

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 11 april 2024
Team: BV
Zaaknr: 13015-2024

Onderwerp: Financiële afspraken beheerstichting golfbaan Stippelberg
Portefeuillehouder: wethouder M. Bankers
Zaaknummer: 14455-2024
Naam auteur: B. Dekker Team: BV

Aan de raad

Inleiding

De commissie Financiën en Bestuur heeft op 10 oktober 2023 een voorstel besproken voor nieuwe bekostigingsafspraken met de golfbaan. De commissie vond dit voorstel niet rijp voor raadsbehandeling. Daarbij is aan het college gevraagd in het voorjaar van 2024 met een nieuw voorstel te komen. Dit diende een structurele oplossing te zijn, waarbij voorkomen wordt dat over enige tijd weer nieuwe bekostigingsafspraken nodig zijn.

Met de Golfbaan Stippelberg heeft de gemeente een onderscheidende sportvoorziening binnen de gemeentegrenzen met landelijke uitstraling.

Het voorstel van oktober 2023 was gedaan omdat in 2024 een lening van 6 miljoen euro voor de golfbaan geherfinancierd dient te worden. Door deze herfinanciering stijgen bij de huidige afspraken de jaarlijkse lasten voor de golfbaan substantieel. De financiële positie van de golfbaan zou daarmee onder druk komen te staan.

De gemeente heeft afgerond 13 miljoen euro (grond, inrichting, hypotheek, betalingsachterstand en boeterente) in de golfbaan geïnvesteerd. De exploitatie van de golfbaan wordt gedaan door de Beheerstichting Golfbaan Stippelberg via erfpacht. De eerste negen jaar kende de golfbaan verliezen. Vanaf 2019 worden zwarte cijfers geschreven. Kosten worden goed beheerst en de beheerstichting heeft de inkomsten kunnen vergroten. Daardoor is, in een concurrerende markt, een stabiele bedrijfsvoering ontstaan.

Gezien de omvang van het geïnvesteerde vermogen en de tekorten in de eerste jaren vormt de golfbaan een belangrijk financieel risico voor de gemeente. De gemeente heeft daarom belang bij stabiele afspraken met de beheerstichting en een goed draaiende golfbaan. Wij hebben naar aanleiding van uw verzoek in de commissie F&B een nieuw voorstel uitgewerkt. Dit voorstel voor een structurele oplossing luidt als volgt:

Voorstel college	Per 1 oktober 2024	Toelichting
Erfpacht	€ 185.000	Op basis van uitgevoerde taxatie + jaarlijks 1% indexatie
Hypotheekrente	€ 83.000	Rente BNG 1 oktober 2024 + 1%
Rente betalingsachterstand	€ 36.000	Rente BNG 1 oktober 2024 + 1%
Aflossing boeterente	€ 18.000	Jaarlijks
Aflossing betalingsachterstand t/m 2014	Variabel	25% van iedere winst boven € 100.000
Aflossing hypotheek	€ 17.000	Aflossing tot WOZ waarde
Totaal	€ 339.000 + variabel	

De golfbaan gaat € 339.000 betalen + een variabel deel naar gelang de resultaten. Op dit moment betaald de golfbaan € 324.000 per jaar.

Over het jaarlijkse bedrag van onder de streep € 339.000 is overeenstemming tussen college en golfbaan. De golfbaan heeft echter een andere opbouw van de rekening voor ogen. Daarbij ligt meer de nadruk op aflossen van schulden dan op betalen van rente. Voor het college is dit voorstel vooralsnog een brug te ver omdat de gemeentelijke begroting dan jaarlijks € 96.000 meer belast wordt. Zie hiervoor argument 1.7.

In de bijlage 1 is het voorstel van het college verder toegelicht. De genoemde rentes zijn schattingen op basis van de huidige BNG-rentes.

Beslispunten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Een nieuwe overeenkomst aangaan met de golfbaan volgens de afspraken uit bijlage2. Geen projectfinanciering meer toe te passen op de leningen aangegaan voor de golfbaan |
|--|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Financiën en Bestuur d.d. 26 maart 2024

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadscommissie Financiën en Bestuur d.d. 10 oktober 2023

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

De gemeenteraad heeft op drie eerdere momenten besluiten genomen over de golfbaan.

2008: oprichting PPS golfbaan-gemeente

2014: Herfinanciering golfbaan

2019: Vaststellen verbeterplan golfbaan + motie golfbaan

Beoogd effect

Het structureel verlagen van de financiële risico's voor de gemeente op de golfbaan

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 Met dit voorstel wordt voldaan aan de wens van de commissie

De commissie F&B heeft in oktober 2023 gevraagd om een structurele oplossing. Met het nu voorliggende voorstel wordt daaraan voldaan. De golfbaan heeft structurele zekerheid over de jaarlijks te betalen factuur aan de gemeente. Er zijn geen renteherzieningsmomenten meer.

In het in oktober 2023 gedane voorstel was er altijd nog het risico van renteverhoging op de hypothecaire lening in 2029. Dat risico is nu van de baan. Met dit voorstel is er sprake van een vaste rente voor de hele looptijd, welke ingaat per 1 oktober 2024.

1.2 De afspraken zijn in lijn met andere verenigingen en stichtingen binnen de gemeente

Bij geen enkele andere vereniging en stichtingen in de gemeente is de jaarlijkse factuur direct gekoppeld aan een gemeentelijke lening. Dit zou ook onwenselijk zijn omdat verenigingen dan nooit weten waar ze financieel in de toekomst aan toe zijn. Bij de golfbaan was die onzekerheid er wel. Dat wordt nu hersteld met dit voorstel.

1.3 In de jaarlijkse erfpacht is rekening gehouden met de publieke belangen

Golfbaan Stippelberg maakt onderdeel uit van Integraal Gebiedsplan Bakel-Milheeze (IGP). Vanuit de reconstructie buitengebied was een nieuwe invulling voor het gebied noodzakelijk. Met de golfbaan is zowel met recreatie als natuur als versterking economische structuur die nieuwe invulling gevonden. Vanuit het IGP zijn destijds daar geen middelen voor vrijgemaakt. Alles is ten laste gekomen van de exploitatie van de golfbaan.

De gemeenteraad is in 2008 een publiek-private samenwerking aangegaan met de beheerstichting vanuit publieke belangen. Belangrijk daarbij was dat de golfbaan een brede doelgroep moest aanspreken. Dat betekent openbaar, toegankelijk en betaalbaar. Daarom is een 9+18 holesbaan gerealiseerd met verschillende soorten lidmaatschappen. Daarnaast was het behoud van natuur belangrijk. Daarom beheert de beheerstichting sinds de aanvang van de baan ongeveer 26 hectare nieuwe natuur.

De brede toegankelijkheid en het natuurbeheer zijn als onderdeel van de bedrijfsvoering meegewogen in de in 2023 uitgevoerde taxatie.

1.4 Kansen creëren in plaats van risico's stapelen

De beheerstichting mag naast de reguliere jaarfactuur ook boetevrij extra aflossen op hypotheek en betalingsachterstand. Hiermee dalen dan de jaarlijkse rentelasten voor de golfbaan en kan een vlieg wiel ontstaan. Dit past daarnaast in de strategie van de golfbaan om hun balans te verbeteren. Voor de gemeente dalen bij extra aflossingen de risico's omdat er minder geld uitstaat bij de golfbaan. Verkoop van de golfbaan blijft een mogelijke stip op de horizon voor de langere termijn.

Eventuele verdere ontwikkelmogelijkheden in het gebied hebben we losgekoppeld van dit voorstel. Mochten zich die voordoen dan zijn het extra's. De huidige structurele oplossing wordt daarmee niet verzaamd.

1.5 Met dit voorstel worden weeffouten hersteld

In 2009 en later in 2014 gemaakte weeffouten worden nu hersteld.

- Erfpacht op basis werkelijke waarde (inclusief publieke belangen) en niet op basis van kosten gemeente;
- Hypotheek en betalingsregeling t/m 2014 op basis commerciële rente en niet op basis van de lagere rente BNG;
- Geen betalingsregeling vermengen met erfpacht;

1.6 Goede lijn bedrijfsvoering kan worden doorgezet

De golfbaan heeft na de verliezen in de eerste negen jaar vanaf 2019 jaarlijks zwarte cijfers kunnen schrijven. Kosten worden goed beheerst en de beheerstichting heeft de inkomsten kunnen vergroten. De kasstromen zijn positief. Deze lijn kan op basis van het voorstel doorgezet worden.

1.7 Golfbaan wil de jaarfactuur van € 339.000 betalen maar met een andere verdeling

De golfbaan is akkoord met een jaarlijkse factuur van € 339.000 maar met een andere verdeling naar de verschillende posten. Zij leggen in dit voorstel meer de nadruk op aflossen van de schulden. Dit op basis van de huidige hypotheekovereenkomst waarbij de aflossing en rente tot en met 2029 vastliggen.

De rekening is dan in dit voorstel als volgt opgebouwd:

Voorstel golfbaan	Per 1 oktober 2024	Toelichting
Erfpacht	€ 185.000	Op basis van uitgevoerde taxatie
Hypotheekrente	€ 5.000	Op basis van huidige contract. Renteherziening in 2029 op basis van BNG 1 oktober 2029 + 1%
Rente betalingsachterstand	€ 36.000	Rente BNG 1 oktober 2024 + 1%
Aflossing boeterente	onderdeel erfpacht	
Aflossing betalingsachterstand t/m 2014	Variabel met minimum van € 15.000	25% van iedere winst boven € 100.000 met een minimum van € 15.000
Aflossing hypotheek	€ 98.000	Op basis van huidige contract
Totaal	€ 339.000 + variabel	

Erfpacht en rente komt ten gunste aan de begroting van de gemeente. Aflossing geeft vermindering van het geïnvesteerde vermogen op de balans. Het voorstel van de golfbaan is € 96.000 meer belastend voor de gemeentelijke begroting dan het voorstel college maar schulden worden sneller ingelost.

1.8 Route van bindende taxatie is ook mogelijk

Gemeente en golfbaan hebben overeenstemming over een totale jaarlijkse rekening van € 339.000 maar met een andere opbouw van de rekening. Een derde route is die van bindende taxatie. Gemeente of golfbaan hebben op basis van de erfpachtovereenkomst het recht een herziening van de erfpacht aan te vragen. Daarvoor kan ook gekozen worden.

Voor de afbetaling betalingsachterstand en boeterente (samen nu nog 2,5 miljoen euro) dienen dan wel nieuwe afspraken gemaakt te worden, zowel over rente als bedrag per jaar. Nu maakt dat nog onderdeel uit van totaalrekening.

2.1 Leningen worden niet meer 1 op 1 gekoppeld aan golfbaan

Tot op heden zijn er 1 op 1 leningen en de daaruit voortvloeiende rentes gekoppeld aan de golfbaan. Dat heet projectfinanciering en is de uitzondering binnen het gemeentelijk beleid. De gemeenteraad dient daartoe expliciet te besluiten.

Standaard is dat de gemeente leningen aantrekt wanneer nodig. Die leningen worden daarbij niet 1 op 1 gekoppeld aan investeringen. Geld voor maatschappelijke voorzieningen wordt aangetrokken weer nodig. Dat heet totaalfinanciering. Dat willen we nu ook toepassen op de golfbaan.

De rente die vanuit de totaalfinanciering doorgerekend wordt aan investeringen ligt lager. Die zogeheten 'omslagrente' ligt rond de 2%. Deze 2% is een mix tussen de bij BNG aangegane leningen en de financiering door de gemeente uit eigen middelen.

2.2 Door leningen niet meer 1 op 1 te koppelen wordt voldaan aan raadsbrede motie uit 2019

In 2019 heeft de gemeenteraad een raadsbrede motie aangenomen te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het loslaten van projectfinanciering. Met dit voorstel wordt aan die wens voldaan.

Kanttekeningen

1.1 Afboeken op grond en inrichting niet mogelijk volgens het BBV

In de commissie Financiën & Bestuur van oktober 2023 is gesproken over het mogelijk afboeken van een deel van de boekwaarde op de gronden en inrichting. Die bedraagt nu in totaal 7,8 miljoen euro. Onderzocht is of dit binnen de landelijke financiële wet- en regelgeving (BBV) mogelijk is. Het BBV geeft daar echter geen mogelijkheden toe. De hoogte van de boekwaarde van de grond en inrichting volgt uit de financiële regelgeving en is geen politieke keuze. Dit is afgestemd met de accountant.

Op het moment een besluit wordt genomen tot verkoop van de golfbaan dient wel afgeboekt te worden tot de marktwaarde. Dat besluit ligt nu echter niet voor.

Het is wel mogelijk vorderingen af te boeken (betalingsachterstand, boete, hypotheek). Daarvoor is in dit voorstel niet gekozen omdat we als gemeente dan toekomstige kasstromen mislopen.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Het collegevoorstel voor een structurele oplossing luidt als volgt:

Wat	Per 1 oktober 2024	Toelichting
Erfpacht	€ 185.000	Op basis van uitgevoerde taxatie + jaarlijks 1% indexatie
Hypotheekrente	€ 83.000	Rente BNG 1 oktober 2024 + 1%
Rente betalingsachterstand	€ 36.000	Rente BNG 1 oktober 2024 + 1%
Aflossing boeterente	€ 18.000	Jaarlijks
Aflossing betalingsachterstand	Variabel	25% van iedere winst boven € 100.000
Aflossing hypotheek	€ 17.000	Aflossing tot WOZ-waarde
Totaal	€ 339.000 + variabel	

De golfbaan gaat in dit voorstel vanaf 1 oktober 2024 € 339.000 per jaar betalen + een variabel deel naar gelang de resultaten. Op dit moment betaald de golfbaan € 324.000 per jaar.

Van deze € 339.000 komt € 304.000 ten gunste van de verlies en winstrekening van de gemeente. Als we uitgaan van de standaard omslagrente (2%) dan bedragen de kosten € 254.000. Dat betekent dat we vanaf oktober 2024 dan € 50.000 meer in rekening bij de golfbaan brengen dan dat we volgens de dan gemeentelijke boekhouding aan kosten hebben.

Kanttekening

In oktober moet de gemeente een lening van 6 miljoen euro herfinancieren. De verwachte rentes liggen op ongeveer 3%. Met het voorliggende voorstel laten we het principe van projectfinanciering los.

Maar als we zouden uitgaan van projectfinanciering dan bedragen de kosten per 1 oktober 2024 naar schatting € 382.000. Dat is € 78.000 meer dan de opbrengsten.

Uitvoering

Bij overeenstemming zal het college nieuwe overeenkomsten aangaan met de golfbaan.

Bijlagen

1. Voorstel financieringsafspraken met beheerstichting golfbaan Stippelberg
2. Brief beheerstichting golfbaan Stippelberg oktober 2022

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit
2. Adviesnota aan de gemeenteraad
3. Voorstel financieringsafspraken met beheerstichting golfbaan Stippelberg
4. Brief beheerstichting golfbaan Stippelberg oktober 2022

Gemert, 12 maart 2024

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen