

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel.

Bakel, 27 oktober 2022

Geacht college,

In reactie op uw voorstel d.d. 10 oktober 2022 m.b.t. de financiële verhouding van uw gemeente met Golfbaan Stippelberg kunnen wij u navolgende mededelen.

Uw voorstel is in de gezamenlijke vergadering d.d. 11 oktober 2020 van de Raad van Toezicht en de Bestuurder van de golfbaan uitvoerig besproken. De conclusie van de vergadering is dat niet (geheel) kan worden ingestemd met uw voorstel. Reden om u een aangepast voorstel te doen dat de visie en zienswijze van het bestuur en de RvT van de golfbaan vertegenwoordigt en hierna per onderdeel, maar ook in onderlinge samenhang nader wordt toegelicht.

Aangepast voorstel:

1. Hypotheek met ingang van 1-1-2023 deels aflossingsvrij maken (tot de WOZ-waarde per 1-1-2022 ad € 1.572.000). Het percentage van 0,225 % ongemoeid laten tot de volgende herziening in 2030.
2. De jaarlijkse erfpachtcanon vaststellen op een bedrag van € 1.500/ha, waarbij gerekend wordt met (afgerond) 77 ha in gebruik bij de golfbaan, waarmee de jaarlijkse erfpachtcanon komt op een bedrag van (afgerond) € 115.000.
3. Aflossing betalingsachterstand van € 546.000 in 3 jaren, waarbij wordt afgelost in het jaar 2023 een bedrag van € 246.000 en in de jaren 2024 en 2025 jaarlijks € 150.000.
4. De lening gemeente Gemert-Bakel II ten bedrage van € 920.000 op 31-12-2022 (na jaarlijkse aflossing ad € 10.000 over het jaar 2022) als achtergestelde lening bestempelen, waarmee deze lening op de balans van de golfbaan tot het garantievermogen kan worden gerekend. Jaarlijkse aflossing kan op € 15.000 worden gesteld, waarmee de looptijd 30 jaren wordt ingekort.

Toelichting op onderdeel:

Ad 1: met uw oorspronkelijke voorstel kan onverkort worden ingestemd.

Ad 2: In het gesprek van 19-9-2022 is door dhr. Swinkels, maar ook door uw gemeente, gesteld dat een koppeling tussen erfpachtcanon en rente niet gebruikelijk is. De exploitatie van de golfbaan wordt door de stichtingsbestuurder en de RvT gelijkgesteld met de exploitatie van een onderneming; om beleid en continuïteit op de lange termijn te kunnen borgen is het van belang de gebruiksvergoeding voor de golfbaan vast te stellen op een stabiele basis. Benchmarking leert dat een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 1.500 per ha een redelijke en gebruikelijke vergoeding is voor een golfbaan. In de overeenkomst tot vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van de golfbaan zijn indertijd voorwaarden afgesproken, waaronder de wijze van vaststelling en eventuele wijziging van de erfpachtcanon. Deze overeenkomst is een overeenkomst tussen private partijen en kan probleemloos met wederzijds goedvinden te allen tijde en zo vaak als wenselijk aangepast worden. De bestuurder en de RvT van de golfbaan zijn van mening dat met het oog op het verwezenlijken van een stabiele, bestendige financiële positie op de (middel)lange termijn het nu gewenst en noodzakelijk is om de “weeffout” in de wijze van vaststelling van de hoogte van de erfpachtcanon te verwijderen. Dit is naar de mening van de bestuurder en de RvT van de golfbaan onmiskenbaar ook in het belang van de gemeente (zie ook hierna onder algemene toelichting). In het door de golfbaan opgestelde verbeterplan i.v.m. het amendement van mei 2019 wordt overigens ook al in paragraaf 4.3.4 gesproken over dezelfde “weeffout” in de vaststelling van de erfpachtcanon.

Ad 3: De exploitatieresultaten van de afgelopen 3 jaren en het lopende jaar zijn positief. Dit heeft er met name in geresulteerd dat – rekening houdend met het treffen van de nodige onderhouds- en investeringsvoorzieningen – de huidige liquiditeitspositie het mogelijk maakt om de voorgestelde aflossing van de betalingsachterstand te kunnen voldoen.

Ad 4: Voor de balanspositie van de golfbaan is het van groot belang om deze lening achtergesteld te maken, waarbij de golfbaan een jaarlijkse aflossing van € 15.000 realistisch acht.

Algemene toelichting met het oog op de (middel)lange termijn:

In het gesprek op 19 september jl. heeft de golfbaan bij monde van dhr. Swinkels reeds aangegeven de gemeente af te willen helpen van het golfbaandossier. Het gaat immers om een sterk risicodragende gemeentelijke investering van ongeveer € 13MIO. Zoals in het gesprek op 19 september jl. reeds door dhr. Swinkels aangestipt bevat de financieringsstructuur een “weeffout”. Vanwege zeer begrijpelijke (politieke) overwegingen ten tijde van de aanleg van de golfbaan kon de gemeente niet veel anders dan het adagium om alle relevante kosten 1 op 1 aan de golfbaan door te berekenen; het was immers uitdrukkelijk niet de bedoeling om de gemeentelijke belastingbetaler voor het golfplezier van een selecte groep golfers te laten opdraaien. Nu we inmiddels ongeveer 15 jaren verder zijn is de keerzijde van deze handelwijze echter ook duidelijk geworden; door aan het uitgangspunt van 1 op 1 gemeentelijke kosten door te berekenen vast te houden zijn de risico's voor de gemeente steeds “opgestapeld” en daarmee feitelijk steeds toegenomen.

Om de golfbaan op termijn interessant te maken voor mogelijke investeerders (uiteenlopend van institutionele beleggers tot bijvoorbeeld de huidige golfvereniging) is het noodzakelijk om (a) ervoor te zorgen dat het te bieden product (golfen op de Stippelberg) van excellente kwaliteit is en (b) er sprake is van een gezonde financiële situatie voor de lange termijn (gedegen financiële continuïteit op basis van een vereist eigen vermogen van minimaal 12,5 % van het balanstotaal én na de aflossing van € 246.000 in 2023 een consistente positieve vrije kasstroom).

Het is in de afgelopen 4 jaren op overtuigende wijze gebleken dat het met een goede ondernemingsbestuurder (financieel, maar ook zeker commercieel) zeer wel mogelijk is om jaarlijks een prima positief (financieel) resultaat te behalen. De golfbaan heeft derhalve duidelijk winstpotentie. Om deze potentie voor de lange termijn te waarborgen met als onderliggende basis een gezonde en stabiele vermogensstructuur (minimaal 12,5 % eigen vermogen én een consistente positieve vrije kasstroom) is het naar de mening van de bestuurder en de RvT van de golfbaan noodzakelijk om de geconstateerde “weeffout” te verwijderen en het hiervoor geformuleerde voorstel onverkort te aanvaarden en uit te voeren. Hiermee kan worden gezorgd dat de golfbaan ook daadwerkelijk volledig toekomstbestendig wordt/is.

Door volledig uitvoering te geven aan dit voorstel – als een weerspiegeling van het denkpatroon en de lange termijnvisie van de bestuurder en RvT van de golfbaan - is het naar de mening van de bestuurder en de RvT zeer wel denkbaar dat op overzienbare termijn de gemeente haar toenmalige (risicodragende) investering van ongeveer € 13MIO bij geïnteresseerde investeerders terug kan halen. Het is zelfs niet geheel denkbeeldig om meer dan voornoemde € 13MIO bij mogelijke investeerders op te kunnen halen. Eventueel aanvullende ontwikkelmogelijkheden van het IGP-gebied op basis van het rapport Bakelse Plassen kunnen daar mogelijk nog aanvullend een positieve bijdrage aan leveren.

Eveneens is het naar de mening van de bestuurder en de RvT mogelijk om bij het bereiken van een eigen vermogen van 12,5 % én een consistente positieve kasstroom tot versnelde aflossing over te gaan van voornoemde achtergestelde lening van € 920.000.

Zoals in het gesprek van 19 september jl. geconcludeerd zijn de risico's voor de gemeente vanaf de herfinanciering in 2014 steeds “opgestapeld” - en daarmee feitelijk steeds toegenomen - door aan het uitgangspunt van 1 op 1 gemeentelijke kosten door te berekenen vast te houden. Met het overnemen en uitvoeren van deze ziens- en denkwijze voor de (middel)lange termijn van de bestuurder en de RvT kan daar definitief een halt aan toe geroepen worden.

Naar de mening van de bestuurder en de RvT van de golfbaan is, mede met het oog op de in 2024 aanstaande financiële herziening bij de gemeente, nu het juiste moment aangebroken om de

principiële (politieke) keuze te maken voor instemming met en uitvoering van het hiervoor geformuleerde voorstel om de weg voor de gemeente vrij te maken om op voorzienbare termijn het golfbaandossier (met misschien wel overwaarde) te kunnen afsluiten door eventuele overdracht aan geïnteresseerde investeerders en daarmee alsmede te waarborgen dat tot in lengte van jaren tal van golfers uit de wijde omgeving de golfsport kunnen (blijven) beoefenen op (een financieel gezonde) golfbaan Stippelberg.

Indien en voor zover noodzakelijk is er volle bereidheid om een en ander mondeling nader toe te lichten aan de leden van de gemeenteraad.

Wij zien uw reactie op dit voorstel graag tegemoet,

Dorine Daemen, bestuurder Golfbaan Stippelberg
Peter Swinkels, voorzitter RvT Golfbaan Stippelberg