

Onderwerp: Garantstelling financiering De Promenade Schiermonnikoog, 15 mei 2014

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

- Niet garant te staan voor € 356.500, te weten 50% van de door de Promenade benodigde aanvullende financiering van € 713.000;
- In te stemmen met de consequentie dat de Promenade niet doorgaat;
- De gevolgen (inclusief de financiële) van het niet doorgaan te aanvaarden.

Vooraf

De bouw van het gebouw de Promenade is in dit voorstel niet aan de orde. Op 15 mei 2007 heeft uw raad met 6 stemmen voor (OB & SB) en 2 stemmen tegen (CGS, 1 raadslid was afwezig) ingestemd met het voorstel 'Bezoekerscentrum Nieuwe Stijl'.

Het onderwerp waarover nog een besluit moet worden genomen is de door het stichtingsbestuur gevraagde garantstelling voor een te lenen bedrag van maximaal € 713.000 (zie bijlage 2). Deze garantstelling stond voor het eerst op de agenda van uw raad op 4 maart jl. Omdat dit vlak voor de verkiezingen was, is de besluitvorming uitgesteld tot de eerste vergadering na de verkiezingen. Wel kreeg het college de opdracht mee om Natuurmonumenten 'een rol te laten spelen bij de garantstelling voor de lening'. Natuurmonumenten heeft daarop toegezegd 50% van de (restwaarde van de) lening aan de gemeente te willen vergoeden, mocht het misgaan met de Promenade (zie bijlage 3).

Op 22 april jl. was de eerste vergadering van de nieuwe raad. De beslissing is toen nogmaals uitgesteld om het nieuwe college de kans te geven toestemming te krijgen om het bouwplan aan te passen. Alle partijen zijn het er namelijk over eens dat er 'iets' moet gebeuren met het Bezoekerscentrum en de omgeving. Ook de meerwaarde van een gezamenlijke organisatie die in een multifunctioneel centrum aan de slag kan met marketing, promotie en informatievoorziening voor eilanders en gasten wordt breed gedragen. Het gebouw zou alleen wat kleinschaliger moeten zijn ('*De Promenade Light*').

Aanpassen bouwplan

Er is allereerst contact geweest met Stichting De Promenade en Natuurmonumenten. Beiden hebben het college ruimte gegeven om te proberen de bouwkosten terug te brengen (zie bijlage 5 en 6). Vervolgens is er op 29 april 2014 een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten (GS) om het bouwplan te mogen aanpassen, zodat het financiële risico vermindert en het draagvlak op het eiland terugkeert (zie bijlage 7).

Op 6 mei jl. heeft GS van Fryslân telefonisch laten weten, dat zij niet willen meewerken aan een ander plan dan dat waarvoor subsidie is verleend. Dit is bevestigd in een brief (zie bijlage 8) waarin de provincie de redenen voor deze beslissing toelicht.

Vervolgens is er op 7 mei 2014 aan Natuurmonumenten gevraagd of zij nog extra konden ondersteunen. In dit gesprek heeft Natuurmonumenten de eerder gedane toezegging om garant te staan voor 50% van de lening gehandhaafd, maar geen verdere toezeggingen gedaan.

Conclusie is dat het niet mogelijk is de bouwplannen aan te passen en dat Natuurmonumenten voor de helft van de benodigde lening garant wil staan. Voor de andere helft van de lening is dus nog een "garantstelling" nodig.

De garantstelling

Om de niet-subsidiabele kosten te kunnen financieren en goed van start te gaan, heeft de Promenade aanvullende financiering nodig. Daarom heeft het Stichtingsbestuur de gemeente gevraagd om een lening van maximaal € 713.000 met als onderpand de waarde van de (nieuw te bouwen) gebouwen (zie bijlage 2). Het voorstel is dat de gemeente dit geld tegen gunstige condities leent bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en vervolgens tegen dezelfde voorwaarden doorleent aan de Promenade. Bij een rentepercentage van 2,9% voor 25 jaar vast (stand 12 mei 2014), komt dit neer op € 20.700 rentekosten in jaar 1. Dit bedrag is verwerkt in de exploitatiebegroting van De Promenade, die deze rente betaalt aan de gemeente. De rentelasten dalen elk jaar met € 600, omdat er ook wordt afgelost op de lening.

Maar als de Promenade niet aan haar verplichtingen kan voldoen, loopt de gemeente met deze constructie een risico. Mocht de Promenade failliet gaan, dan zal de lening door de gemeente en Natuurmonumenten moeten worden afgelost. Dit betekent voor beiden een kostenpost van maximaal € 356.500. Hierbij moet nog wel worden opgemerkt dat in dat geval de gebouwen vervallen aan de gemeente, waarbij Natuurmonumenten het aanbod heeft gedaan de gebouwen over te nemen.

Niet doorgaan Promenade

Het niet doorgaan van de Promenade heeft echter ook consequenties, zowel financieel als (im)materieel. Een ruwe schatting wijst uit dat het niet doorgaan de gemeente aan directe kosten minimaal € 220.000 tot € 500.000 (het toegezegde gemeentelijke aandeel waarvoor subsidieverstrekking ons aansprakelijk kunnen stellen) kost aan onder andere het afkopen van erfpacht, voorbereidingskosten en oninbare vorderingen (leges). Daarnaast moet er nog steeds 'iets' gebeuren met het Bezoekerscentrum en de omgeving. Voor een uitwerking van deze risico's verwijzen wij naar de bijlage financiële risico's van niet doorgaan van De Promenade (bijlage 1).

Hoe nu verder?

Wij zijn ons ervan bewust dat het niet doorgaan van de Promenade uiteenlopende materiële en immateriële gevolgen heeft. Het risico dat de gemeente met een garantstelling loopt, vindt een meerderheid van ons college echter te groot. De burgemeester neemt een minderheidsstandpunt in, omdat hij het financiële risico van een garantstelling te verkiezen vindt boven de gevolgen van het niet doorgaan van De Promenade. Daarom stelt een meerderheid van ons college voor niet garant te staan voor € 356.500.

Aanvullend hieraan stellen wij voor:

- In te stemmen met de consequentie dat de Promenade niet doorgaat;
- De gevolgen (inclusief de financiële) van het niet doorgaan te aanvaarden.

Bijlagen bij dit voorstel (te raadplegen via <http://bestuur.schiermonnikoog.nl>)

- Bijlage 1: Financiële risico's niet doorgaan De Promenade
- Bijlage 2: Verzoek tot financiële ondersteuning Stichtingsbestuur de Promenade
- Bijlage 3: Reactie Natuurmonumenten op verzoek mede-garantstelling
- Bijlage 4: Reactie Waddenfonds op verzoek uitstel besluit go/no go
- Bijlage 5: Reactie van Stichting de Promenade op 'Promenade Light' + hun brief aan GS
- Bijlage 6: Reactie van Natuurmonumenten op 'Promenade light'
- Bijlage 7: Brief college aan GS Provincie Fryslân inzake aanpassing bouwplan
- Bijlage 8: Reactie GS op brief college over aanpassing bouwplan
- Bijlage 9: Beantwoording vragen Ons Belang raadsvergadering maart
- Bijlage 10: Reactie van Bezoekerscentrum op 'Promenade light'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

B. Boelens

J. Stellinga

Bijlage

Financieel risico bij niet doorgaan De Promenade

Directe kosten

Voor het financieel risico van het niet doorgaan van De Promenade baseert het college zich op de "harde" directe kosten van een *no go*. Deze kosten komen neer op ruim € 220.000. Dit bedrag wijkt af van het eerdere raadsvoorstel, omdat het college zich in dit financiële overzicht beperkt tot:

- de directe kosten (herontwikkeling van het bezoekerscentrum en eventuele financiering hiervan door verkoop van de brandweerkazerne zijn niet meegenomen);
- het verstrekte gemeentelijke voorschot van € 30.000 en niet de naar rato doorbelasting van ons gemeentelijk aandeel zoals in het raadsvoorstel van 22 april jl.

Bovendien is het bedrag aan marktconforme erfpacht geactualiseerd.

Met bovenstaande veronderstellingen is het directe minimale financiële risico als volgt opgebouwd.

Financieel risico no go De Promenade	
1. Gemeentelijk voorschot voorbereidingskosten	30.000
2. Netto contante waarde marktconforme erfpacht	142.500
3. Afboeken leges	49.200
Totaal	221.700

Ad 1. Wij zijn het betaalde voorschot van € 30.000 kwijt als de stichting De Promenade failliet gaat. Let wel: andere subsidiegevers die al voorschotten hebben betaald (provincie, Waddenfonds, Natuurmonumenten, Ministerie LNV/Nationaal Park), zijn hun voorschot van in totaal ruim € 1.500.000¹ kwijt, zonder dat hier iets tegenover staat.

Ad 2. De marktconforme erfpacht die de gemeente aan Natuurmonumenten moet voldoen indien De Promenade niet gerealiseerd gaat worden op de plek van de voormalige brandweerkazerne. Bij de huisvesting van de hulpverleningsdiensten op het terrein van Natuurmonumenten is deze afspraak gemaakt. Uit actuele informatie van een makelaar wordt de afkoopwaarde van deze erfpacht voor 80 jaren geschat tussen € 135.000 en € 150.000. Wij houden daarom een bedrag aan van € 142.500. Mocht de Veiligheidsregio door het niet doorgaan van De Promenade erfpacht moeten gaan betalen aan Natuurmonumenten, dan zal deze in mindering worden gebracht op het verkoopbedrag van de brandweerkazerne aan de Knuppeldam. De erfpachtconstructie is – mede door de onzekerheid over doorgang van De Promenade – nog onderwerp van gesprek in de overdracht van de brandweerkazerne aan de Veiligheidsregio Fryslân. Per saldo zal de gemeente voor een bedrag van € 142.500 aan de lat staan, hetzij door marktconforme erfpacht, hetzij door een lager verkoopbedrag van de kazerne.

Ad 3. De gemeente heeft een vordering van € 49.200 op De Promenade, bestaande uit leges omgevingsvergunning en een vergoeding voor accountantskosten. Bij een faillissement van De Promenade zullen wij deze vordering moeten afboeken.

Slotsom is dat het niet doorgaan van De Promenade de gemeente direct € 221.700 kost, zonder dat hier iets tegenover staat. Bovendien schatten wij in dat de gemeente bovenop dit bedrag financiële risico's loopt, die wij nu niet op concreet geld kunnen zetten maar niet onvermeld kunnen blijven.

Risicoparagraaf

Ons college onderscheidt de volgende risico's:

1. Zonder De Promenade moet er – gelet op de staat van het gebouw en de gebruikerseisen – achterstallig onderhoud gepleegd worden aan het bezoekerscentrum en moet de expositie vernieuwd worden. Gelet op de staat van het gebouw is een substantiële investering noodzakelijk. De huidige

¹ Volgens opgave Stichting De Promenade stand december 2013.

subsidiegevers provincie Fryslân en Waddenfonds hebben mondeling gezegd dat zij niet opnieuw geld beschikbaar stellen voor onderdelen van dit project, zoals de renovatie van het huidige bezoekerscentrum.

2. Het aansprakelijkheidsrisico is niet uit te sluiten (zie het raadsvoorstel van 22 april). Het is aannemelijk dat Waddenfonds en de provincie Fryslân de verstrekte voorschotten gaan terugvorderen. Eerste signalen wijzen uit dat de gemeente aansprakelijk zal worden gesteld voor de toegezegde bijdrage van € 500.000. Of dit daadwerkelijk gaat plaatsvinden is afhankelijk van bestuurlijk overleg dan wel juridische procedures. Wij schatten in dat een voorziening voor zowel het risico en als juridische kosten noodzakelijk is, maar wij kunnen hier op dit moment geen inschatting van geven.

3. Bij het niet doorgaan van De Promenade hebben onder andere 't Heer en Feer en Willem Horsman geen geschikte locatie meer. De gemeente kan deze organisaties niet (financieel) faciliteren voor een onderkomen.

4. Een belangrijke doelstelling van De Promenade was om meer samenwerking tussen verschillende organisaties te bewerkstelligen. Dit zal nu op een andere manier moeten gebeuren. Bovendien vervalt met het niet doorgaan van De Promenade ook de toezegging aan de deelnemende organisaties Dorpshuis, Bibliotheek, Bezoekerscentrum en VVV om hun subsidiebedrag gedurende vijf jaren te continueren.

5. De opbrengst van de verkoop van de brandweerkazerne kan wellicht als financiering dienen voor alternatieve planontwikkeling.