

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 27 juni 2019

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Jan De Haes

Telefoon: 03 240 52 60

Agenda nr. 3/2

Provinciaal Recreatiedomein De Schorre. Provinciale borgstelling aan Braxgata Invest cvba. Kennisname problematiek. Goedkeuring voorgestelde oplossing. Goedkeuring.

Historiek

Via provincieraadsbesluit d.d. 23 april 2015 stelde de provincie Antwerpen zich borg voor de kredietovereenkomst ten bedrage van 5.500.000 EUR die aangegaan werd tussen Braxgata Invest cvba en AG Insurance NV. Deze kredietovereenkomst werd onder andere aangegaan voor de realisatie van topsportinfrastructuur (sporthal) voor basketbal en hockey op de terreinen van Provinciaal Recreatiedomein De Schorre.

Braxgata Invest cvba is een van de rechtspersonen die verbonden is aan hockeyclub Braxgata. De financiële situatie van deze club is zeer slecht. De bestuurders van Braxgata kaartten de financiële moeilijkheden van de verschillende ondernemingen die met de club verbonden zijn aan bij zowel de gemeente Boom als de provincie Antwerpen, waarbij een dringende vraag om bijkomende ondersteuning gesteld werd. Om een inschatting te kunnen maken van de financiële risico's voor de provincie werd de financiële situatie van de verschillende ondernemingen van Braxgata in detail opgevraagd en geanalyseerd.

Hockeyclub Braxgata bestaat uit de volgende rechtspersonen: Braxgata Invest cvba (Invest), Braxgata Hockeyclub vzw (vzw), Braxgata Sport –en Congrescentrum cvba (BSCC). Na analyse bleek dat de algemene financiële toestand van de club zeer slecht is, in die mate dat de kans zeer groot is dat Braxgata haar betalingsverplichtingen bij AG Insurance in de toekomst niet zou kunnen nakomen waardoor de provinciale waarborg zou aangesproken worden. Aangezien de provincie borg staat voor een bedrag van 5.500.000 EUR houdt dit een groot financieel risico in. Om de financiële schade voor de provincie zo veel mogelijk te beperken werd, in samenspraak met de gemeente Boom, een voorstel van oplossing uitgewerkt.

Vooraf dient vermeld dat de gemeente Boom via gemeenteraadsbesluit van 28 maart 2019 onder verschillende voorwaarden een renteloze lening van 500.000 EUR toestond aan Braxgata Invest cvba zodat de vennootschap haar meest dringende schulden zou kunnen afbetalen. Een van de opgelegde voorwaarden was dat er geen uitbetaling kon komen zonder duurzaam akkoord tussen de provincie Antwerpen, Braxgata Invest cvba, de gemeente Boom en AG Insurance m.b.t. financiering en exploitatie van de site en bijhorende

infrastructuur. De gemeente Boom betaalt jaarlijks 50.000 EUR TBS (huur) aan Braxgata Invest cvba voor het gebruik van de sporthal. In een overeenkomst tussen de gemeente en Braxgata wordt opgenomen dat Braxgata de renteloze lening terugbetaalt door gedurende 10 jaar geen huur (TBS) te vragen aan de gemeente Boom voor gebruik van de sporthal.

Daarnaast dient vermeld dat de provincie een onafhankelijke schatting liet uitvoeren van het vastgoed van Braxgata. In het ontvangen schattingsverslag wordt de infrastructuur van Braxgata gewaardeerd op een totale gebouwwaarde van 7.260.000 EUR, inclusief de terreinverbeteringen. Dit is enkel de waarde van het 'opstal' (gebouwen, sportvelden, randinfrastructuur); de grond is reeds eigendom van de provincie.

De marktwaarde van de infrastructuur van Braxgata bedraagt 4.120.000 EUR. De marktwaarde houdt o.a. rekening met de lopende contracten en de erfpacht en is in theorie de prijs die Braxgata zou kunnen verkrijgen bij een verkoop.

Voorgestelde oplossing – algemeen principe

Indien Braxgata Invest cvba haar betalingsverplichting aan AG Insurance niet zou kunnen voldoen, wordt de provinciale waarborg aangesproken. Zoals hierboven geschetst betekent dit een reëel financieel risico voor de provincie Antwerpen. Daarnaast is het zo dat hockeyclub Braxgata bestaat uit meer dan 1.300 leden, waaronder heel wat jeugdspelers.

In samenspraak met de gemeente Boom en hockeyclub Braxgata werd door de provincie gezocht naar een oplossing waarbij de sportieve toekomst van deze leden veilig gesteld kon worden én waarbij de financiële schade voor de provincie zo veel mogelijk beperkt zou worden. Dit resulteerde in een onderhandelde oplossing waarbij er een inspanning gevraagd werd van alle partners. Hieronder vindt u kort samengevat de algemene principes van de voorgestelde oplossing in volgorde van uitvoering:

- De gemeente Boom betaalt de reeds goedgekeurde renteloze lening van 500.000 EUR uit aan Braxgata Invest cvba zodat de club haar meest dringende schulden kan aflossen en een faillissement wordt vermeden.
- De provincie Antwerpen neemt de lening over die Braxgata Invest aanging bij AG Insurance, inclusief de voorziene afbetaling van juni.
- De erfpacht met Braxgata Invest wordt in onderling overleg verbroken waardoor de provincie eigenaar wordt van alle infrastructuur van Braxgata Invest cvba: clubgebouw, sporthal, velden en aanhorigheden.
- De provincie geeft de sporthal in erfpacht aan de gemeente Boom tegen een eenmalig te betalen overnamebedrag van 2.200.000 EUR en een jaarlijkse canon van 1 EUR. Het beheer en onderhoud van de sporthal is vanaf dan voor rekening van de gemeente Boom.
- De provincie herfinanciert de lening van AG Insurance, al dan niet via een andere kredietverstrekker, tegen voordeligere voorwaarden. De ontvangst van 2.200.000 EUR voor het gebruik van de sporthal, kan hierbij in rekening worden gebracht.
- De provincie geeft het clubgebouw en velden in beheer aan hockeyclub Braxgata tegen een jaarlijks te betalen vergoeding. Braxgata staat eveneens in voor al het onderhoud. Deze vergoeding bedraagt 100.000 EUR/jaar vanaf 2021 en is jaarlijks indexeerbaar. Dit bedrag houdt rekening met de openstaande schulden van de club en met een besparingsscenario dat door de club moet uitgevoerd worden.

Overname vastgoed – verbreking erfpacht

In de voorgestelde oplossing wordt de huidige erfpacht met Braxgata Invest cvba in onderling overleg verbroken. Op die manier wordt de provincie van rechtswege

eigenaar van de infrastructuur die de club op de gronden heeft opgericht. Het gaat om de nieuwe sporthal, het clubgebouw, de verschillende velden en aanhorigheden. Het verbreken van de erfpacht is belangrijk opdat de provincie in ruil voor het overnemen van de lening eigenaar zou worden van de infrastructuur van de club. Indien de erfpacht niet verbroken zou worden, zou de club eigenaar blijven, ook indien de provinciale waarborg zou worden aangesproken.

Indien de provincie eigenaar wordt, geldt de geschatte gebouwwaarde van het vastgoed van 7.260.000 EUR. In de voorgestelde oplossing verwerft de provincie dit vastgoed voor het openstaande kapitaalbedrag van de lening die Braxgata Invest cvba aanging bij AG Insurance. Het openstaande kapitaalbedrag bedraagt momenteel 5.484.210 EUR.

Nieuwe erfpacht AGB Boom Plus

Het is niet de intentie van het provinciebestuur om nieuwe sportinfrastructuur in beheer te nemen. Voorgesteld wordt de sporthal in beheer te geven aan de gemeente Boom via een erfpacht en de overige sportinfrastructuur en het clubhuis in beheer te geven aan hockeyclub Braxgata.

Voor de overname van de sporthal werd met de gemeente Boom overeengekomen dat er een eenmalige canon zal betaald worden van 2.200.000 EUR en daarbovenop een jaarlijkse forfaitaire vergoeding van 1 EUR.

De nieuwe erfpacht wordt aangegaan met het AGB Boom Plus. Het voorwerp van de erfpacht is een deel van een perceel grond met daarop de sporthal, waarbij de grens van het erfpachtrecht op de contouren van het gebouw gelegd wordt. Voorgesteld wordt de erfpacht toe te staan voor een duurtijd van 60 jaar.

Bij de bestemming van het goed werd opgenomen dat de in erfpacht gegeven percelen deel uitmaken van het provinciaal domein "De Schorre". Ze mogen bijgevolg enkel gebruikt worden voor recreatieve doeleinden, meer bepaald als sportinfrastructuur en alle aanhorigheden die nodig zijn voor de ontwikkeling als multifunctioneel sportcentrum.

De volledige erfpachtovereenkomst vindt u als bijlage.

Overeenkomst Braxgata – beheer sportinfrastructuur en clubhuis

In de voorgestelde oplossing is voorzien dat het clubgebouw, de velden en aanhorigheden in beheer zullen gegeven worden aan hockeyclub Braxgata. Het is de bedoeling dat zowel het beheer, als al het onderhoud voor rekening zou komen van de club. In ruil zou Braxgata vanaf 2021 een jaarlijkse vergoeding betalen van 100.000 EUR. Dit bedrag is berekend op basis van het uitgangspunt dat de club na de overname in staat moet zijn om te overleven en haar schulden verder af te betalen, mits het doorvoeren van een door de club voorgesteld saneringsprogramma. Dit saneringsprogramma houdt onder andere in dat er wezenlijk bespaard zal worden op het topsportprogramma van de club.

Op dit moment is nog niet bekend onder welke juridische vorm een overeenkomst met Braxgata opgemaakt zal worden voor het beheer van de infrastructuur.

Financieel

In de voorgestelde oplossing worden de volgende financiële transacties uitgevoerd door de provincie:

1. Overname lening

- De provincie neemt de lening bij AG Insurance over van Braxgata. Er werd door Braxgata een kapitaalbedrag van 5.500.000 EUR geleend waarop een totaalbedrag van 2.718.999 EUR aan intresten betaald moet worden. Dit geeft een totaal te betalen bedrag van 8.219.010 EUR, waarvan het saldo momenteel nog 8.052.797 EUR bedraagt. Het openstaand kapitaalbedrag is 5.484.210 EUR.
 - Volgens de afbetalingstabel diende Braxgata Invest cvba dit jaar volgende bedragen te betalen aan AG Insurance:
 - o 06/2019: 87.890,77 EUR
 - o 12/2019: 87.890,78 EUR
 - De voorziene afbetaling van 1 juni 2019 zal al overgenomen worden door de provincie Antwerpen.
2. Ontvangst van 2.200.000 EUR van de gemeente Boom als eenmalige canon voor de nieuwe erfpacht voor de sporthal.
 3. De provincie herfinanciert de lening van AG Insurance, al dan niet via een andere kredietverstrekker, tegen voordeligere voorwaarden. De ontvangst van 2.200.000 EUR voor het gebruik van de sporthal, kan hierbij in rekening gebracht worden.
 4. Jaarlijkse ontvangst van 100.000 EUR van Braxgata hockeyclub vanaf 2021 en 1 EUR van het AGB Boom Plus.

Conclusie

De provincie Antwerpen staat borg voor een lening van 5.500.000 EUR die Braxgata Invest cvba aanging bij AG Insurance voor de realisatie van nieuwe infrastructuur en de herfinanciering van bestaande infrastructuur. Door de precaire financiële situatie waarin de club terecht gekomen is er een reële kans dat deze borg aangesproken zal worden wat een financieel risico voor de provincie inhoudt.

In overleg tussen de provincie Antwerpen, de gemeente Boom en hockeyclub Braxgata werd een oplossing uitgewerkt met als doel de toekomst van de club en de meer dan 1.300 leden veilig stellen en de financiële schade voor de provincie zo veel mogelijk beperken. Voor de provincie Antwerpen bestaat deze oplossing uit de volgende stappen:

- Overnemen van de bestaande lening van Braxgata Invest cvba, incl. de periodieke betaling van juni.
- Verbreken van de erfpacht met Braxgata Invest cvba zodat de provincie Antwerpen eigenaar wordt van alle infrastructuur.
- In erfpacht geven van een gedeelte van deze infrastructuur, nl. de sporthal, aan de gemeente Boom tegen een eenmalige canon van 2.200.000 EUR en een jaarlijkse canon van 1 EUR.
- In beheer geven van de overige infrastructuur aan hockeyclub Braxgata tegen een vergoeding van 100.000 EUR/jaar vanaf 2021.

Deze regeling valt voor de provincie Antwerpen veel gunstiger uit dan wanneer er geen akkoord zou zijn met de gemeente Boom en hockeyclub Braxgata en de provinciale waarborg zou aangesproken worden. Door dit akkoord kunnen de leninglasten immers verminderd worden met 2.200.000 EUR en wordt de provincie meteen eigenaar van de gebouwen en infrastructuur.

Volgende bijlagen zijn digitaal beschikbaar:

- Schattingsverslag
- Ontwerpakte erfpacht
- Plan bij erfpacht

Dit verslag werd door de deputatie goedgekeurd op 13 juni 2019.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op het provincieraadsbesluit van 23 april 2015 waarbij een provinciale waarborg werd verleend aan c.v.b.a. Braxgata Invest voor de realisatie van nieuwe topsportinfrastructuur;

Gelet op de erfpachtovereenkomsten afgesloten met c.v.b.a. Braxgata Invest met betrekking tot terreinen in het Provinciaal Recreatiedomein De Schorre;

Overwegende dat na financiële analyse blijkt dat er een reëel risico is dat c.v.b.a. Braxgata Invest haar verplichtingen aan de kredietverlener niet zal kunnen voldoen;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Artikel 1:

De provincieraad stemt ermee in dat de provincie Antwerpen de bestaande lening van Braxgata Invest c.v.b.a. waarvoor de provincie Antwerpen borg staat overneemt, inclusief de periodieke betaling van juni 2019. De deputatie en de financieel beheerder worden gemachtigd om over te gaan tot herfinanciering van deze lening, al dan niet via een andere kredietverstrekker.

Artikel 2:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut verleent de provincieraad van Antwerpen machtiging om, als tegenprestatie voor de overname van de lening zoals vermeld in artikel 1, alle bestaande erfpachten tussen provincie Antwerpen en Braxgata Invest in onderling akkoord te beëindigen waardoor de provincie Antwerpen volle eigenaar wordt van de volledige infrastructuur die Braxgata gedurende de looptijd van de erfpacht heeft gerealiseerd.

Artikel 3:

Onder verklaring dat de transactie wordt aangegaan voor openbaar nut verleent de provincieraad van Antwerpen machtiging om, na de erfpachtbeëindiging met Braxgata Invest zoals vermeld in artikel 2, over te gaan tot inerfpachtgeving van een stuk grond met sporthal, ten kadaster gekend als Boom, 2^e afdeling, sectie C delen van nummers 402T en 406B4 en sectie D, delen van nummers 215S en 215P, zoals afgebeeld als "lot 1" op het opmetingsplan van landmeter-expert Glenn Bertels dd. 31 mei 2019.

De provincieraad hecht goedkeuring aan voorgebracht ontwerp van erfpachtovereenkomst.

Beslist wordt aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslag van ambtshalve inschrijving te verlenen bij de overschrijving van de akte.