

## Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 22 mei 2019  
Agendanummer:  
Team: BV  
Zaaknr: 24971-2019

Onderwerp: Verbeterplan Golfbaan Stippelberg

---

### Aan de raad

#### Inleiding

Op 8 november 2018 heeft uw gemeenteraad via een motie het college opgeroepen samen met de beheersstichting Golfbaan Stippelberg een plan te presenteren , waarin aangegeven wordt welke maatregelen getroffen worden om te bereiken dat de betalingsachterstand van beheersstichting aan gemeente wordt ingelost en structureel voldaan wordt aan de afdracht aan de gemeente.

#### Beslispunten

1. Verlagen totaalrekening Beheerstichting Golfbaan Stippelberg met € 90.000 met ingang van 1 januari 2020 op basis van artikel 6 pachtovereenkomst onder voorwaarde dat:
  - a. Beheerstichting Golfbaan Stippelberg alle maatregelen uit het “Verbeterplan Golfbaan Stippelberg” zoals opgenomen in bijlage 1 doorvoert.
  - b. De toekomstige overtollige liquiditeiten van de Beheerstichting Golfbaan Stippelberg volledig en enkel ingezet worden om de betalingsachterstand op de gemeente in te lopen.
2. Geen projectfinanciering meer toepassen voor de erfpachtcanon en hypotheek Beheerstichting Golfbaan Stippelberg, de bij de BNG aangegane leningen met de leningnummers 104783 en 109363 maken met ingang van 2020 onderdeel uit van de totaalfinanciering van de gemeente.
3. Vaststellen 7<sup>e</sup> begrotingswijziging 2019

*Dit onderwerp komt aan de orde in:*

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 7 mei 2019

*Dit onderwerp is aan de orde geweest in:*

#### **Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma**

2005: IGP

2008: Aangaan PPS constructie voor Golfbaan Stippelberg

2014: Besluit tot herfinanciering Golfbaan Stippelberg

2018: Motie maatregelen Golfbaan Stippelberg

## **Beoogd effect**

De betalingsachterstand van Beheersstichting Golfbaan Stippelberg aan gemeente wordt ingelost en de beheerstichting voldoet structureel aan de afdracht aan de gemeente

## **Duurzaamheid**

n.v.t.

## **Argumenten**

### *1.1 Verbeterplan geeft invulling aan de motie van de gemeenteraad*

Bij de behandeling van de begroting 2019 is een raadsbrede en door het college ondersteunde motie aangenomen over de golfbaan. Deze motie roept het college op om samen met de Beheerstichting Golfbaan Stippelberg te komen tot een plan met daarin maatregelen om de exploitatie van de beheerstichting structureel sluitend te maken.

Structureel sluitend is daarbij opgevat door het college dat de financiën beheerstichting in de toekomst niet weer onderwerp van discussie is. Dat betekent o.a. dat het onderhoud van het clubhuis nu goed geregeld moet worden, er een oplossing moet komen voor de betalingsachterstand van € 614.000 en de hypotheek dient te worden afgelost.

Met dit verbeterplan wordt invulling gegeven aan deze motie.

### *1.2 Verlaging rekening aan golfbaan nodig*

Voor de maatregelen is eerst gekeken naar wat de beheerstichting in hun eigen exploitatie kan verbeteren. Daaruit zijn een aantal maatregelen gekomen. Het verder verhogen van de speelrechten zowel in 2019 (al doorgevoerd) als in 2020 tot en met 2022. Daarnaast zijn de horecaprijzen in 2019 per saldo met 10% verhoogd. Met ingang van 2020 zal ook de 10% ledenkorting op de horeca en golfshop komen te vervallen. Daarnaast heeft de beheerstichting nog een aantal kleinere maatregelen genomen.

Geconstateerd is echter ook dat er onvoldoende mogelijkheden zijn voor de beheerstichting om op eigen kracht te komen tot een volledige structureel sluitende begroting en wegwerken van de betalingsachterstand. Een overschot op de begroting is noodzakelijk om de betalingsachterstand van € 614.000 binnen een redelijke termijn weg te werken.

Voor een substantiële verbetering van de begroting is verlaging van de rekening van de gemeente aan de golfbaan nodig.

### *1.3 Erfpacht Golfbaan Stippelberg hoog ten opzichte van andere golfbanen*

Onderzoek van de Koninklijke Nederlandse Golf Federatie (NGF) toont aan, dat circa 50% van de golfbanen een canon per ha betaalt van € 1.000 tot € 2.000 (brochure "Wegwijs in erfpacht"). In deze regio is € 1.750 de hoogste erfpacht.

In alle door de NGF onderzochte gevallen is alleen de grond in erfpacht uitgegeven; de erfpachter heeft de aanleg van de baan gedaan. Dat maakt een vergelijking met de erfpacht voor Golfbaan Stippelberg lastig, omdat de jaarlijkse erfpachtlasten de financiering van zowel de grond als de

aanleg en installaties van de baan betreffen.

Omgerekend betaalt de beheerstichting een erfpachtcanon voor de ondergrond exclusief inrichting van € 2.660 per ha per jaar. Dat is substantieel hoger dan het gemiddelde van andere golfbanen uit het NGF onderzoek.

Van de 75.88.00 ha grond is ongeveer 50.00.00 ha grond in gebruik als terrein voor de golfbaan (baan, drivingrange, ondergrond clubhuis en parkeerterrein). Op het moment je de erfpacht per ha zou berekenen op deze 50.00.00 ha komt de gemiddelde erfpachtprijs niet uit op € 2.660 per ha maar nog hoger op € 4.023 per ha.

#### 1.4 Er ligt een baan met toekomst

Er ligt een golfbaan binnen de gemeentegrenzen, van hoge kwaliteit, met een sterke reputatie en veel potentie. Ledenaantallen en horecaomzet groeien weer enige jaren. Er ligt een baan met toekomst.

#### 1.5 Verlaging erfpacht maakt onderdeel uit van totaalpakket

De erfpacht wordt enkel verlaagd als de beheerstichting alle maatregelen doorvoert uit het verbeterplan. Dit is een voorwaarde vanuit de gemeente. Met oog op mogelijke staatsteun wordt de hypotheek rente verhoogd. Per saldo gaat de rekening van de gemeente aan de beheerstichting met € 90.000 omlaag.

Het totaalpakket ziet er als volgt uit:

Maatregelen	2019	2020	2021	2022
<b>Golfbaan</b>				
Verhogen speelrechten 2019 inclusief voordeel BTW (8%)	€ 73.000	€ 73.000	€ 73.000	€ 73.000
Verhoging speelrechten 2020 tot en met 2022 met: 2,5% inflatie + 2,5% extra	€ 0	€ 45.000	€ 92.000	€ 142.000
Horecaprijzen en inkoop (10%)	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
Schrappen 10% ledenkorting horeca en golfshop	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Vergoeding marshalls	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Groot onderhoud clubhuis (storting voorziening)	-€ 50.000	-€ 50.000	-€ 50.000	-€ 50.000
<b>Gemeente</b>				
Verlagen rekening golfbaan	€ 0	€ 90.000	€ 90.000	€ 90.000
Betalingsachterstand (voorziening of bestemmingsreserve)	PM			
<b>Totaal</b>	<b>€ 66.000</b>	<b>€ 251.000</b>	<b>€ 298.000</b>	<b>€ 348.000</b>

Verder wordt als voorwaarde aan de beheerstichting gesteld dat overtollige liquiditeiten door de beheerstichting worden benut voor het inlopen van de betalingsachterstand.

#### 1.6 Uitgangspunten bij start golfbaan waren te rooskleurig

Het college heeft het standpunt dat na negen jaar van negatieve resultaten niet meer gesproken kan worden van aanloopverliezen. De uitgangspunten bij de start zijn niet gehaald en het college heeft besloten daar afscheid van te nemen middels het verlagen van de erfpacht. De gemeente heeft € 13 miljoen geïnvesteerd in de golfbaan en wil met dit verbeterplan de investering zekerstellen.

### *1.7 Na vijf jaar nieuw ijkmoment op basis van erfpachtovereenkomst*

Op basis van de erfpachtovereenkomst kan de eigenaar (= gemeente) of erfpachter (= beheerstichting) iedere vijf jaar om een beoordeling van de erfpachtcanon vragen. Er wordt dan beoordeeld of de canon een goede weerspiegeling is van het genot van de erfpachtzaak. Bijstelling van erfpacht is op basis van dit artikel dan ook per definitie niet structureel.

### *2.1 Loslaten projectfinanciering geeft een kans om effect verlaging erfpacht op gemeentelijke begroting te dempen.*

In oktober 2019 is er een nieuw ijkmoment voor de rentetarieven. De huidige lening, aangegaan in 2014 met een rentepercentage van 0,8%, dient door de gemeente te worden afgelost. De huidige tarieven bedragen 0,4% voor een vergelijkbare lening. Daarmee kan er voor € 35.000 dekking zijn voor verlaging van de erfpacht. Onbekend is hoe de rente zich ontwikkelt het komende half jaar. De gemeente is ook vrij andere keuzes te maken in de financiering. Met het loslaten van de projectfinanciering kan de gemeente inspelen op de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt zonder de erfpacht van de beheerstichting aan te hoeven passen. Dit geeft een stabiele erfpacht voor de beheerstichting en kansen voor de gemeenten. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de gemeente ook het risico van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt draagt.

De BNG heeft geadviseerd om een opslag op het hypotheekpercentage te hanteren ter voorkoming van mogelijke staatsteun. Dat advies is overgenomen in dit verbeterplan waarbij de hypotheekrente wordt gesteld op 2,5% (nu 0,8%).

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Verbeterplan gaat uit van een gelijkblijvend ledenaantal*

2016 was een dieptepunt in de ledenaantallen met 847 leden. Inmiddels is het ledenaantal gegroeid naar 973. Met dit aantal is ook gerekend in het verbeterplan. Het risico bestaat dat leden zullen vertrekken naar aanleiding van de verdere verhoging van de speelrechten en het vervallen van de 10% ledenkorting. De golfbaan bevindt zich immers in een concurrerende positie met 19 andere golfbanen in de regio. Vertrekkende leden hebben een direct gevolg van door de inkomsten uit speelrechten. Daarnaast heeft het ook effect op overige inkomsten zoals horeca. Een voorbehoud is daarom op zijn plaats.

## **Vervallen “oude” regelgeving**

--

## **Financiën**

Het verlagen van de totaalrekening kost de gemeente € 90.000 aan inkomsten met ingang van 2020. In oktober 2019 is er een nieuw ijkmoment voor de rentetarieven. De huidige lening, aangegaan in 2014 met een rentepercentage van 0,8%, dient door de gemeente te worden afgelost. De huidige tarieven bedragen 0,4% voor een vergelijkbare lening. Daarmee kan er voor € 35.000 dekking zijn voor verlaging van de erfpacht. Onbekend is hoe de rente zich ontwikkelt het komende half jaar.

Op basis van stand nu zou de verlaging van totaal rekening met € 90.000 de gemeente onder de streep € 55.000 kosten ten laste van het begrotingsaldo. Hiervoor is geen dekking aanwezig. In de bijgevoegde begrotingswijziging wordt vooralsnog uitgegaan van een nadeel van € 55.000.

## **Uitvoering**

In de motie is opgeroepen dat het effect van de maatregelen binnen zes maanden zichtbaar moeten zijn en dat daarna de resultaten worden gepresenteerd aan uw gemeenteraad. In december 2019 zullen wij u daarom een terugkoppeling geven van de resultaten.

## **Bijlagen**

1. Verbeterplan Golfbaan Stippelberg

## **Ter inzage gelegde stukken**

1. Verbeterplan Golfbaan Stippelberg

Gemert, 23 april 2019

het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen