Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 28 mei 2024

Agendapunt 12

Onderwerp Privatisering accommodatie Beach Sports Leudal, Beegderweg 14 Horn

Portefeuillehouder(s) drs. M. (Michel) Graef

Inhoudelijk voorstel

In 2013 is het tenniscomplex aan de Beegderweg 14 in Horn gesloten. Sinds 2015 is de accommodatie opnieuw in gebruik genomen door Beach Sports Leudal (hierna ook: BSL). Wij hebben de accommodatie destijds om niet in gebruik gegeven volleybalvereniging Klaverblad HHC. Binnen deze vereniging heeft zich BSL doorontwikkeld (als onderdeel van de vereniging). Deze vereniging heeft met veelal eigen middelen de accommodatie beheerd en de voormalige tennisvelden ingericht voor beachvolleybal. De huidige situatie past niet in onze acties die we sinds een paar jaar verrichten om te komen tot het afstoten van overtollig vastgoed en het maken van eenduidige keuzes ten aanzien van de maatschappelijke accommodaties en het beheer ervan.

BSL is een zeer actieve vereniging die zich wil ontwikkelen tot dé omni-beachsports-accommodatie in Midden-Limburg. Om dit te kunnen bereiken is lange termijn zekerheid nodig over het gebruik van de locatie in Horn. Hiertoe heeft BSL een business case gemaakt, die is voorgelegd en besproken met ons. In haar plan vraagt BSL ook om een financiële bijdrage van de gemeente om de accommodatie te renoveren en te verduurzamen, zodat zij daarna volledig verantwoordelijk wordt voor exploitatie, beheer en onderhoud. Het business plan is als Bijlage 1 toegevoegd aan dit voorstel.

Wij zijn ervan overtuigd dat BSL op basis van haar activiteiten sinds 2015 en de toekomstvisie, zoals verwoord in het business plan, een levensvatbare vereniging is. Daarom vinden we het ook verantwoord om het gebouw te renoveren en te verduurzamen. We kiezen voor de vestiging van een recht van erfpacht in combinatie met een afhankelijk recht van opstal voor de aanwezige opstallen. Daarmee krijgt BSL hetzelfde genot van de in erfpacht gegeven zaak als een eigenaar en wordt BSL eigenaar van de aanwezige opstallen voor een afgebakende periode van 20 jaar. Wij houden door deze constructie grip op de locatie met het oog op een mogelijk toekomstige (woning)bouw ontwikkeling.

In de akte wordt ook geregeld hoe we omgaan met omstandigheden die zich tussentijds kunnen voordoen (bijvoorbeeld het beëindigen van de activiteiten door BSL). Ook regelen we daarin dat de vergoedingsplicht aan het einde van de periode van erfpacht in combinatie met een afhankelijk recht van opstal, wordt uitgesloten. Dit omdat we de accommodatie om niet overdragen aan BSL en een eenmalige investering doen in het gebouw.

Aan uw raad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van de privatisering van de accommodatie Beach Sports Leudal (hierna: BSL) aan de Beegderweg 14 in Horn door vestiging van een recht van erfpacht, in combinatie met een afhankelijk recht van opstal voor de aanwezige opstallen, beide rechten voor een periode van 20 jaar;
2. In te stemmen met de eenmalige investering om het gebouw functioneel en verduurzaamd over te dragen aan BSL;
3. Een krediet van € 175.000 te voteren voor de investering in beslispunt 2;
4. Een dekkingsreserve te vormen ter hoogte van de investeringswaarde van € 175.000 in verband met het éénmalige karakter en deze te dekken uit het begrotingssaldo.

Deze privatisering is geen verkoop in de vrije markt. De accommodatie wordt om niet overgedragen aan BSL met als voorwaarde dat het de al bestaande maatschappelijke invulling voortzet (conform de geldende maatschappelijke bestemming) en zich beperkt tot beachvolleybal en andere beachsportactiviteiten (verwoord in het business plan). Daarbij geldt dat we in de afgelopen bijna 10 jaar, na het stoppen van de tennisactiviteiten op deze locatie en het vertrek van de tennisvereniging, het onderhoud naar leegstandsniveau hebben gebracht. We hadden echter planmatig en normaal onderhoud moeten doen, bij het in gebruik geven van de accommodatie. Als we nu zouden kiezen voor een voortzetting op basis van huur, betekent dat dat ook de komende jaren het (planmatig) onderhoud voor onze rekening is. Door overdracht om niet en een eenmalige investering om het gebouw in goede staat van onderhoud, geven we geen geld meer uit aan onderhoud. Ook geldt dat we met deze privatisering bijdragen aan onze maatschappelijke doelstellingen op het gebied van vitaliteit, gezondheid, recreëren en bewegen. Dit en bovenstaande zijn de redenen voor overdracht om niet. De privatisering op deze manier is daarmee ook in lijn met het door uw raad vastgestelde Grond- en vastgoedbeleid en de daarin opgenomen uitgangspunten voor verkoop van vastgoed met een maatschappelijke functie.

We maken nu kosten voor de accommodatie. Ook is er groot onderhoud nodig, wat een eigenaarsverplichting is. De afgelopen jaren is er geen groot onderhoud uitgevoerd door de gemeente. We hebben enkel reparaties gedaan op het gebied van veiligheid, wet- en regelgeving. Door in verband met de privatisering het gebouw eenmalig te renoveren inclusief verduurzaming, dragen we het gebouw functioneel en in goede staat van onderhoud over. Na levering vervallen de structurele kosten voor ons en zijn alle kosten voor beheer en onderhoud van de accommodatie voor rekening van BSL.

Financiële paragraaf
De eenmalige nieuwe investering voor de renovatie en verduurzaming van de sportaccommodatie van €175.000 wordt geactiveerd en op de balans geplaatst. Omdat de accommodatie direct na het voltooien van de investering om niet wordt overgedragen aan BSL is er nog niet afgeschreven op de investering. Deze start normaal gesproken in het jaar nadat de investering gereed is. Dit betekent een eenmalig te nemen boekverlies na de overdracht van € 175.000. Het boekverlies komt ten laste van de exploitatie en zal ten laste worden gebracht van het exploitatiesaldo. Voorgesteld wordt om een dekkingsreserve te vormen ter hoogte van de investeringswaarde.

Na overdracht zijn alle kosten voor rekening van BSL. De gemeente betaalt alleen eigenaarslasten. BSL wordt eigenaar op basis van zakelijk beperkt recht (opstalrecht) en is daarmee verplicht een opstalverzekering af te sluiten.

In het huidige MJOP zijn geen reserveringen opgenomen voor onderhoud van de accommodatie aan de Beegderweg 14 in Horn. Overdracht van de accommodatie leidt dan ook niet tot een vrijval van onderhoudsbudget. In geval wij volledig eigenaar blijven is sprake van een verhuursituatie en zullen we geld moeten reserveren om eigenaarsonderhoud te verrichten (wat in de afgelopen jaren niet is gebeurd).

Financiële exploitatie BSL

Financiële aandachtspunten uit het Revisie business plan 2024-2028:

- Het businessplan laat een negatief exploitatiesaldo voor de komende vier jaren van totaal €48.640 terwijl in het oorspronkelijke businessplan 2022-2026 werd uitgegaan van een positief exploitatiesaldo waarbij een gemeentelijke bijdrage werd gevraagd van € 50.000.
  Omdat deze bijdrage niet is opgenomen in het huidige plan ontstaat een negatief exploitatieresultaat.
- Het laatste jaar van het business plan geeft een positief saldo van € 13.093.
  Hierbij valt op dat de opgenomen te verwachten bedragen voor sponsoring en andere inkomstenbronnen verdrievoudigd zijn ten opzichte van de eerdere jaren.
- De stijgende lijn in te verwachten bezoekers (aantal uren vrij beachvolleybal), de omzet, heeft zich niet doorgezet in het nieuwe businessplan. Deze stijging was wel een aanname in het businessplan 2022-2026. De vraag is of de stijging in het nieuwe plan realistisch is.
- Er is geen zicht op financiële gegevens of reserves waaruit eventuele tekorten betaald kunnen worden.

Uit het Revisie business plan 2024-2028 blijkt een verwacht exploitatietekort gedurende 4 jaar. De vraag is of de overige te verwachte baten vanuit sponsoring, fondswerving en andere inkomstenbronnen realistisch en haalbaar zijn. Zeker gezien het feit dat deze fors hoger zijn dan in de eerste jaren. Ook is er een risico dat de omzet in aantal uren lager uitvalt dan nu begroot. Dit bemoeilijkt een structureel sluitende exploitatie op langere termijn en roept flinke twijfels over de financiële haalbaarheid.
Deze tekorten zullen door BSL zelf moeten worden opgevangen.

Bijlage 1: Business Plan BSL 2024-2028 REV03

Bijlage 2: concept raadsbesluit privatisering accommodatie Beach Sports Leudal, Beegderweg 14 Horn

Heythuysen, 28 mei 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,	De burgemeester,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts	D.H. Schmalschläger