

Forza!

Amendement bij raadsvoorstel 2020.0001108 Scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp.

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer in vergadering bijeen op 20 augustus 2020,

Inhoud wijziging:

Beslispunten 1 tot en met 3 komen te vervallen en het voorgestelde besluit wordt gewijzigd in het vaststellen van Scenario 5:

Het college gaat in samenwerking met Stichting ETO actief op zoek naar een koper voor het vastgoed dat onderdeel uitmaakt van het honkbalcomplex. Bijvoorbeeld met de partij aan wie de casus al is voorgelegd of met een vergelijkbaar bedrijf gespecialiseerd in het verkopen van dergelijk vastgoed. Inzet is een koper te vinden die voor eigen rekening en risico activiteiten gaat ontplooiën en indien mogelijk tegelijkertijd een gedeelte van de kleedruimte aan de Pioniers verhuurt zodat die kunnen blijven voortbestaan. We kijken welwillend naar ieder ondernemingsplan en passen waar nodig het bestemmingsplan aan. Doel is een verkoopprijs die hoger ligt dan de totale schuldenlast van stichting ETO en daarmee het voorkomen van een faillissement. Voorts beoogt de raad het jarenlang overmatig moeten subsidiëren van het honkbalcomplex tegen te gaan en daarmee een evenwichtige behandeling van alle sportverenigingen in Haarlemmermeer. Indien verkoop voor 1 januari 2022 niet lukt beslist de raad alsnog over een van de overige opties.

Toelichting:

Tijdens het debat over het raadsvoorstel 2020.0001108 inzake de scenario's voor de exploitatie van het honk- en softbalcomplex te Hoofddorp heeft de fractie van Forza! aangegeven een scenario 5 toe te willen voegen. Met dit amendement willen wij hier vorm aan geven.

Bij optie 4 missen wij de te verwachten opbrengsten van het bezit van de stichting ETO als eenmalige baten. In de tabel die wij met dit amendement in willen brengen ter vervanging van de huidige tabel op pagina 6 hebben we daarom ook een post eenmalige baten opgenomen. Onze verwachting is dat deze baten bij een onvrijwillige liquidatie (faillissement) lager uit zullen vallen dan in de optie 5 die wij graag toegevoegd zien. De schatting van de opbrengst baseren we op de exploitatiekosten bij een financiering van 100% en een hypotheekrente van 3%.

Gedurende de eerste weken van het reces hebben wij met meerdere makelaars gesproken. Wij hadden in eerste instantie Schenk makelaars op het oog omdat deze in onze gemeente gevestigd is en wij van mening zijn dat wij het geld van onze inwoners primair in eigen gemeente moeten uitgeven. Schenk, hoewel in eerste instantie bereid een taxatie uit te voeren, heeft zich teruggetrokken vanwege onvoldoende expertise bij een object zoals het Honkbalstadion zodat we uiteindelijk buiten de polder

bij een landelijk opererend gespecialiseerd bedrijf terecht zijn gekomen in Amersfoort. Deze partij heet Forvalue en is gespecialiseerd in minder courant exploitatie-gebonden-vastgoed. Zij zijn in staat om een realistische waarde aan een object toe te kennen alsmede om een partij te vinden die bereid is het getaxeerde voor die waarde over te nemen.

Juist vanwege de Corona-crisis heeft een bedrijf als Forvalue het extra druk. In opdracht van hypotheekvestrekkers zijn zij in het hele land bezig met de taxatie van evenementenhallen en poppodia. Wel hebben zij aangegeven de uitdaging aan te willen gaan om ook voor het honkbalstadion een koper te vinden. De extra drukte zorgt er helaas wel voor dat zij niet op de korte termijn van ons zomerreces in staat waren om deze taxatie uit te voeren.

Het is daarom dat wij met optie 5 het college de opdracht willen geven om actief op zoek te gaan naar een koper waarbij wij van mening zijn dat Forvalue daarbij een goede partij zou zijn om mee in zee te gaan. Gedurende de tijd die er nodig is om een koper te vinden moeten we ETO uiteraard overeind blijven houden. Niet met het kwijschelden van leningen maar wel met de benodigde financiële middelen om de lopende verplichtingen te kunnen blijven voldoen. Het is daarom dat we dit bedrag van optie 1 min de investeringen van 2019 hebben overgenomen in optie 5.

Het doel van optie 5 is om zowel het voortbestaan van de pioniers veilig te stellen alsmede het beëindigen van de structurele (zeer hoge) kosten voor de gemeente zodat dit dossier hiermee gesloten kan worden. Dit zou een aanvulling op scenario 1 kunnen zijn, waarbij de gemeente voorlopig niet BNG aflost en niets kwijscheldt (want als de stichting voor 1,8 miljoen of meer verkoopt kan alles worden afgelost). De gemeente en de stichting spannen zich dan samen in (met inschakeling van een gespecialiseerde makelaar/taxateur) om het onroerend goed met bijbehorend recht van opstal te verkopen binnen 16 maanden dus voor 1 januari 2022.

Stichting ETO heeft een schuldenpositie van 1,8 miljoen euro. Bij een meeropbrengst (in ons voorbeeld 2,5 miljoen minus 1,8 miljoen) moeten met de stichting nieuwe afspraken worden gemaakt, waarvoor mogelijk de statuten moeten worden aangepast. De meeropbrengst blijft anders in de stichting achter voor een te vaag omschreven doel (een doel dat zoveel mogelijk overeenkomt met het doel van de stichting en gericht is op de beoefening van de Honk- en softbalsport in de gemeente Haarlemmermeer).

Op de balans van de gemeente bevindt zich nog een post van 3,3 miljoen Euro zijnde een gedeelte van de verhuiskosten die geactiveerd zijn. Op deze post wordt jaarlijks afgeschreven. Deze kosten die incl. rente €233.000 bedragen vallen vrij indien dit bedrag in een keer wordt afgewaardeerd bij verkoop of faillissement. In scenario 4 en 5 vindt de afschrijving dus alleen sneller plaats.

Toevoegen:

Optie 5:

Het college gaat in samenwerking met Stichting ETO actief op zoek naar een koper voor het vastgoed dat onderdeel uitmaakt van het honkbalcomplex. Bijvoorbeeld met de partij aan wie de casus al is voorgelegd of met een vergelijkbaar bedrijf gespecialiseerd in het verkopen van dergelijk vastgoed. Inzet is een koper te vinden die voor eigen rekening en risico activiteiten gaat ontplooiën en indien mogelijk tegelijkertijd een gedeelte van de kledruimte aan de Pioniers verhuurt zodat die kunnen blijven voortbestaan. We kijken welwillend naar ieder ondernemingsplan en passen waar nodig het bestemmingsplan aan. Doel is een verkoopprijs die hoger ligt dan de totale schuldenlast van stichting ETO en daarmee het voorkomen van een faillissement. Voorts beoogt de raad het jarenlang ovenmatig moeten subsidiëren van het honkbalcomplex tegen te gaan en daarmee een evenwichtige behandeling van alle sportverenigingen in Haarlemmermeer. Indien verkoop voor 1 januari 2022 niet lukt beslist de raad alsnog over een van de overige opties.

Vervangen:

De tabel op pagina 6 Financiële gevolgen van de scenario's

Eenmalige kosten: (in euro's)	scenario 1 (ETO beheert + exploiteert)	scenario 2 (gemeente beheert + exploiteert)	scenario 3 (gemeente neemt over, derde exploiteert)	scenario 4 (faillissement ETO)	Scenario 5 (liquidatie Stichting ETO)
Aflossing lening BNG	560.000			1.313.000	1.313.000
Kwijtschelding lening gemeente	195.000			195.000	195.000
Vergoeding beëindiging opstalrecht*		1.800.000	1.800.000		
Eenmalige afschrijving				3.300.000	3.300.000
Subsidie / tekort / aanbesteding*					155.600
Totaal kosten eenmalig	755.000	1.800.000	1.800.000	4.808.000	4.963.600
Eenmalige baten: (in euro's)					
Opbrengst onroerend goed				-1.800.000*	-2.500.000*
Totaal baten eenmalig				-1.800.000*	-2.500.000*

Structurele kosten/baten:					
Subsidie / tekort / aanbesteding*	255.600	236.900	548.900		
Extra kapitaallasten		99.500			
Personeelslasten*		116.900			
Vrijval kapitaallasten				-233.000	-233.000
Totaal structureel	255.600	453.300	315.900	-233.000	-233.000

* Schatting

VERWORPEN