

Aan het college van B&W en de fracties van de gemeenteraad van Schiermonnikoog

Schiermonnikoog, 9 februari 2014

Van: Yannes Koning (namens bestuur Stichting Promenade)

Betreft: actuele informatie en verzoek tot financiële ondersteuning Promenade

Inleiding

Vanaf de bestuurswisseling bij de Stichting Promenade op 1 oktober 2013, heeft het huidige bestuur van de Promenade, met een stevige erfenis uit het verleden, ingezet om de haalbaarheid van de Promenade te onderzoeken en te toetsen. Na 4 maanden kunnen we zeggen dat het is gelukt om de financiën op orde te brengen, alle samenwerkende partijen op één lijn te krijgen en commitment te laten geven op de samenwerking en de exploitatiebegroting. Daarnaast zijn de inhoudelijk bijdragende partijen zoals 't Heer en Feer, de maritieme stichtingen, sterrenwacht etc. het eens geworden over hetgeen er in de Promenade voor het voetlicht moet worden gebracht. Daarnaast zijn er concrete ideeën over hoe een en ander vertaald moet worden op weg naar oplevering en inrichting van het gebouw en de gezamenlijke exploitatie.

De laatste uitdaging op weg naar finale besluitvorming is het vinden van sluitende lange termijn financiering. Deze is noodzakelijk om de druk op de exploitatie niet onverantwoord groot te maken.

Onderstaand geven wij een toelichting op de opbouw van het bedrag waarvoor financiering dient te worden gevonden en geven wij opties en voorkeuren aan voor de wijze waarop dit kan worden vormgegeven. Vanzelfsprekend hebben wij hier ook overleg over met het College, maar gelet op de eerdere contacten met de raad past het ons inziens om ook de raadsfracties te informeren.

Actualisatie

Exploitatiebegroting

Bijgevoegd is een geactualiseerde exploitatiebegroting. Ten opzichte van de eerder gepresenteerde begroting begin januari j.l. zijn een aantal structurele inkomstenposten verhoogd nadat hierover de afgelopen weken overeenstemming is bereikt met respectievelijk de Bibliotheek (+ € 15.000,-) en Natuurmonumenten (+ € 24.000,-) Hierdoor zijn de jaarlijkse inkomsten voor de exploitatie gestegen met € 39.000,- waardoor de robuustheid van de exploitatiebegroting is toegenomen. Op dit moment vinden nog gesprekken plaats met bestaande en nieuwe deelnemers om de structurele exploitatie-inkomsten verder te verhogen. Daarnaast heeft Natuurmonumenten gratis mankracht en expertise aangeboden in het aanboren van 3^e geldstromen zoals sponsoring.

Eigendomsverhouding en financiering

Het bestuur van de Stichting Promenade houdt vast aan de gemaakte afspraken inzake de eigendomsoverdracht van de gemeentelijke gebouwen naar de Stichting Promenade. Het verwerven van het eigendom houdt direct verband met toegang tot afdoende financiering van niet subsidiabele kosten, co-financiering en het realiseren van eigen vermogen waarop de financiering komt te rusten. Het bestuur is op grond van de meest recente gegevens en ontwikkelingen de overtuiging toegedaan dat de exploitatie van de Promenade alleen mogelijk is met een solide en gunstige financiering waarvoor onderpand is vereist. Het eigendom van de gebouwen is voor het bestuur geen zaak van principe. Het doel van het realiseren van een haalbare exploitatielast staat voorop.

financieringsverzoek

In navolging van ons verzoek tijdens de besloten raadsvergadering van 16 januari j.l., waarin wij de raad hebben verzocht om de Stichting Promenade een lening te verstrekken om de co-financiering sluitend te houden en de niet subsidiabele kosten te financieren en een deel eigen vermogen te verwerven om eventuele tegenvallers in de opstart van de exploitatie op eigen kracht te kunnen afdekken, concretiseren wij hierbij onze financieringsbehoefte.

Wij hebben vorige week bij het College aangegeven tussen welke bandbreedte het te financieren bedrag zich zou gaan bevinden. Op basis van actuele formatie heeft er verschuiving plaatsgevonden in de bandbreedte en komt het maximale financieringsbedrag uit op € 713.000,-. Dit bedrag kan in de praktijk niet hoger, maar wel lager uitvallen indien er meevallers zijn op basis van de huidige prognose. Deze meevallers bestaan uit moeilijk te innen vorderingen die de komende anderhalf jaar toch nog inbaar blijken, een post onvoorzien die niet of gedeeltelijk wordt aangesproken en financieringslasten die door effectieve bevoorschotting lager uitvallen.

De financieringsbehoefte is zonder mogelijke meevallers € 713.000 en deze is als volgt opgebouwd :

1. Niet subsidiabele kosten tot nu toe € 273.000,-
2. Lening investeringsbegroting + onzekere investeringsbijdragen € 282.000,-
3. Noodzakelijke projectkosten tot aan oplevering € 158.000,-

Toelichting op de kostenposten:

1. Niet subsidiabele kosten tot nu toe

Verlies tot 1-1-2014 207.000,-

Vordering gemeente omgezet naar kostenpost 66.000,- #1

Totaal 1 = 273.000,-

1

Negatief resultaat uit de concept jaarrekening 2013

2

Het vorige bestuur van de Promenade was van mening dat kosten veroorzaakt door wijziging van het bestemmingplan door de gemeente werden gecompenseerd. Het College heeft de Stichting recent geïnformeerd dat van een vordering van circa € 78.000,- slechts € 11.500,- wordt gehonoreerd. Het restant is daarom als kostenpost opgenomen in de niet door subsidie afgedekte kosten.

2. Lening investeringsbegroting en onzekere investeringsbijdragen

Lening Stichting ten behoeve van investeringsbegroting co-financiering € 225.000,- #3

Investeringsbijdrage VVV € 50.000,- # 4

Investeringsbijdrage Stichting Willem Horsman € 50.000,- # 5

Deel van de lening welke al in de jaarrekening van 2013 is opgenomen - € 43.000,-

Totaal 2 = € 282.000,-

3

Zoals opgenomen in de oorspronkelijke investeringsbegroting.

4

In verband met de fragiele financiële situatie van de VVV op te nemen als voorziening. Met de VVV zullen afspraken worden gemaakt op welke wijze de investeringsbijdrage in een later stadium alsnog kan worden voldaan.

5

De toegezegde investeringsbijdrage van de Stichting Willem Horsman (SWH) is niet gedekt door een geldig bestuurlijk besluit van de SWH. De komende periode vinden gesprekken plaats met de SWH over de ontstane situatie en de maatregelen die door de Stichting Promenade moeten worden genomen. De investeringsbijdrage wordt vooralsnog als voorziening opgenomen in de financieringsbegroting.

3. Noodzakelijke projectkosten tot aan oplevering gebouw en exploitatie

Projectmanagement € 75.000,- # 6

Rentelasten € 25.000,- # 7

Post onvoorzien € 58.000,- (om op niveau € 100.000,- te houden) # 8

Totaal 3 = € 158.000,-

6

Met het resterende budget voor bouwvoorbereiding en projectmanagement (circa € 250.000,-) kan onmogelijk worden voldaan aan de resterende opgave voor bouw en realisatie exploitatie. Hoewel we inspanningen plegen om gesubsidieerde capaciteit beschikbaar te krijgen, zijn wij van mening dat we een voorziening moet opnemen van € 75.000,- om de bouw en de voorbereidingen op de exploitatie kwalitatief en professioneel te borgen.

7

Wij zullen ons bij subsidiepartijen en verstrekkers van leningen inspannen om een optimale aansluiting te vinden tussen liquiditeitsbehoefte en beschikbare liquiditeit. Omdat dit op voorhand niet te borgen is wordt er een rentelastvoorziening opgenomen van € 25.000,-

8

Om aanvullende tegenvallers te kunnen opvangen en de continuïteit van de realisatie te kunnen waarborgen kiezen we ervoor om een post onvoorzien aan te houden van € 100.000,-

Het bestuur van de Promenade zal zich tot het uiterste inspannen om de projectkosten zoveel mogelijk te beperken en om de potentiële meevallers te benutten om het financieringsbedrag verder te kunnen verlagen.

Vooralsnog houdt het bestuur van de Promenade vast aan een financieringsbedrag van € 713.000,-
Hiervoor zien wij twee mogelijkheden:

1. Financiering door de gemeente via hypothecaire vorm of middels garantstelling voor een BNG lening. In beide gevallen fungeert de waarde van de gebouwen als onderpand voor de lening. De gemeente krijgt met een onderpand van tenminste € 2.300.000,- zekerheid op de financiële dekking van de lening.

2. Financiering door een bank. Om dit mogelijk te maken zal de gemeente de eerder overeengekomen clause moeten laten vervallen dat bij een faillissement van de Stichting Promenade de gebouwen voor €1,- terugvallen aan de gemeente.

Het moeten terugvallen op financiering door een bank betekent wel dat de jaarlijkse exploitatielasten voor rente en aflossing, ten opzichte van de exploitatiebegroting, zullen toenemen met circa € 40.000,- per jaar. Dit legt een enorme druk op het te realiseren exploitatieresultaat. Deze vorm van financiering betekent ook dat de gemeente bij een faillissement van de Stichting Promenade geen rechten heeft op heroverdracht van de gebouwen.

Grondslag van iedere vorm van financiering is de waarde van de gebouwen die bij oplevering tenminste € 2.300.000,- bedragen. Twee banken hebben inmiddels aangegeven dat deze waarde afdoende is om een lening ter hoogte van € 713.000,- te verstrekken.

Gelet op de genoemde consequenties van de twee financieringsopties verzoekt het bestuur van de Stichting Promenade college en raad om voor het maximale financieringsbedrag van € 713.000,- een lening te verstrekken. De vorm (hypothecair of via garantstelling) waarin deze lening ter beschikking wordt gesteld is voor het bestuur bespreekbaar.

Graag gaan wij de komende week met uw fracties in gesprek om bovenstaand toe te lichten, uw vragen te beantwoorden en om met u van gedachten te wisselen over welke vorm kan rekenen op positief draagvlak vanuit uw fractie.

Namens de Stichting Promenade

Yannes Koning
Kwartiermaker
06-51722601