



Indiener: College van burgemeester en wethouders
Datum: 27 maart 2018
Portefeuillehouder(s): Wethouder Koster, Wethouder Haring en Wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s): Financiën, Vastgoed
Contactpersoon: A. Barelds
Tel.nr.: 8494 **E-mailadres:** barelds.a@woerden.nl

Onderwerp:

Overdracht Brediusboerderij, garantstelling en lening ten bate van de restauratie van de Brediusboerderij

Samenvatting:

Voor de Stichting Hofstede Batestein (SHB) is het van groot belang om nog dit jaar te kunnen starten met het restaureren van de Hofstede. Zij hebben daarvoor een aantal toezeggingen nodig van de gemeente, met name op het financiële vlak. Middels dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om over deze toezeggingen, wensen en bedenkingen te uiten, voordat het college deze in een overeenkomst vastlegt.

Gevraagd besluit:

- 1: Geen wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot de voorwaardelijke overdracht van de Brediusboerderij aan de Stichting Hofstede Batestein;
- 2: Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de garantstelling bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF)/ Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor een lening van de SHB van maximaal € 350.000,-;
- 3: In te stemmen met een lening waarbij voor in de eerste instantie 5 jaar een subsidie van de rente wordt gegeven van maximaal € 120.000,-.

Inleiding**Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

Het is een grote wens van zowel de stichting als het college om de Brediusboerderij weer in ere te herstellen en daarmee zowel de cultuurhistorische kwaliteit als de recreatieve mogelijkheden van het Brediuspark aanzienlijk te verbeteren. Gezien de ver gevorderde plannen van de Stichting Hofstede Batestein is er nu, na een periode van tien jaar waarin de boerderij heeft staan te vervallen, een serieuze kans dat de hofstede weer in oude glorie kan worden hersteld.

De Stichting Hofstede Batestein heeft daarom een voorstel ingediend om de (afgebrande) Brediusboerderij te herstellen. Wij hebben u daarover op 5 december 2017 een raadsinformatiebrief toegestuurd (met nummer 17R.00742) De laatste maanden is er ook gewerkt aan een overeenkomst waarin we belangrijke procedurele en financiële afspraken vastleggen. Om de volgende redenen willen en moeten we het voorstel aan u voorleggen.

Zekerheid voor geldschieters (context)

Om goed fondsen te kunnen werven en leningen te kunnen aanvragen heeft de stichting duidelijke toezeggingen nodig van de gemeente. Ten eerste vragen leningverstrekkers om een garantie zodat ze zeker zijn dat de rente en aflossingen betaald zullen worden. Ten tweede geeft de stichting aan dat organisaties die een gift of subsidie verstrekken alleen bereid zijn om dit te doen als het opstal daadwerkelijk in eigendom is van de stichting.

Snelle start (urgentie)

Een aantal geldschietters, waaronder het Parelfonds, heeft al geld toegezegd. Voorwaarde is dat de stichting nog dit jaar start met de restauratie van de boerderij (Zie 3b pag 3). De financiering is echter nog niet rond. Zij vragen een toezegging van de gemeente om het restbedrag dat nog openstaat nadat alle fondsenwerving is afgerond te dekken. In principe streven ze ernaar om dit restbedrag op nul te krijgen maar zij schatten in dat dit restbedrag maximaal €120.000 is. Omdat er binnen de exploitatiebegroting van de stichting geen ruimte is voor meer rentelasten of aflossing, moet dit in de vorm van een aflossingsvrije lening, waarbij de rentelasten worden vergoed met een subsidie. De gemeente kent geen subsidieverordening of andere financiële regeling die een dergelijke lening mogelijk maakt. Het verstrekken van een lening is tevens in strijd met de notitie Financiële Sturing, zodat de raad hiertoe expliciet moet besluiten.

Garantstelling door de gemeente (context)

Conform de notitie Financiële Sturing wordt bij 2 leningverstrekkers een lening aangevraagd. Bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF) en de Bank Nederland Gemeenten is een lening aangevraagd van gezamenlijk €350.000. De lening met de gunstigste voorwaarden zal uiteindelijk worden afgesloten. Dit kan ook een combinatie van 2 leningen zijn. Omdat de gemeente het pand terug wil als het project ergens stukloopt, kan de stichting de boerderij niet als onderpand geven aan het NRF. De stichting vraagt daarom om een garantstelling van de gemeente.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Dit voorstel is tot stand gekomen in nauw overleg met de Stichting Hofstede Batestein en tevens met de stichting Landgoed Bredius. Zij zijn volledig op de hoogte van de inhoud van dit voorstel.

Samenwerking met andere gemeenten

Niet van toepassing

Wat willen we bereiken?

Met de overeenkomst, de gift en de garantstelling willen we

- De restauratie van de Brediusboerderij financieel mogelijk maken

Daarmee willen we tevens binnen maximaal 2 jaar:

- Een rijksmonument restaureren;
- De boerderij voor de Woerdense bevolking toegankelijk maken;
- Het Brediuspark weer compleet maken. Het park is niet compleet zonder de boerderij die; aan de basis lag van het landgoed. In afgebrande staat doet het zelfs afbreuk aan het park;
- Van de boerderij een belangrijke trekker maken voor de reeds bestaande recreatie en natuur- en milieueducatie in het hele Brediuspark;
- Het burgerinitiatief dat volledig uit vrijwilligers bestaat ondersteunen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om dit mogelijk te maken zijn er drie zaken nodig:

- Garant staan voor de lening bij het NRF / de BNG van maximaal € 350.000;
- De overdracht van het restant van de boerderij;
- Een lening zonder aflossingsverplichting voor het bedrag dat nog overblijft nadat de stichting haar fondsenwerving heeft afgerond. De stichting schat in dat dit bedrag maximaal € 120.000 zal zijn;
- Een subsidie verstrekken ter grootte van het rentebedrag van de aflossingsvrije lening.

Argumenten

Het restaureren van de boerderij is een grote wens van zowel de gemeente als vele betrokken partijen die actief zijn in en om het Brediuspark.

1. *Het opstal van de boerderij zal worden overgedragen aan de stichting want:*
 - a) *Zonder eigendom van het opstal kan de stichting geen of veel minder financieringsbronnen aanspreken dan dat zij kan als zij het eigendom wel heeft;*

Veel lokale fondsen richten zich op particulieren die een monumentaal pand onderhouden of willen restaureren. Zij willen niet de gemeente sponsoren, die in hun ogen hierin een eigen taak heeft. Deze partijen willen zekerheid dat het geld dat zij bijdragen niet via een omweg bij de gemeente terecht komt. Zij stellen daarom als voorwaarde dat het eigendom van de boerderij naar de stichting wordt overgedragen.
2. *De gemeente zal garant staan voor de lening bij het NRF/ de BNG omdat:*
 - a) *de gemeente het eerste recht van koop wil hebben als de stichting de boerderij verkoopt.*

Om een (laag rentende) lening uit te kunnen geven, willen geldverstrekkers in het algemeen en in onderhavig geval het Nationaal Restauratiefonds/ de Bank Nederlandse Gemeenten een onderpand om de risico's zoveel mogelijk af te dekken. Normaal gesproken zou de boerderij hiervoor als onderpand kunnen dienen. Onderdeel van de overeenkomst is echter dat als het project om welke reden dan ook niet voortgezet kan worden door de stichting, de boerderij terugvalt aan de gemeente. Zij kunnen de boerderij dus niet in onderpand geven aan het NRF of de BNG. Om toch in aanmerking te komen voor een lage rente op de lening moet de gemeente garant staan.
 - b) *Door garant te staan zal de rente op de lening zo laag mogelijk zijn*

Zie onder 2.a
- 2.1) *De raad krijgt de mogelijk om wensen en bedenkingen te uiten omdat:*

In de notitie Financiële Sturing (FS) is het aangaan van een garantstelling tot €500.000 gedelegeerd aan het college. Op het moment van aangaan van de garantstelling heeft het onderpand (de boerderij) nog onvoldoende waarde. De notitie FS schrijft in die gevallen voor dat de raad de mogelijkheid krijgt om wensen en bedenkingen te uiten. Zie verder de paragraaf financiële gevolgen.
3. *Het is van belang dat de gemeente, indien nodig door een bijdrage van de gemeente, ervoor zorgt dat het project in 2018 van start kan, want:*
 - a) *Het project loopt al sinds 2015. Als niet dit jaar gestart wordt zal het momentum om het project tot een succesvol eind te brengen langzaam weglekken;*

Het project draait volledig op vrijwilligers. Teveel vertraging of teveel bureaucratie is in die gevallen een risico, omdat de vrijwilligers er dan voor kunnen kiezen om hun energie ergens anders in te steken.
 - b) *Aan veel van de subsidies, de lening van het Nationaal Restauratiefonds en de principeovereenkomst met de beoogd uitbater zit een deadline. Als niet dit jaar gestart wordt vervallen mogelijk deze financieringsbronnen*

Het Parelfonds stelt als voorwaarde dat er binnen een half jaar na de beschikking gestart moet worden met de restauratie van de boerderij. Deze beschikking is nog niet binnen, maar de toezegging van €120.000 al wel. Mocht de stichting binnen dit half jaar de begroting nog niet rond hebben, dan kan de restauratie niet starten en vervalt de subsidie.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. *Afsluiten overeenkomst*
 - 1.1. *De overeenkomst wordt al aangegaan terwijl er nog niet duidelijk is of de stichting de financiering volledig rond krijgt.*

Om dit risico af te dekken is er een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst opgenomen dat de feitelijke levering van de boerderij niet doorgaat als de stichting haar begroting niet rond krijgt. Er zijn dus geen financiële risico's verbonden aan het nu al aangaan van de overeenkomst.
 - 1.2. *Op dit moment heeft de gemeente nog geen kennis kunnen nemen van het horecarapport inzake de opbrengstpotentie van horeca in het pand.*

De stichting heeft wel inzage in dit rapport toegezegd. Er zal niet tot ondertekening worden

overgegaan voordat dit daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Mochten hier bijzonderheden uit voortkomen dan zal dit bij de gemeenteraad gemeld worden.

2. Garantstelling

- 2.1. *Tijdens de eerste twee jaar dat de boerderij herbouwd wordt, worden er al wel kosten gemaakt, maar heeft het onderpand mogelijk nog onvoldoende waarde om het risico van de garantstelling volledig af te dekken.*

Gelet op het feit dat de stichting naast de lening, ook subsidies aantrekt, is de reële verwachting dat de waarde van het pand en de uitgaven om het pand te restaureren op geen enkel moment zo ver uiteen zullen lopen dat er grote financiële risico's zullen ontstaan. Omdat de stichting bestaat uit vrijwilligers, zullen bovendien naast de rentekosten de meeste euro's direct worden omgezet in meerwaarde voor het pand.

3. Financiële bijdrage

- 3.1. *Bij de aanschaf van de boerderij in 2015 heeft de gemeenteraad besloten om niet toe te staan dat er extra geld in de boerderij wordt gestoken naast de kosten voor het bezit van het pand.*

Gelet op punt 3 van de argumenten is het noodzakelijk dat het project dit jaar start. Wij vragen u daarom terug te komen op het besluit uit 2015 om dit project een reële kans te geven.

- 3.2. *Indien de gemeente een financiële bijdrage levert moet altijd gescreend worden op de risico's van Staatssteun en de bepalingen van de Wet Markt- en Overheid.*

In overleg met de huisadvocaat wordt het verdedigbaar geacht dat ten aanzien van de Brediusboerderij sprake is van zuiver lokale activiteiten, met een lokale aantrekkingskracht. Er kan daarom goed worden beargumenteerd dat er in geval van (financiële) steunverlening geen sprake is van een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer. Mits het lokale karakter goed geborgd wordt in de overeenkomst die met de stichting worden gesloten, speelt het staatssteunaspect dus geen rol. Ook niet in geval van een lening of een gift. Met het vorenstaande in het achterhoofd zijn de voorwaarden waaronder de overdracht en de steunverlening plaatsvindt zorgvuldig geformuleerd en hebben wij de Huisadvocaat daarin laten meekijken.

Bij steunverlening spelen ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur een belangrijke rol, met name het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Op grond hiervan dient de gemeente zich bij haar besluitvorming rekenschap te geven van de gerechtvaardigde belangen van derden ("concurrenten"). Met de voorwaarden waaronder de steunverlening plaatsvindt en vanwege het in het onderhavige voorstel beschreven doel waarmee dit gebeurt, is een en ander naar de mening van het college voldoende geborgd.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Projectkosten

Tot nu toe bestaan de kosten die voor het project gemaakt zijn uit de aankoop van de boerderij en uit ambtelijke uren voor ondersteuning van het project. Deze worden voor het grootste deel gedekt uit de opbrengsten van de Grex voor de 4 woningen aan De Veste.

Kosten garantstelling

De kosten voor de garantstelling worden gedekt door de eenmalige bijdrage van de stichting in het 1^e jaar en de jaarlijkse bijdragen in de daarop volgende jaren.

Financiële gevolgen lening zonder aflossingsverplichting

De stichting vraagt de gemeente om een renteloze lening zonder aflossingsverplichting als de stichting de financiering van maximaal € 120.000 niet volledig rond krijgt. Een renteloze lening is niet mogelijk, maar wel een lening waarbij wij een subsidie geven ter grootte van de rente. Dit komt uiteindelijk op hetzelfde neer. Omdat er sprake is van een dergelijk lening lijdt de gemeente een renteverlies van ongeveer € 3.600 per jaar. De lening zal worden meegenomen bij de liquiditeitsplanning van de begroting 2019.

Gelet op het geschetste eindbeeld en belangen onder het kopje "wat willen we bereiken?", willen wij u vragen om in te stemmen met de door de stichting gevraagde aflossingsvrije lening en deze te maximeren op een bedrag van € 120.000. Na realisatie van de renovatie/verbouw zal er een afrekening plaatsvinden. Indien het netto benodigde bedrag (na aftrek van subsidies en bijdragen) lager uitkomt, dan zal dit in mindering worden gebracht op de lening. De lening wordt betaalbaar gesteld door middel van het indienen van een declaratie (bouwdepot).

Totaalplaatje

De gemeente heeft straks de volgende investeringen in het pand gedaan:

- De boerderij en de onderliggende grond aangekocht voor €550.000,-
- Garantstelling á maximaal €350.000,-
- Een aflossingsvrije lening aan de stichting van maximaal €120.000,-.

Het maximale financiële risico voor de gemeente als echt alles mis gaat bedraagt dus €1.020.000,-.

Hier staat tegenover dat de bestaande grond en de restanten van de boerderij naar verwachting niet minder waard kunnen worden dan in de huidige staat. Tevens staat er tegenover dat ook het Parelfonds, het VSB-fonds en nog wat kleinere lokale fondsen in het pand investeren. Op dit moment al ongeveer €170.000. Tenslotte staat er tegenover dat het geld van de garantstelling en de lening worden geïnvesteerd in het herstel van de boerderij. De reële verwachting is daarom dat het pand uiteindelijk meer waard zal zijn dan het totaalbedrag van de gemeentelijke investeringen. Omdat voor zowel de lening als de garantstelling geldt dat als het project ergens op stukloopt, de boerderij terugvalt aan de gemeente, zijn de risico's voldoende afgedekt..

Door nu zekerheid te geven inzake de financiering kan de restauratie van start gaan. Indien de mogelijkheid die nu voorligt niet gerealiseerd kan worden, blijft het vooralsnog onzeker of het project gerealiseerd kan worden. Mocht dat uiteindelijk niet het geval zijn, dan blijft de gemeente zitten met het overblijfsel van de hofstede. Als dat zich voordoet zal de gemeente uiteindelijk ook kosten moeten maken om aan die situatie een einde te maken.

Gezien het bijzondere karakter van de lening vindt het college het wenselijk om regelmatig te worden bijgepraat over de voortgang van het project. Om deze reden zal er minimaal elke vijf jaar een voortgangsgesprek plaatsvinden tussen de stichting en de gemeente. Omdat de eerste vijf jaar de boerderij herbouwd moet worden en de exploitant moet investeren, zullen deze jaren niet representatief zijn qua bedrijfsresultaten. Daarom kan pas na de eerste tien jaar worden gekeken of er op basis van de exploitatieresultaten van de boerderij een mogelijkheid bestaat om de financiële randvoorwaarden aan te passen.

Daar bovenop is reeds in de opstalovereenkomst opgenomen dat als er een eventueel overschot op de exploitatie ontstaat, dit overschot zal worden gebruikt om eerst extra af te lossen op de leningen. Hierbij krijgt de aflossingsvrije lening dan prioriteit boven de lening waarvoor de gemeente garant staat.

Communicatie

Van de ondertekening van de overeenkomst door de stichting en het college zal een (feestelijk) persbericht worden gemaakt. Verdere communicatie ligt bij de stichting.

Vervolgproces

- 1- Na het raadsbesluit zal binnen 2 weken de overeenkomst ondertekend worden.
- 2- Daarna zal de stichting tot 1 augustus 2018 de tijd krijgen om de financiering rond te krijgen en daarmee te voldoen aan randvoorwaarden zoals genoemd in de overeenkomst en de voorwaarden voor de garantstelling. Daarmee wordt tevens de grootte van de eventuele lening bepaald.
- 3- Indien dit op 1 augustus 2018 nog niet gelukt is, gaan stichting en gemeente in overleg of een verlenging van deze termijn wenselijk is, of dat de overeenkomst ontbonden moet worden.
- 4- Zodra aan de voorwaarden voldaan is, of als dit definitief niet lijkt te lukken zal de gemeenteraad hierover uiterlijk in augustus 2018 worden geïnformeerd.

Bevoegdheid raad:

Het aangaan van een overeenkomst en een garantstelling tot €500.000,- zijn in beginsel collegebevoegdheden.

De gemeenteraad heeft bij de aankoop van de boerderij in 2015 aangegeven dat er geen extra geld in het herstel van de boerderij mag worden gestoken. Om deze reden is het noodzakelijk om de raad de mogelijkheid te geven om wensen en bedenkingen te uiten over het voorgenomen besluit

Ook gelet op het feit dat bij de start van het project het overblijfsel van de boerderij nog onvoldoende onderpand vormt, schrijft de notitie Financiële Sturing voor dat de gemeenteraad de mogelijkheid krijgt om wensen en bedenkingen te uiten voordat de gemeente garant mag staan.

Bijlagen:

nvt

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer