan gekoppeld het krediet voor de aankoop. Dit is eveneens in de lijn van het Gemeentelijk Grondbeleid.

Vervolg en planning

Mocht uw raad instemmen met dit voorgestelde raadsbesluit, dan kan het koopcontract definitief tussen partijen worden getekend.
Dit geldt tevens voor de overeenkomst over het recht van opstal. De definitieve opstalakte kan notarieel worden gepasseerd, zodra de voorziening met toebehoren daadwerkelijk is gerealiseerd.

Communicatie + Participatie

Op donderdag 28 september en dinsdag 4 oktober heeft TC Dokkum brieven geschreven aan de raad (bijlage 2) met betrekking tot de verkoop van het tenniscomplex op het Harddraverspark en het vestigen van een opstalrecht op het Tolhuispark. De kern van hun brieven houdt in dat zij alsnog de grondpositie met opstallen op het Harddraverspark aan de gemeente willen verkopen met de daarbij horende voorwaarden en een opstalrecht voor de nieuwe voorziening op het Tolhuispark willen vestigen. De raad heeft de afhandeling van de brieven in handen van het college gelegd. Het college heeft hiervoor een reactiebrief opgesteld (bijlage 3).

Mocht uw raad instemmen met dit voorgestelde raadsbesluit, dan wordt het koopcontract in het vervolgproces definitief tussen partijen getekend. Ook wordt samen met TC Dokkum invulling gegeven aan de overeenkomst over het recht van opstal.

Daarnaast is er tijdens het debat op 29 juni nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de communicatie. Het is belangrijk om met de stakeholders te blijven communiceren. Om dit te realiseren worden er twee maandelijkse bijeenkomsten belegd met de stakeholders (waar TC Dokkum een van is), zodat de stakeholders kunnen mee participeren in de verdere uitwerking van het Harddraverspark. De eerst geplande bijeenkomst zal plaatsvinden op maandag 30 oktober. De betrokken stakeholders hebben hier inmiddels een uitnodiging voor ontvangen.

Bijlagen

1. Aangenomen amendement Aanvullend budget TC Dokkum
2. Brief van TC Dokkum
3. Reactiebrief aan TC Dokkum

Dokkum, 10 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit
2023-223012

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023;

Besluit:

1. Het op 13 juli genomen besluitpunt 3 van het raadsbesluit 2023-133649 in te trekken.
2. Een aanvullend krediet (activa) van € 216.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop en notariële afhandeling van de grondpositie van de Tennisclub Dokkum aan het Harddraverspark en deze incidentele kosten te onttrekken uit de algemene reserve.
3. De begroting middels begrotingswijzigingsnummer 28 van 2023 aan te passen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering van 9 november 2023.

De raad voornoemd,
de griffier,

Signed By: Dijkstra, Sytze <s.dijkstra@noardeast-fryslan.nl>
09/11/2023 17:36:44 CET
ID: ac18ee75-0e29-400c-abf1-11a17fc35df2
Auth: Scribble

mr. S.K. Dijkstra

de voorzitter,

Signed By: Kramer, Johannes <j.kramer@noardeast-fryslan.nl>
09/11/2023 21:49:21 CET
ID: ac18ee75-0e29-400c-abf1-11a17fc35df2
Auth: Scribble

mr. J.G. Kramer