



Zienswijze Beheerstichting Golfbaan Stippelberg op agendapunt 6 van de openbare vergadering d.d. 26 maart 2024 van de Commissie Financiën en Bestuur van de gemeente Gemert-Bakel

Bakel, 22 maart 2024

Geachte leden van de commissie Financiën en Bestuur,

Onderstaand gelieve u onze zienswijze op de adviesnota (zie bijlage) van het college van burgemeester en wethouders (het college) aan de gemeenteraad inzake nieuwe financieringsafspraken met Beheerstichting Golfbaan Stippelberg (hierna: de golfbaan) aan te treffen.

Zoals u bekend wordt de (financiële) verhouding tussen de golfbaan en de gemeente beheerst door de inhoud van de akte van erfpacht d.d. 10-12-2009 en de laatstelijk opgemaakte overeenkomst d.d. 27-5-2016/12-9-2016 inzake (gewijzigde) afspraken over erfpacht en hypotheek. Vanwege de omstandigheid dat per 1-10-2024 rentetermijnen verlopen en derhalve nieuwe (verhoogde) rentepercentages gaan gelden voor de berekening van de erfpachtcanon en voor de lopende leningen heeft sedert geruime tijd overleg plaats gevonden tussen het college en de golfbaan om te komen tot structureel gezonde en realistische afspraken over erfpacht- en financieringsvoorwaarden, echter met dien verstande dat geldende contractuele afspraken daarbij in acht worden genomen.

Dit overleg heeft niet tot volledige overeenstemming geleid. Er is slechts overeenstemming over het totaalbedrag dat de golfbaan jaarlijks bereid is aan de gemeente te betalen; de golfbaan betaalt € 339.000 per jaar aan de gemeente. Dit bedrag kan jaarlijks afnemen door lagere rentelasten vanwege (extra) aflossingen.

Ten aanzien van de verdeling van genoemde € 339.000 verschillen partijen van mening. In de adviesnota worden de afzonderlijke verdelingen van het totaalbedrag weergegeven.

Wij zijn verheugd in beide specificaties te lezen dat de "weeffout" in de vaststelling van de erfpachtcanon uit het verleden verdwenen is; in beide verdelingen is sprake van een vaste jaarlijkse erfpachtcanon van € 185.000 voor de gehele looptijd van de erfpacht, waarbij de gemeente echter als extra kiest voor jaarlijkse indexatie met 1 % en de golfbaan geen indexatie wenst toe te passen. De golfbaan kan niet instemmen met indexatie van de erfpachtcanon en evenmin met de overige verdeling van de gemeente. De golfbaan kiest voor een verdeling zoals weergegeven onder punt 1.7 van de adviesnota, echter met dien verstande dat herziening van de hypotheekrente in 2029 plaats vindt op basis van BNG 1 oktober 2029 in plaats van BNG 1 oktober 2029 + 1 %. In afwijking van de verdeling van de gemeente is de golfbaan voornemens om het restant van de hypotheecaire lening in 20 jaar volledig af te lossen.

De thans door het college geadviseerde verdeling betekent voor de golfbaan hogere exploitatiekosten van € 96.000 per jaar, welk bedrag volledig ten laste van de verlies- en winstrekening komt. Het als exploitatiekosten aan te merken deel van de jaarlijkse betaling door de golfbaan aan de gemeente bedraagt in de verdeling van de gemeente namelijk € 322.000 en in de verdeling van de golfbaan € 226.000. Mede gelet op het feit dat het eigen vermogen van de golfbaan ultimo 2023 nog steeds ruim € 1.800.000 negatief is, zijn wij van mening dat het onverantwoord en daarmee onaanvaardbaar is jaarlijks een bedrag van € 96.000 (onverplicht) extra kosten voor rekening van de golfbaan te nemen. Te meer omdat naar onze stellige overtuiging en inschatting respecteren c.q. ongewijzigd voortzetten van de geldende contractuele afspraken tussen de golfbaan en de gemeente het zeker niet denkbeeldig is dat de exploitatiekosten zelfs aanmerkelijk lager dan € 226.000 per jaar zullen worden.



Respecteren c.q. ongewijzigd voortzetten van de geldende contractuele afspraken betekent immers in stand laten van de huidige hypotheekrente tot 1-10-2029 en daarna voor een nieuwe termijn marktconforme rente, verhoging per 1-10-2024 van de huidige negatieve BNG-rente naar de BNG-rente geldend op 30-6-2024 van (naar verwachting) 3 % over de lening Betalingsregeling 2014 en over het in de erfpachtcanon begrepen rentedeel op de aanleg van de golfbaan (w.o. de herfinancieringsboete) én de mogelijkheid om vanaf 1-1-2026 de erfpachtcanon telkens voor vijf jaren marktconform vast te stellen cf. artikel 6 van de erfpachtaakte.

Aanvaarding van € 96.000 extra kosten zal ongetwijfeld tot gevolg hebben dat de golfbaan binnen afzienbare tijd weer in dezelfde penibele financiële situatie komt te verkeren als in de jaren vóór 2019. Daarvoor dienen wij als verantwoordelijk bestuurder en toezichthouder van de golfbaan te waken, maar ook zeker niet in mindere mate de gemeente.

Daarnaast wijkt ook de "vaste" erfpachtcanon in de verdeling van de gemeente af van die in de verdeling van de golfbaan; in de verdeling van de gemeente wordt de erfpachtcanon jaarlijks geïndexeerd met 1 %. Ook deze indexering komt geheel ten laste van de jaarlijkse verlies- en winstrekening. Wij achten dit momenteel volledig onverantwoord. Indexering van de erfpachtcanon zou een overweging waard zijn zodra de lopende leningen zijn afgelost en de balans en de liquiditeitspositie van de golfbaan geheel op orde zijn.

Tevens vinden wij het jegens andere stakeholders van de golfbaan (w.o. de gezamenlijke certificaathouders) niet te verantwoorden om geheel onverplicht de exploitatierekening van de golfbaan met (meer dan) € 96.000 te belasten. Reeds ter vermindering van eventuele bestuurdersaansprakelijkheid vanwege onbehoorlijk bestuur kunnen wij het huidige voorstel van het college zoals verwoord in de adviesnota niet aanvaarden.

Al het voorgaande is reden voor ons u te ontraden om te trachten een overeenkomst te sluiten met de golfbaan op basis van de in de adviesnota voorgestelde verdeling van het totaalbedrag van € 339.000. Een aanbod van de gemeente met de verdeling van de golfbaan zoals geformuleerd onder punt 1.7 van de adviesnota, met dien verstande dat de herziening van de hypotheekrente in 2029 gebeurt op basis van de BNG-rente zónder 1 % opslag, is voor ons aanvaardbaar.

De opdracht van de gemeenteraad c.q. de commissie Financiën en Bestuur aan het college was om in het voorjaar van 2024 met een voorstel te komen dat "een structurele oplossing is, waarbij voorkomen wordt dat over enige tijd weer nieuwe bekostigingsafspraken nodig zijn". De enigszins aangepaste verdeling van de golfbaan onder 1.7 van de adviesnota voldoet daar naar onze stellige overtuiging aan; de golfbaan is bereid en in staat om € 339.000 jaarlijks aan de gemeente te betalen, maar wel met de verdeling zoals door ons voorgesteld zodat de verlies- en winstrekening structureel in voldoende omvang zwarte cijfers kan blijven laten zien.

Wij kunnen u niet anders mededelen dan dat in het geval het college na behandeling in de commissie Financiën en Bestuur c.q. de gemeenteraad niet de verdeling van de golfbaan aanbiedt, er geen nieuwe financiële afspraken tussen de gemeente en de golfbaan tot stand zullen komen. Ons rest dan niets anders dan respecteren c.q. ongewijzigd voortzetten van de geldende contractuele afspraken met de uitwerking zoals hiervoor reeds door ons omschreven.

Met vriendelijke groeten,

Dorine Daemen,
Directeur Beheerstichting Golfbaan Stippelberg

Peter Swinkels,
Voorzitter RvT Beheerstichting Golfbaan
Stippelberg