

Voorstel Gemeenteraad VII- C

Onderwerp	Verplaatsing hoofdterrein Military Boekelo Enschede naar het Teesinkbos (Smeltlocatie, Landsteinerlaan 45) incl. financiële ontvechting gronden van de sportaccommodatie De Zweede en het Teesinkbos.		
Portefeuillehouder	Hans van Agteren agendaletter (C))		
Programma	DF	Aangeboden aan Raad	9 maart 2016
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700032384

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Mee te werken aan het verplaatsen van de start en finish van de Military Boekelo en het door de Stichting CCI Boekelo opgestelde Businessplan als basis voor de verdere besluitvorming te hanteren.
2. Voor het aangaan van een erfpachtovereenkomst (voor onbepaalde tijd) met de Stichting CCI definitief af te zien van de ontwikkeling van 4 landhuiskavels op de locatie Teesinkbos.
3. Ten behoeve van het aangaan van een erfpachtovereenkomst met de Stichting CCI Boekelo voor het perceel Teesinkbos, het openstaande krediet voor de resterende grondpositie van het Sportpark Boekelo (Leefers perceel) af te sluiten en de hieruit voortvloeiende rentelasten te dekken binnen het programma Dienstverlening en Financieel Beleid (DFB).
4. De boekwaarde van het in erfpacht uit te geven perceel aan de Stichting CCI Boekelo terug te brengen naar de marktwaarde en het tekort van € 116.000,- dat hierdoor ontstaat te dekken binnen het programma Dienstverlening en Financieel Beleid (DFB).
5. Ten behoeve van de financiering voor de noodzakelijke investeringen door de Stichting CCI Boekelo in te stemmen met het voornemen van het college tot het verstrekken van een gemeentegarantie aan de Stichting CCI Boekelo van maximaal € 500.000,- en een maximale looptijd van 10 jaar.

Inleiding

De Military Boekelo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een internationaal vermaard event dat voor Enschede één van de beeldbepalende evenementen is geworden. Stichting CCI Boekelo zoekt een oplossing voor het start- en finishterrein. Het oorspronkelijke terrein komt te vervallen door het aansluiten van de N18 op de N35. Om de verbinding met het dorp te versterken, heeft de stichting haar koers heroverwogen. In plaats van de eerdere beoogde locatie aan de Badweg, wil zij zich nu volledig gaan richten op een invulling op Teesinkbos (Smeltlocatie) nabij het nieuwe sportpark "De Zweede".

Door de nieuwe aanleg van de N18 worden het huidige hoofdterrein van de Military Boekelo - Enschede en de parkeerterreinen afgesneden van het Crosscountry parcours. Dit Crosscountry parcours kan in grote lijnen gehandhaafd blijven, maar voor het hoofdterrein moet al in 2017 worden uitgezien naar een andere locatie.

In september 2016 heeft het college in een brief (bijlage 2) aangegeven positief te staan tegenover de plannen van de organisatie. De stichting heeft de plannen verder uitgewerkt, deze worden in deze nota behandeld.

Om Teesinkbos (Smeltlocatie) als hoofdterrein geschikt te maken, is het noodzakelijk dat Stichting CCI Boekelo diverse werkzaamheden uit laat voeren. Deze zijn beschreven in haar Businessplan (zie bijlage 3), inclusief bij het businessplan behorende bijlagen (zie bijlagen 4 en 5). Stichting CCI Boekelo heeft zelf te weinig middelen om deze werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren en heeft hiervoor een lening nodig. Conform de aangescherpte beleidsregels over leningen en garanties en verdere reductie van de schuldpositie van de gemeente, zal de gemeente deze lening niet verstrekken.

De gemeente wil wel een garantie afgeven voor Stichting CCI Boekelo, zodat zij onder gunstige voorwaarden een lening kan aantrekken. Dit raadsvoorstel beoogt besluitvorming voor deze garantstelling zodat Stichting CCI Boekelo geld kan lenen om de noodzakelijke werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren.

In totaal is voor het uitvoeren van werkzaamheden een lening nodig van € 500.000,-.

Juridisch gezien is het college gemachtigd tot het doen van dergelijke privaatrechtelijke handelingen cf. art. 160 van de gemeentewet. In de gemeentelijke beleidsregels is vastgelegd dat alle garantstellingen boven de € 250.000,- aan de raad worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Faciliteren van het grootschalige en unieke Military Boekelo - Enschede evenement voor een langjarige periode in de gemeente Enschede, in samenhang met een definitieve afronding/afwikkeling van alle grondtransacties betrekking hebbend op de ontwikkeling van Sportpark De Zweede en het Teesinkbos (Smeltlocatie) in Boekelo.

Argumenten

1. **Businessplan**

1.1 *De Stichting CCI Boekelo heeft het Businessplan aangepast met de door het college gevraagde aanvullingen.*

Hiermee is aan de gevraagde voorwaarde voldaan.

Ook de kosten van de investering die de Stichting CCI Boekelo dient te doen om het Teesinkbos geschikt te maken voor het organiseren van onderdelen van de Military Boekelo Enschede. De rente van de lening en erfpacht zijn in het Businessplan opgenomen:

- in de overige directe kosten zijn de huidige totale pachtkosten verwerkt. De huidige pacht van het hoofdterrein komt te vervallen en hiervoor in de plaats komt de nieuwe erfpachtcanon voor het Teesinkbos. De kosten in de oude en nieuwe situatie zijn gelijk;
- de investering wordt afgeschreven in 10 jaar. Deze jaarlijkse afschrijving is opgenomen in de exploitatie. Dit bedrag blijft liquide beschikbaar en wordt gebruikt om de lening af te lossen;
- rente van de lening is opgenomen in het exploitatieoverzicht onder rentekosten.

2. **Herontwikkeling Teesinkbos (Smeltlocatie)**

2.1 *Met het aangaan van een langjarige verbintenis met de Stichting CCI Boekelo vervalt de optie voor herontwikkeling van het Smelt-terrein.*

Door het langjarig faciliteren van de Stichting CCI Boekelo met een verplaatsing van de Military naar het Teesinkbos, vervalt de uitwerking van het besluit voor de (beperkte) herontwikkeling van het Teesinkbos (Smeltterrein) met 4 landhuizen. Er zal geen grondexploitatie meer worden aangeboden (zie bijlage 1 raadsbesluit 25-01-2010, stuknummer 14265, 'oplossingsrichtingen restgronden n.a.v. besluitvorming over aanleg sportpark in Boekelo'). De ontwikkeling van 4 landhuizen is wel verder uitgewerkt en doorgetrokken en blijkt financieel te zorgen voor een groter tekort (zie 2.2).

Bij de realisatie van een nieuw Sportpark Boekelo zijn destijds (2006) meerdere grondpercelen aangekocht waarbij het uitgangspunt was dat de grondverwerving (aankoop ten behoeve van het nieuwe sportpark) en grondverkoop (bestaand sportpark de Grobbe) kostenneutraal moest verlopen. Dat is echter niet gerealiseerd als gevolg van tegenvallende opbrengsten en hogere kosten van verwerving. Om dit tekort alsnog op te lossen is beperkte herontwikkeling voorgesteld. Deze herontwikkeling is in de afgelopen jaren "on hold" gezet i.v.m. de ontwikkelingen omtrent tracé N18 en de (daarmee samenhangende) noodzakelijke verplaatsing van de start- en finishlocatie van de Military aan de Broekmaatweg/Rosinkweg.

2.2 *De voorgestelde erfpachtovereenkomst is financieel gunstiger dan de herontwikkeling van Teesinkbos t.b.v. de bouw van 4 landhuizen.*

Om financieel een juiste afweging te kunnen maken, is op basis van de meest recente inzichten een nieuwe grondexploitatie opgesteld voor de eerder besloten herontwikkeling van het Teesinkbos (Smeltterrein) met 4 landhuizen. Uit deze grondexploitatie wordt duidelijk dat herontwikkeling leidt tot een financieel nadeliger resultaat dan bij het aangaan van voorliggende erfpachtovereenkomst met Stichting CCI Boekelo. De ontwikkeling van 4 landhuizen resulteert in een tekort tussen de € 250.000,- en € 350.000,-. Dit heeft te maken met aanzienlijk hogere sloopkosten en kosten voor het bouw- en woonrijpmaken dan oorspronkelijk gedacht. Bij het in erfpacht uitgeven van het terrein aan de Stichting CCI Boekelo wordt het terrein in huidige staat geleverd waardoor er geen sloop-, bouw- en woonrijpmaak kosten worden gemaakt.

3. **Financiële ontvlechting sportaccommodatie De Zweede en overige resterende gronden verworven t.b.v. de ontwikkeling sportpark (Teesinkbos, Leefersgronden, Badweg)**

3.1 *Met het aangaan van een langjarige verbintenis met de Stichting CCI Boekelo en de hieruit voortvloeiende inkomsten vervallen tevens de zeer beperkte herontwikkelingsmogelijkheden van het restantperceel Leefers gelegen aan de Boekelosestraat. Dit openstaande krediet kan hiermee worden afgesloten. Dekking van de rentekosten is voorzien in de begroting van het programma DFB.*

Bij de realisatie van het nieuwe Sportpark Boekelo zijn destijds (2006) meerdere grondpercelen aangekocht waarbij het uitgangspunt was dat de grondverwerving (aankoop ten behoeve van het nieuwe sportpark) en grondverkoop (bestaand sportpark de Grobbe) kostenneutraal moest verlopen. De (zelfstandige) ontwikkelmogelijkheden voor het restant perceel Leefers (gelegen tussen de Boekelosestraat en het Sportpark De Zweede) waren van begin af aan zeer beperkt, waardoor de lasten van grondverwerving (ad € 348.500,-) goed gemaakt moesten worden door de herontwikkeling van het Teesinkbos (Smeltterrein) en grondverkoop terrein de Grobbe (oude sportpark). Het voorliggende voorstel maakt duidelijk dat verdere/andere herontwikkeling niet zal bijdragen tot een positievere businesscase. Daarmee is het voorstel om dit (al geruime tijd) openstaande krediet af te sluiten. De rentelasten van de grondpositie kunnen worden afgedekt binnen de begroting van DFB. Conform de huidige (aangescherpte) BBV-regels is de waarde van het perceel afgewaardeerd naar de huidige marktwaarde. Deze afwaardering (€ 174.500,-) is betrokken bij het rekeningresultaat 2016.

4. Erfpachtovereenkomst

- 4.1 *Geen overeenkomst afsluiten betekent in 2017 geen Military vanwege het ontbreken van een start-finish locatie en zet een grootschalig uniek evenement voor de toekomst op het spel.*

Voor toelichting zie het als bijlage 3 opgenomen Businessplan.

- 4.2 *Maatschappelijk rendement Military is groot (bezoekers, business tot business etc.).*

Voor toelichting zie het als bijlage 3 opgenomen Businessplan.

- 4.3 *Bij het sluiten van een erfpachtovereenkomst met de Military resteert er een tekort op de ontwikkeling van het Teesinkbos. Bij het Raadsbesluit in 2010 is vastgesteld om het resterende tekort maximaal te beperken en een restant tekort te betrekken bij de Algemene Middelen.*

De uitgifte in erfpacht aan de Military resulteert in een tekort van € -116.000,- (NCW 1-1-2017). Zie hiervoor ook paragraaf 'Kosten, opbrengsten, dekking'. Dit tekort ontstaat doordat de marktwaarde van Teesinkbos, welke ten grondslag ligt aan de erfpacht, lager is dan de boekwaarde vermeerderd met de beheer- en ontwikkelkosten (WOZ, renteapparats- en beheerskosten welke we in 2017 moeten maken) om te komen tot een erfpachtovereenkomst met de Military. Het oorspronkelijke uitgangspunt (raadsbesluit 25-1-2010) is dat de (her)ontwikkeling van alle gronden betrokken bij de ontwikkeling van Sportpark Boekelo tot een budget neutrale oplossing moet leiden. Een eventueel resterend tekort kan conform raadsvoorstel betrokken worden bij de Algemene Middelen. Als huidige opdrachtgever voor Sportpark Boekelo fungeert nu het onderdeel BMO van het programma Dienstverlening en Financieel Beleid (DFB). Binnen het (restant) product Sport(accommodaties) is geen dekking beschikbaar. Voorgesteld wordt om het tekort te dekken binnen het programma DFB.

5. Garantstelling

- 5.1 *Om de Military in 2017 en latere jaren doorgang te laten vinden, is het noodzakelijk het hoofdterrein te verplaatsen.*

De nieuwe aanleg van de N18 zorgt voor een scheiding tussen enerzijds het huidige hoofdterrein van de Military Boekelo - Enschede en de parkeerterreinen en anderzijds tussen het Crosscountry parcours. De werkzaamheden hiervoor zijn reeds begonnen. Onder deze omstandigheden kan de Military niet plaatsvinden.

- 5.2 *Met een garantstelling kan Stichting CCI Boekelo de noodzakelijke werkzaamheden op het Teesinkbos (Smeltterrein) uitvoeren.*

Om de voormalige Smeltlocatie geschikt te maken als hoofdterrein voor de Military, moeten diverse werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiervoor heeft Stichting CCI Boekelo financiële middelen nodig, waarover zij zelf niet beschikt. Op basis van de financiële positie van Stichting CCI Boekelo is het voor haar niet mogelijk om zelfstandig financiering aan te trekken. Een gemeentelijke garantstelling borgt de financiering bij een andere partij (derde).

- 5.3 *De garantstelling past in het aangescherpte beleidskader over leningen en garanties.*

Conform de aangescherpte beleidsregels over leningen en garanties en de verdere reductie van de schuldpositie van de gemeente, zal er geen lening worden verstrekt aan Stichting CCI Boekelo. Het is voor Stichting CCI Boekelo, op basis van de beperkte eigen middelen en het ontbreken van onderpand met voldoende waarde, niet mogelijk om zelfstandig een lening te verkrijgen. Om de noodzakelijke werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren, is het noodzakelijk dat er een gemeentegarantie wordt verstrekt. Met betrekking tot de gestelde voorwaarden, omvang en looptijd geldt samengevat het volgende:

- De garantie wordt verstrekt tegen een omvang van maximaal € 500.000,- en is gekoppeld aan de uitvoering van werkzaamheden zoals beschreven in het businessplan;
- De looptijd van de garantie is 10 jaren en eindigt in 2026;

- De financiering wordt afgesloten bij de BNG bank;
- In het businessplan van Stichting CCI Boekelo zijn de effecten van rente en aflossing verwerkt.
- Voor het verlenen van de garantstelling heeft een toets op staatssteun plaatsgevonden, de uitkomst hiervan is positief (voldoet aan de voorwaarden);
- De gemeente verkrijgt maximaal bij de Stichting CCI Boekelo beschikbare zekerheden zijnde:
 - Het pandrecht op de roerende zaken in bezit van de stichting (waarde € 26.000 per eind 2016);
 - Het pandrecht op het openstaande debiteurensaldo (gemiddelde waarde €150.000,- per jaar).Daarnaast is nog sprake van een waardevermeerdering (€ 60.000,-) van het terrein waarop de investeringen plaatsvinden die inzetbaar is.

Kanttekeningen.

1. **Businesscase**

- 1.1 *De Stichting CCI Boekelo is de opsteller van het Businessplan en verantwoordelijk voor dit product.*
Het Businessplan is ambtelijk getoetst op volledigheid en actualiteit van de stukken en de onderbouwingen. De kosten en baten opzet is gecontroleerd. Het Businessplan biedt ruimte om geringe tegenvallers op te vangen. Er is in het Businessplan geen rekening gehouden met mogelijke grote tegenvallers.

2. **Herontwikkeling Teesinkbos**

- 2.1 *De ontwikkeling van 4 of meer landhuizen kan ook worden doorgezet, waardoor de Stichting CCI Boekelo niet kan beschikken over het Teesinkbos voor het realiseren van de start en finish locatie van de Military Boekelo Enschede.*
Zoals aangegeven laat de ontwikkeling van 4 landhuizen een groter tekort zien dan als de grond in huidige staat in erfpacht wordt uitgeven aan de Stichting CCI Boekelo. Dit komt vooral door de relatief hoge sloopkosten en bouw- en woonrijpmaak kosten.

3. **Financiële ontvlechting sportaccommodatie De Zweede en Teesinkbos (Smeltlocatie)**

- 3.1 *Onderzoeken of alternatieve ontwikkelmogelijkheden voor het perceel Leefers extra opbrengsten kunnen genereren.*
Evt. herontwikkeling van het perceel Leefers aan de Boekelosestraat is geen optie want het geldende planologische regiem en beleid biedt hiervoor geen ruimte. Langer aanhouden van het perceel Leefers levert een jaarlijkse rentelast op van € 5.700,-.

4. **Erfpachtovereenkomst**

- 4.3 *In de financiële dekking is op voorhand niet voorzien, dit vormt een risico*
Het oorspronkelijke uitgangspunt (raadsbesluit 25-1-2010) is dat de (her)ontwikkeling van alle gronden betrokken bij de ontwikkeling van Sportpark Boekelo tot een budget neutrale oplossing moet leiden. Een eventueel resterend tekort kan conform dit raadsbesluit betrokken worden bij de Algemene Middelen. Door de actuele situatie waaruit blijkt dat herontwikkeling niet leidt tot een volledig budget neutrale situatie zal in eerste instantie actief gestuurd worden om uit andere producten dan Sport binnen het begrotingsprogramma DFB de eenmalige dekking te vinden voor het tekort op de ontwikkeling van Teesinkbos. Het risico bestaat dat, afhankelijk van de verdere exploitatieontwikkeling, alsnog (ultimo 2017) conform het raadsbesluit een beroep gedaan wordt op de Algemene Middelen.

5. **Garantstelling**

- 5.1 *Het businessplan is volledig sluitend m.b.v. inzet van eigen middelen van de Stichting CCI Boekelo maar houdt geen rekening met mogelijke (grote) tegenvallers.*
Tussen de voorgestelde investering voor de inrichting van het nieuwe hoofdterrein (begroot op € 582.000,-) en de jaarlijkse opbrengsten, zit nog een financieel verschil van ca. € -82.000,- dat niet in de garantstelling is opgenomen. De Stichting CCI Boekelo financiert dit verschil door inzet van eigen middelen, waarbij ook sponsoring van materialen en werkzaamheden, het verkrijgen goedkopere offertes en het uitvoeren van diverse werkzaamheden in eigen beheer worden betrokken.
Op basis van het voorliggende businessplan is de stichting in staat de jaarlijkse rente en aflossing te voldoen. Hierbij moet echter geen sprake zijn van aanzienlijke tegenvallers.
- 5.2 *De waarde van de zekerheden is te beperkt om de gehele garantstelling af te dekken.*
De beschikbare zekerheden zijn niet voldoende om de gehele omvang van de garantstelling af te dekken. Dit leidt tot verhoging van het risico op de door de gemeente verstrekte garantstellingen. Overigens hoeft dit niet te leiden tot een dotatie in de reserve weerstandsvermogen aangezien het risico op de totale portefeuille wordt bepaald. Bij de programmabegroting 2018-2021 wordt dit risico hernieuwd bepaald.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen

Bij de renovatie/aanpassing van de bestaande gebouwen zullen daar waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen. Bij de (her-)inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteit van het terrein en omliggende gebied (onder andere eigendom van Landschap Overijssel, waarmee afstemming plaats vindt). De meeste toe te passen materialen zijn duurzaam en bij beëindiging van de activiteiten opneembaar en herbruikbaar.

Kosten, opbrengsten, dekking

De voorgestelde financiële ontvlechting van het sportpark De Zweede en overige resterende gronden verworven ten behoeve van de ontwikkeling sportpark (Teesinkbos, Leefersperceel en Badweg) laat een totaal eenmalig tekort zien van € -116.000,- (negatief). Voorgesteld wordt dit resterende tekort te dekken binnen het programma DFB.

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan het resultaat:

- Afboeken boekwaarde Teesinkbos ad. € -116.000,- (uitsplitsing zie onderstaande tabel):
Dit tekort ontstaat doordat de marktwaarde van Teesinkbos, welke ten grondslag ligt aan de erfpacht, lager is dan de boekwaarde vermeerderd met de beheer- en ontwikkelkosten (WOZ, renteapparatuur- en beheerkosten, welke we in 2017 moeten maken) om te komen tot een erfpachtovereenkomst met de Military.

Verpachten Teesinkbos t.b.v. Military	
Kosten	
Boekwaarde Teesinkbos	€ -425.000
Apparaatskosten tbv ontwikkeling	€ -50.000
Beheerkosten 2017 (onderh, verz, beheer)	€ -22.000
Parameters (rente, etc...)	€ -9.000
Opbrengsten	
Marktwaarde erfpacht	€ 390.000
Totaal (ncw 1-1-2017)	€ -116.000

Uitgangspunt is dat we in 2017 een erfpachtovereenkomst met Stichting CCI Boekelo sluiten. De boekwaarde (incl. kosten 2017) welke rust op de grond kan dan in 2017 wordt afgeboekt en overgeboekt naar het erfpachtcomplex.

- Het grondperceel Leefers is conform de huidige (aangescherpte) BBV-regels afgewaardeerd naar de huidige marktwaarde. De afwaardering (ad. € 174.500,-) is betrokken bij het rekeningresultaat 2016.
- De gemeente geeft een gemeentegarantie af van € 500.000,- aan de Stichting CCI Boekelo waardoor de noodzakelijke investeringen kunnen worden gedaan om het Military event plaats te laten vinden in oktober 2017.

Risico's

Garantstelling

- De te verstrekken garantie levert een financieel risico op voor de gemeente. De zekerheden bezitten niet voldoende waarde om bij een opeising van de garantie door de bank de restant schuld mee te voldoen. Zie argument 5.3 voor de beschikbare zekerheden bij de Stichting CCI Boekelo. Overigens wordt dit risico in de loop der jaren steeds kleiner, omdat door Stichting CCI Boekelo jaarlijks een aflossing van € 50.000,- wordt gedaan.

Communicatie met direct betrokkenen:

De door de Stichting CCI Boekelo opgestelde Businesscase is besproken met de Dorpsraad Boekelo en Buurtkring Usselo. Beide organisaties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de verplaatsing van de start- en finishlocatie van de Military Boekelo-Enschede naar het Teesinkbos. Ook is er instemming op het voornemen van de gemeente Enschede om het Teesinkbos jaarrond aan de Stichting CCI Boekelo ter beschikking te stellen middels een overeenkomst.

Alle overige betrokken partijen (benodigde grondeigenaren, RWS, Jarabee, Omni-vereniging BSC Unisson en, Waterschap Vechtstromen, Landschap Overijssel en de directe burens zijn door de Stichting CCI Boekelo geïnformeerd over de verplaatsing van de start- en finishlocatie van de Military Boekelo Enschede naar het Teesinkbos.

Vervolg

Na besluitvorming zal de Stichting CCI Boekelo de benodigde werkzaamheden gaan uitvoeren op het Teesinkbos die voor het doorgaan van de Military Boekelo Enschede editie 2017 benodigd zijn. Voor verdere toelichting zie het als bijlage 3 opgenomen Businessplan. De eerste stap die hiervoor gezet dient te worden is het aangaan van de lening van € 500.000,- waarvoor de gemeentelijke garantstelling benodigd is.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Sportpark Boekelo d.d. 01-12-2009 en raadsbesluit d.d. 25-01-2010
2. Brief college aan Stichting CCI Boekelo
3. Businessplan Stichting CCI Boekelo
4. Kaart crosscountry + terreinen
5. Terreininrichting hoofdterrein

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

De loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

dr. G.O. van Veldhuizen

Besluit

Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

Vastgesteld in de vergadering van _____

De Griffier,

de Voorzitter

R.M. Jongedijk

dr. G.O. van Veldhuizen