

Technische schriftelijke vragen

Raadscyclus: commissievergadering d.d. 16.09.2024,

Agendapunt: 6 Doorontwikkeling Drakenrijk

Namens fractie: VLP

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.			Waarom is de lening gesplitst in een annuïtair gedeelte en een bullet lening, beide voor 1 miljoen?	Dit is gebeurd op verzoek van de ondernemer. Zowel de provincie als onze gemeente hebben dit verzoek ontvangen. We stellen voor dit (in aansluiting bij de provincie) te honoreren.
2.			Welke voor- en nadelen zitten aan deze constructie voor gemeente danwel ondernemer?	Gemeente Voordeel: per saldo ontvangen we meer rente over de lening (immers, er wordt over 1 miljoen niet afgelost waardoor de rente gedurende de gehele looptijd over de hoofdsom wordt berekend). Nadeel: tussentijds ontvangen we geen aflossingen op de bullet lening. Ondernemer Voordeel: de maandlasten van de ondernemer zijn lager door deze constructie, waardoor zij dit voordeel in de opbouw en uitbreiding van het park kunnen gebruiken. Nadeel: aan het eind van de looptijd moet de lening in één keer afgelost worden.

3.			Er is een extra leningsruimte van € 500.000 opgenomen. Als hier gebruik van gemaakt wordt, hoe wordt de gemeenteraad hierbij betrokken?	Deze € 500.000 betreft uitsluitend de hogere hypotheek inschrijving bij de notaris, zodat, ingeval van het verstrekken van een aanvullende lening, geen extra kosten bij de notaris gemaakt hoeven te worden door de ondernemer. Indien de gemeenteraad akkoord gaat met voorliggend voorstel, dan wordt een lening voor € 2.000.000 verstrekt. Wil de ondernemer in de toekomst aanvullend nog € 500.000 lenen, dan moet de gemeenteraad hiervoor eerst opnieuw akkoord geven. Deze € 500.000 is dus geen toezegging op voorhand richting de ondernemer dat wij een aanvullende lening zullen verstrekken.
4.			In het financieringsplan staat als eigen inbreng van de ondernemer een post van €380.000 met als omschrijving "Verkoop stroom zonnepanelen". Is dit al een gerealiseerde opbrengst van de ondernemer of een inschatting?	De ondernemer heeft per 1 oktober 2023 een erfpachtovereenkomst gesloten met Technique Solaire waarin zij overeenkomen dat de ondernemer € 380.000 ontvangt voor deze erfpacht. Deze opbrengst is reeds gerealiseerd.
5.	Raadsvoorstel	9	Bij Risico's staat: "we hebben het business plan beoordeeld", wie zijn we in deze zin?	De gemeente Beesel heeft het businessplan samen met de Provincie Limburg beoordeeld. Hierbij kwamen we tot dezelfde conclusie over de (toekomstige) financiële positie van de ondernemer.

Namens fractie: Samen Verder Beesel

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	4	Plannen zijn voor een klein deel afwijkend. Graag nader toelichten.	Om de ligging van het nieuw te realiseren gebouw ten opzichte van het park en water te optimaliseren heeft een kleine aanpassing plaatsgevonden (passend binnen de norm en bouwvlak).

2.		4	Onder het kopje 'Overeenkomst 2006' wordt aangegeven dat bij de ontwikkeling van Drakenrijk steeds rekening gehouden wordt met een milieueffectrapportage uit 2006. In hoeverre zijn zaken veranderd in 2024 die effect zouden hebben op zo'n dergelijk rapport?	Bij de procedure van het vaststellen van het bestemmingsplan Drakenrijk 2017, wat nu onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, is onder andere gekeken naar de m.e.r.-beoordelingsplicht. Daaruit bleek dat een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was. Omdat het bestemmingsplan Drakenrijk 2017 een plan betrof waarin geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden werd geboden, waren de conclusies uit het eerdere MER nog voldoende actueel. We kijken nu naar de nieuwe ontwikkeling. Het plan is passend binnen het omgevingsplan (en daarmee ook binnen onderdeel bestemmingsplan Drakenrijk 2017) qua bouw mogelijkheden. Dit leidt dus ook niet tot een andere beoordeling voor wat betreft milieueffecten, omdat in de milieueffectrapportage van destijds al rekening is gehouden met dergelijke ontwikkelingen.
3.		9	Waarom zouden we een rentekorting van 1,1% willen aanbieden?	Met de 1,1% korting komen we tot een rentepercentage van 5,5%. Dit is hetzelfde percentage als de Rabobank hanteert. Uit het bedrijfsplan van de ondernemer blijkt dat de ondernemer in staat is deze lasten te dragen. Beesel heeft als belangrijk en uniek kenmerk de eeuwenoude traditie van 'Sint Joris en de draak'. De doorontwikkeling van BB Drakenrijk van een zomers recreatiepark naar een jaarrond geopend amusementspark past hier helemaal in en draagt mede bij aan het invullen van de vereisten voor een Europese Culturele Route. Het toepassen van een rentekorting maakt de ontwikkeling van Drakenrijk (mede) mogelijk.
4.		8	Toegankelijkheid. Welke voorzieningen zijn aangebracht?	In de plannen voor het gebouw is rekening gehouden met de toegankelijkheid door het aanbrengen van voorzieningen om de verdieping te bereiken, geen drempels, brede deuren en miva-toilet.

5.			Graag duidelijk maken welke risico's we als gemeente lopen en wat er gebeurt als de leningnemer zijn verplichtingen niet kan nakomen.	Wanneer de ondernemer zijn verplichtingen niet na kan komen, dan kunnen we eerst aanspraak maken op de garantstelling door de Holding. De kredietwaardigheid van de Holding is goed. Mochten er, ondanks dat, toch achterstallige betalingen ontstaan, dan kunnen we gebruik maken van ons hypotheekrecht dat op de grond en de binnenspeeltuin rust. Maar voordat we van het hypotheekrecht gebruik zouden maken, zullen we altijd eerst in onderling overleg op zoek gaan naar andere mogelijkheden (betalingsregeling o.i.d.).
6.			Hoe houden we zicht op de besteding van de gelden i.r.t. realisatie van de plannen?	De uitbetalingen van de leningen gebeuren aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze constructie is vergelijkbaar met een bouwdepot bij de bouw van een huis.

Namens fractie: CDA

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel		In het raadsvoorstel staat dat de taxatiewaarde van het terrein voor bouw van de binnenspeeltuin getaxeerd is op € 5.890K. Wij gaan ervan uit dat dit een taxatie is op basis van going concern basis. Zo ja, is er ook gevraagd naar een taxatie op liquidatie basis?	In het taxatierapport d.d. 6 november 2023 staat een waarde van € 5.890.000; dit is de waarde van het park, na de bouw van de binnenspeeltuin. In het taxatierapport is geen waarde op basis van een liquidatie opgenomen. De taxatie is op basis van exploitatie. Navraag bij de taxateur levert op dat er geen referentiegegevens zijn van soortgelijke objecten op basis van liquidatie. Ook bij liquidatie zullen de exploitatiemogelijkheden bepalend zijn voor de waardering. Gezien de grote marge die de gemeente en de provincie gezamenlijk op de lening hebben (het verschil tussen € 5,9 miljoen onderpand en € 2,6 miljoen lening) is deze taxatie afdoende voor de provincie en onze gemeente.

2.	Raadsvoorstel		Zijn er in Limburg vergelijkbare voorbeelden van deze lening constructie aan een Leisure park? Zo ja wat zijn de ervaringen in deze gemeenten? Zijn de voorwaarden in deze gemeenten in lijn met de door ons gestelde voorwaarden?	Bij onze gemeente zijn geen soortgelijke voorbeelden bekend. De provincie Limburg maakt geen namen bekend. De provincie geeft aan dat elke aanvraag voor een lening uniek is en als een unieke aanvraag wordt beoordeeld mede in de afweging van het publiek belang. Qua voorwaarden zijn we opgetrokken met de provincie die standaard voorwaarden voor dergelijke leningen hanteert. We hebben er geen zicht op of er Leisure parken zijn die uitsluitend bij de eigen gemeente een lening hebben afgesloten.
3.	Raadsvoorstel	5	Op deze pagina staat dat BB Beheer 0,9 miljoen eigen middelen investeert in de ontwikkeling. Echter in de tabel op dezelfde pagina staat dat dit opgesplitst is in 380K verkoop stroom en feitelijke investering van BB Beheer van 520K. Kan deze situatie verder toegelicht worden?	De eigen inbreng vanuit eigen middelen van € 900.000 is deels betaald met de opbrengst van de verhuur aan Technique Solaire (€ 380.000 die is ontvangen) het andere deel (€520.000) is overheveling van BB Beheer naar BB Beesel.
4.	Raadsvoorstel	5	In de tabel op deze pagina staat aan de rechterzijde nogmaals de investeringsbehoefte totaal groot € 4.400K, aan de linkerzijde staan de investeringen. Bij deze lijst staat ook het speelkasteel benoemd. Dit speelkasteel is inmiddels al gerealiseerd. Waarom wordt dit speelkasteel nu wederom meegenomen in de investeringsbehoefte.?	Het betreft een investeringsbehoefte van de totale doorontwikkeling van Drakenrijk. Het inmiddels gerealiseerde speelkasteel (bekostigd uit eigen middelen van Billy Bird) maakt onderdeel uit van de € 4,4 miljoen. Toen gestart werd met het proces rondom de financieringsaanvraag was het speelkasteel nog niet gebouwd. In vertrouwen dat de gemeente en de provincie positief zouden reageren op het financieringsverzoek, is vooruitlopend op definitieve beslissing alvast het speelkasteel gebouwd; als BillyBird dit niet had gedaan, dan was het speelkasteel immers niet klaar geweest tijdens het Draaksteken.
5.	Raadsvoorstel		Door de bankier wordt 900K gefinancierd, is bekend tegen welke voorwaarden dit gebeurt en of dit in lijn is met de voorwaarden welke wij stellen?	Tijdens een overleg met de Rabobank, provincie, Drakenrijk en onze gemeente heeft de Rabobank mondeling melding gemaakt van het rentepercentage dat de bank hanteert, zijnde 5,5%.

				Daarnaast is het onderdeel zekerheden besproken. Dit heeft geresulteerd in een getekende brief van de Rabobank waarin zij aangeven dat de pandrechten van BB Beesel volledig naar de gemeente en provincie zijn overgegaan. Verder hebben wij geen zicht op de voorwaarden die de Rabobank aan de lening stelt.
6.	Plan binnenspeeltuin	6	Omtrent de lening Rabobank staat dat deze niet verstrekt wordt aan BB Beesel maar aan BB Uden Vastgoed. De lening wordt door BB Uden doorgestort als agio. In de gehele aanvraag wordt er een harde splitsing gemaakt tussen BB Beesel en de andere entiteiten in de structuur. Waarom wordt dit met de Rabobank lening niet gedaan?	De Rabobank is de huisbankier van Billy Bird (BB). Door de lening te verstrekken aan BB Uden, kan de Rabobank gebruik blijven maken van de reeds bestaande zekerheden die zij met BB overeen zijn gekomen. Door als gemeente Beesel en provincie Limburg rechtstreeks uit te lenen aan BB Beesel, kan de Rabobank aanspraak blijven maken op de pandrechten van BB, met uitzondering van de pandrechten op BB Beesel (zie ook de beantwoording van de vorige vraag). Deze constructie heeft ook de voorkeur van zowel gemeente als provincie. Ingeval van betalingsproblemen kunnen gemeente en provincie dan gezamenlijk actie ondernemen zonder tussenkomst van de Rabobank.
7.	Plan binnenspeeltuin	7	Waarom wordt voor de veel lagere lening van de Rabobank wel door de gehele BB groep een medeschuldverbintenis getekend en wordt dit voor de lening door de gemeente niet gedaan?	Zie antwoord vraag 6 CDA.
8.	Plan binnenspeeltuin	13	Uit het kasstroomoverzicht staat in het jaar 2023 dat er in 2024 900K agio en 2.600K nieuwe financier aan inkomsten uit financieringsactiviteiten is. Wij concluderen hieruit dat dit de 900K lening Rabobank is aan BB Uden, 600K lening provincie en 2.000K lening gemeente Beesel. Dit betekent dat in 2023 de inbreng ad 900K door BB beheer dus al reeds gedaan is en geen	Dit is correct. In het Plan Binnenspeeltuin (pagina 20) staat vermeld dat de aanschaf van het speelhuis ad € 1 miljoen onderdeel van de totale investering die BB Beesel gaat doen. Deze inbreng is in 2023 financieel verwerkt.

			onderdeel uitmaakt van de nog te realiseren financiering, is dit correct?	
9.	Raadsvoorstel		Eerste besispunt is dat BB Beesel aangewezen wordt als publieke taak, hierover hebben we de volgende vragen: • Wat is de definitie van een publieke taak in het kader van de wet Fido? • Kan deze toekenning op een later moment worden ingetrokken? • Zijn er verplichtingen welke de gemeente heeft naar organisaties die aangewezen zijn als een publieke taak? • Kunnen andere derden onder dezelfde voorwaarden als BB Beesel ook aanspraak maken op de titel publieke taak?	De Wet Fido bevat geen definitie van 'publieke taak'. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever het primair aan de gemeenteraad heeft gelaten om te bepalen wat tot de publieke taak van de gemeente behoort. In het raadsvoorstel (onder punt 2 in de toelichting) staan de argumenten waarom BB Beesel Drakenrijk in onze ogen een publieke taak is: de toegevoegde waarde aan de ontwikkeling van onze beleidsdoelen (vooral doelen op het gebied van Recreatie & Toerisme, cultuur, merk Beesel, uniek en onderscheidend thema Draak) en de positieve impact op de lokale gemeenschap (economisch en maatschappelijk). Er is geen sprake van een 'toekenning' van een publieke taak/ het overdragen van een publieke taak aan BB Beesel, en daarmee dus ook niet van een mogelijke intrekking op een later moment. De Wet Fido (art. 2, lid 1) bepaalt dat openbare lichamen ter uitoefening van de publieke taak leningen mogen aangaan of middelen mogen uitzetten. In dit geval gaat het dus om de afweging van de raad of het doel van de lening – het behouden en uitbreiden van deze belangrijke en toonaangevende recreatieve voorzieningen in de gemeente - tot de publieke taak van de gemeente behoort. Deze beoordeling moet gezien de wetssystematiek worden gemaakt bij/voor het afgeven van de lening. Hiermee wordt BB Beesel dus formeel niet belast met de uitvoering van een publieke taak. Omdat er geen sprake is van het overdragen van een publieke taak, heeft de gemeente geen verplichtingen naar betreffende organisaties. De Wet Fido ziet op de

				beoordeling of het uitzetten van de lening in dit geval plaatsvindt ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak van de gemeente. Andere organisaties kunnen niet zomaar verlangen dat ze aangewezen worden als publieke taak. Onder omstandigheden zouden partijen een beroep kunnen doen op het gelijkheidsbeginsel en kunnen stellen dat zij hetzelfde zouden moeten worden behandeld als BB Beesel. Gezien de context ligt het echter niet voor de hand dat derden als 'gelijk geval' als Billy Bird moeten worden aangemerkt, laat staan dat de gemeente verplicht zou zijn om ook aan hen een lening te verstrekken.
--	--	--	--	---

Namens fractie: Beeselse Lijst

Nr.	Document	Pagina	Vraag	Antwoord
1.	Raadsvoorstel	6-7	BB Beesel is niet gevestigd in Beesel, maar in Volkel. Ontwijkt BB Beesel hiermee bepaalde belastingen of andere betalingen in of aan de Gemeente Beesel dan wel de Provincie Limburg? Zo ja, welke?	Hiervan is geen sprake. Gemeentelijke en provinciale belastingen/ leges zijn gebonden aan de locatie te Beesel.
2.	Raadsvoorstel	7	Hier staat: "Dit eerste recht tot hypotheek wordt gezamenlijk afgegeven voor gemeente en provincie." Kan dit nader worden geduid, aangezien de leenbedragen voor gemeente en provincie niet gelijk zijn? Hoe verhouden de Gemeente Beesel en de Provincie zich wat dit betreft tot elkaar?	Gemeente en provincie verhouden zich gelijkwaardig ten opzichte van elkaar voor wat betreft de zekerheden. Eventuele beroep op de zekerheden is naar rato van de inbreng.

3.	Raadsvoorstel	8	Snel geteld komen wij tot een totale opbrengst van deze lening van €285.000 (9 x 30k + 15k). Klopt dit?	Deze rekensom klopt. Wel merken wij op dat we op dit moment 3,9% rente krijgen op het geld dat we bij de schatkist hebben staan. Dus de daadwerkelijke additionele baten zullen ± 1,6% zijn.
4.	Algemeen	-	Is Billy Bird (lees: de koepelorganisatie) voor hun andere park al eens eerder een lening aangegaan bij een overheid? Zo ja, wat waren de ervaringen hiervan?	Nee, er is door het concern niet eerder een lening aangegaan bij de overheid.
5.	Algemeen	-	Mocht BB andere leningen zijn aangegaan met onderpanden, hoe verhouden de onderpanden zich tot de nu af te geven onderpanden?	Eventuele toekomstige leningen zullen te allen tijde achtergesteld zijn ten opzichte van nu voorliggende lening van gemeente en provincie.
6.	Addendum	3 –5	In het addendum worden de details besproken betreffende de lening van de provincie en de gemeente Beesel. Graag willen we zien onder welke voorwaarden de Rabobank akkoord gaat.	Tijdens een overleg met de Rabobank, provincie, Drakenrijk en onze gemeente heeft de Rabobank mondeling melding gemaakt van het rentepercentage dat de bank hanteert, zijnde 5,5%. Daarnaast is het onderdeel zekerheden besproken. Dit heeft geresulteerd in een getekende brief van de Rabobank waarin zij aangeven dat de pandrechten van BB Beesel volledig naar de gemeente en provincie zijn overgegaan. Verder hebben wij geen zicht op de voorwaarden die de Rabobank aan de lening stelt.
7.	Algemeen	-	Commerciële partijen willen de lening niet verstrekken. Welke motivatie ligt hieraan ten grondslag?	Vanaf de coronaperiode zijn banken zeer terughoudend in het verstrekken van leningen in de leisure industrie. Zij voeren hierin het beleid dat ze nieuwe investeringen niet volledig willen financieren. De Rabobank staat positief tegenover de voorgenomen investeringen, businessplan en toekomstige winstgevendende exploitatie in Drakenrijk te Beesel. Echter, zij bieden beleidsmatig hierin geen producten en financieringsproposities met de gevraagde graceperiod.

				Dit, ondanks het vertrouwen van Rabobank in dit businessmodel en toekomstige rentabiliteit van Drakenrijk te Beesel.
--	--	--	--	--