



Beslisnota voor de raad

Datum 1 oktober 2020

Openbaar

Onderwerp Verlaging erfpachtcanon Golfcourse
Versienummer 1.0

Informant Eric Jaspers en Wim vd Linde
Afdeling Vastgoed
Telefoon 038 498 2604 en 4067
Email e.jaspers@zwolle.nl / wa.van.der.linde@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.5 We ondersteunen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad door middel van actief of faciliterend grondbeleid

Begroting wijzigen Nee, opgenomen in begroting 2021

Dekking ten laste van Zie begroting 2021

Bijlagen geen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De erfpachtcanon voor de Golfcourse te verlagen en dit in de begroting 2021 te verwerken

Datum 1 oktober 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Voor de vitaliteit en veerkracht van onze stad zijn o.a. sport, recreatie, horeca en natuur belangrijke factoren. Op veel plekken in en buiten het centrum van onze stad vinden we dit terug. Ook op Golfcourse Zwolle (hierna Golfclub Zwolle) komen deze elementen samen. Sinds 1993 is de Golfclub Zwolle al op deze plaats actief en is er een financiële relatie met Gemeente Zwolle. Er is een erfpachtovereenkomst gesloten met de Golfclub waarin afspraken zijn gemaakt over o.a. de erfpachtcanon en het onderhoud van het groen op de golfbaan.

De laatste jaren heeft de Golfclub het financieel moeilijk en is sprake geweest van veel achterstallig onderhoud. Het financieel beleid stond in het teken van kostenbesparingen. Ook een tussentijdse aanpassing van de gemeentelijke garantstelling heeft niet tot een substantiële verbetering van de financiële positie geleid. De nood werd vorig jaar dusdanig hoog, dat contact is opgenomen met de gemeente. Dit heeft geleid tot betalingsregelingen (uitstel) en verzoek om verbeterplannen van de Golfclub.

De Golfclub heeft een plan gemaakt om de inkomsten te verhogen (meer leden werven en extra sponsorinkomsten, waarbij leden zelf ook aanzienlijk hebben mee geïnvesteerd) en middelen te verkrijgen om de club een betere bijdrage te kunnen laten leveren aan de stad. Het aantal leden is met meer dan 100 leden toegenomen, het clubhuis is nieuw leven ingeblazen en de Golfclub laat zien dat zij ook een breder publiek weten te bereiken. Ook de gemeente Zwolle heeft gezien dat er hard wordt gewerkt aan het beter zichtbaar worden voor een breder publiek (o.a. koppelen aan fietsarrangementen en de functie van de natuur) en aan het op orde krijgen van de financiën. Het is in relatief korte tijd echter nog onvoldoende gelukt om de benodigde extra inkomsten te genereren.

In dit voorstel wordt een regeling voor de Golfclub toegelicht binnen de marktconforme kaders van de gemeente.

Beoogd effect

Een vitale sportclub en goed natuurbeheer op de Golfclub Zwolle

Argumenten

1.1 De Golfclub levert een bijdrage aan de vitaliteit en veerkracht van de stad

De Golfcourse biedt een groot natuurgebied, horecafaciliteiten (niet alleen voor leden) en bovenal sportmogelijkheden. Dit is mede van belang voor de vitaliteit van de stad. In de Covid-crisis is bovendien gebleken dat er meer behoefte is aan buitenactiviteitsmogelijkheden.

1.2 De Golfclub heeft meer tijd nodig om de financiën op orde te krijgen, maar heeft al wel stappen gemaakt

De afgelopen maanden is regelmatig contact geweest met het bestuur van Golfclub over de situatie. Met de verbeterplannen (en uitvoering daarvan) van de Golfclub zijn belangrijke stappen gezet in een gezondere financiële situatie: investeringen van leden, veranderingen in de horeca, extra sponsorinkomsten en ledenwerving. Bovendien zien we dat er aandacht is voor laagdrempeligheid van de course en verbinding met de omgeving (voorbeeld start fietsarrangementen vanaf de Golfclub)

Datum 1 oktober 2020

1.3 Binnen marktconforme kaders is gezocht naar een oplossing in het belang van de gemeente én de Golfclub

De gemeente Zwolle is een erfpachtovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de Golfclub, waarbij periodiek een hernieuwde afspraak over het rentepercentage wordt gemaakt. Dit moment is in het contract vastgelegd in 2023. De gemeente voorziet dat de rentestand leidt tot aanpassing van de canon (die leidt tot een inkomstendaling voor de gemeente). Daarom wordt voorgesteld om de aanpassing naar voren te halen met een rentemiddeling van het huidige en het toekomstige rentepercentage voor de canon. Door nu de rente te gaan middelen zal er de komende 2 jaar een lastenverlichting voor de Golfclub ontstaan. Het moment van nieuwe afspraken maken over de volgende erfpachtrenteperiode wordt daarmee naar voren gehaald. Daarmee maken we nu van de huidige lage marktrente gebruik.

Voor de volgende canon herziening (2023) voorzien wij namelijk al een rentedaling. Hierdoor zal de jaarlijkse erfpachtcanon met circa 55% dalen (van € 112.000 naar € 50.000). Om dit knelpunt naar voren te halen, is gekozen om vanaf 2021 een rentemiddeling voor te stellen. Hierbij zal de Golfclub volgend jaar kunnen profiteren van een lagere canon en zal met deze rentemiddeling de jaarlijkse inkomsten daling voor de gemeente Zwolle met ingang van 2023 enigszins kunnen worden opgevangen. Toepassing van de rentemiddeling is voor de gemeente bedrijfseconomisch gezien beter, hierdoor wordt het komende knelpunt naar voren gehaald en afgezwakt door het over meerdere jaren te middelen.

1.4 Door de regeling wordt de Golfclub tevens in staat gesteld om natuurbeheer conform de afspraken uit te voeren.

Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst in 2003 is door de gemeente als voorwaarde gesteld dat naast het golfterrein ook een aanzienlijke hoeveelheid natuur wordt gecreëerd. De natuuropgave met bijbehorend beheer, geldt als compensatie voor het verlies aan natuurwaarden en heeft weerstand tegen het plan weggenomen. Op grond van de in 1992 opgestelde Milieueffectrapportage en de voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst geldt de verplichting dat er in opdracht en voor rekening van de Golfclub een beheerplan wordt gemaakt voor het beheer en onderhoud van het pachtareaal welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente Zwolle. Door het aangaan van de erfpachtovereenkomst is de Golfclub ook de doorlopende verplichting aangegaan om zorg te dragen voor de natuurwaarden op het golfterrein.

Het is niet wenselijk om concessies te doen aan de natuuropgave voor het gebied. Het versoberen van beheer is in strijd met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt om de ontwikkeling van het golfterrein mogelijk te maken. Door de beperkte financiële middelen voor beheer en onderhoud van de natuur is de kans aanwezig dat er verruiging van het terrein zal optreden. Er ontstaan dan soortenarme vegetaties met voornamelijk algemene soorten. De investering in het ecologische beheer van de afgelopen jaren wordt op die manier tenietgedaan. Voor het juiste beheer moet de club middelen vrijspelen en conform een goedgekeurd beheerplan uitvoeren.

Door in te stemmen met het voorstel om een rentemiddeling voor de komende periode van 13 jaar af te spreken ontstaat er ook financiële ruimte om het groenbeheer conform gemaakte afspraken uit te voeren.

Met de Golfclub gaan we in gesprek hoe het groenbeheer vormgegeven kan worden.



Datum 1 oktober 2020

1.5 De Golfclub wordt gecompenseerd door de kwijtscheldingsregeling ihkv Covid-crisis

U heeft een besluit genomen om amateursportorganisaties die vallen binnen de uitgangspunten van de TVS-regeling kwijtschelding te verlenen van huur en/of erfpacht voor het gebruik van de sportaccommodaties. Uit de recente gepubliceerde regeling blijkt dat de Golfclub voldoet aan de uitgangspunten en derhalve in aanmerking komt voor deze kwijtschelding over de periode van 16 maart tot 1 juni 2020. De gemeente neemt in de aanvraag de erfpacht van de Golfclub mee die gecompenseerd gaat worden vanuit het Rijk.

Risico's

De verlaging van de erfpachtcanon zou onvoldoende effect kunnen hebben op de financiële situatie van de Golfclub de komende tijd. De gemeente zal daarom periodiek in overleg treden met de Golfclub om de voortgang te monitoren.

Financiën

De financiële dekking van dit voorstel maakt deel uit van de besluitvorming Begroting 2021.

Communicatie

Het besluit van de raad zal worden gecommuniceerd met het bestuur van de Golfclub.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke