

## Bijlage 1

### 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 € 1.500.000<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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.