



14int00285

Collegevoorstel

Kenmerk	: 14int00285	Afdeling	: Beleid
Datum	: 22 april 2014	Behandeld door	: Theo ten Brinke
College verg.	: 29 april 2014	Mede adviseur	:
Portefeuillehouder	: G. van Balveren	Hoofd Afdeling / Programmamanager	: W. Hoeffnagel
Onderwerp	: Verliespost Stichting Stadsherstel Terborg		

Voorgestelde beslissing

1. Inzetten op financiële afwikkeling van de verliespost van € 150.000,- van Stichting Stadsherstel Terborg.

Samenvatting van de beslissing(en):

Burgemeester en wethouders zetten in op afwikkeling door de gemeente van de uit de activiteiten van de Stichting Stadsherstel Terborg voortgekomen verliespost van € 150.000,-

Raad : Ja Openbaar: Ja

OR/GO	:				
Consequenties voor	:		Medewerker:		Medewerker:
Financiën	:	Nee		I&A	: Nee
P&O	:	Nee		Communicatie	: Nee
Inkoop	:	Nee			

Belangenvereniging/wijkraad : Nee

	Secretaris	Burgemeester	Wethouder Van Balveren	Wethouder Finkenfügel	Wethouder Haverdijl	Wethouder Sluiter
Akkoord	<input checked="" type="checkbox"/>					
Bespreken						

Paraafstuk

Akkoord

Zie genomen beslissing

Besluit B&W-vergadering d.d. 29-4-2014

Akkoord met voorstel. College wil stichting in overweging geven om activiteiten te beëindigen

Raad: Nu raad informeren met raads memo met chronologisch overzicht van afgelopen jaren en huidige situatie. Beziën of formeel raadsvoorstel nodig is

Collegevoorstel

Onderwerp : Verliespost Stichting Stadsherstel Terborg

Voorgestelde beslissing:

1. Inzetten op financiële afwikkeling van de verliespost van € 150.000,- van Stichting Stadsherstel Terborg.

Aanleiding

De Stichting Stadsherstel Terborg heeft in de vergadering van 26 februari 2014 de Jaarrekeningen over 2010, 2011 en 2012 voorgelegd. Van het door de Stichting aangekochte en ingrijpend verbouwde pand Hoofdstraat 7, is de bovenwoning door Wonion overgenomen en hoort de winkel nog toe aan de Stichting. Deze staat voor € 185800,- in de boeken, terwijl de WOZ waarde nu € 72000,- bedraagt. Reden voor de accountant om op afschrijving aan te dringen.

Daarnaast heeft de Stichting ca. € 27000,- bijgedragen in de renovatie van het door haar gehuurde pand Hoofdstraat 5, welke bijdrage uit de huuropbrengst in 5 jaar terug zou komen. Dat is inmiddels een illusie gebleken. Kort en goed komt een en ander er op neer dat er tegenover de door de gemeente geborgde leningen van de Stichting Stadsherstel Terborg bij de Rabobank van respectievelijk € 140.000,- (oorspronkelijk € 160.000,-, aangegaan voor de aankoop) en van € 80.000,-, aangegaan voor de verbouwing ad € 80.000,-, totaal dus € 220.000,- een winkelpandje staat met een WOZ waarde van € 72000,-. Dat betekent realistisch beschouwd feitelijk een verliespost van ca. € 150.000,-.

In het weerstandsfonds is hiervoor een voorziening opgenomen van € 110.000,-. In de komende jaarrekening is terzake inmiddels de volgende passage opgenomen:

“Stichting Stadsherstel Terborg:

De stichting heeft als doel verpaupering van het centrum van Terborg tegen te gaan. Daarvoor zetten zij zich in door leegstaande panden te renoveren/restaureren en vervolgens weer te verkopen. Om dit te kunnen bekostigen zijn langlopende geldleningen afgesloten. Wij staan niet alleen borg voor deze geldleningen, maar nemen ook een deel van de rente als zijnde subsidie voor onze rekening. Aangezien het onderpand op dit moment nog maar een WOZ waarde van € 72.000 heeft en de gewaarborgde geldlening € 220.000 bedraagt, zal er naar alle waarschijnlijkheid een verlies van ca € 150.000 moeten worden genomen. Dit wordt in 2014 verder uitgewerkt “.

In de uitwerking van de financiële afwikkeling van de verliespost Stichting Stadsherstel Terborg is wenselijk:
A: in te zetten op aflossing van de – door de gemeente geborgde - lening van € 140.000,-, aangegaan door de Stichting voor aankoop van het pand Hoofdstraat 7;
B: In nader overleg te treden met Kaak Vastgoed over de wijze van afwikkeling van de op 17 november 2008 met haar gemaakte afspraak over de verdeling van eventuele verliezen op de verkoop van de winkel in de financieringsverhouding 240 (gemeente) : 80 (Kaak);
C: In nader overleg met de Stichting Stadsherstel Terborg en Kaak Vastgoed in te zetten op verkoop van de winkel door de Stichting en aflossing van de voor de verbouwing van Hoofdstraat 7 aangegane – door de gemeente geborgde - lening van € 80.000,-;
D: Met de Stichting en Kaak Vastgoed in nader overleg te treden over het verdere perspectief en functioneren van de Stichting.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Afdekking van het uit de activiteiten van de Stichting Stadsherstel Terborg voortgekomen tekort.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 De gemeente heeft borgstelling verleend voor de rentebetaling en de aflossing van de door de Stichting Stadsherstel Terborg aangegane leningen ad € 220.000,- voor de aankoop en de verbouw van het pand Hoofdstraat 7. De WOZ waarde van het resterend (onder) pand bedraagt € 72000,-. De realiteit gebiedt daarin af te boeken.

Kanttekeningen

-

Kosten, baten, dekking

In de voorliggende concept-Jaarrekening is de al eerder in het weerstandsfonds opgenomen voorziening van € 110.000,- verruimd tot € 150.000-.

Raadsvoorstel

Raadsagenda : 29 mei 2008 Nr. : 14
Bijlage nr. :
Portefeuille : Wethouder G.A. van Balveren

Onderwerp : Subsidiëring Stichting Stadsherstel Terborg.

Voorgestelde beslissing:

De Stichting Stadsherstel Terborg onder de gestelde voorwaarden subsidiëren.

Inleiding

De heer A.H. Eenink en mw. E.L.M. Dings-Niesten hebben initiatieven genomen tot oprichting van de Stichting Stadsherstel Terborg. Het doel van de stichting is om binnen het centrum van Terborg te komen tot:

- * het herstellen en instandhouden van winkelpanden;
- * het ontwikkelen en uitvoeren van een marketingplan;
- * het creëren van een vitaal centrum;
- * het opwaarderen van het publiek domein;
- * het verrichten van alle verdere handelingen die hiermee in de ruimste zin verband houden.

Een specifiek aspect van deze doelen is o.a. het aankopen, opknappen/restaureren en vervolgens weer van de hand doen van daarvoor in aanmerking komende, met name leegstaande en in verval geraakte panden. Hiervoor wil men van meerdere partijen renteloos werkkapitaal aantrekken voor het vormen van een "revolving fund", dat na verloop van tijd kan worden opgeheven. Op dat moment vloeien de verstrekte middelen ook weer terug naar de partijen die het werkkapitaal beschikbaar hebben gesteld. In samenspraak met de andere partijen is geconcludeerd dat financiële ondersteuning slechts kan geschieden aan de hand van vooraf geformuleerde waarborgen.

Samenvatting

De Stichting Stadsherstel Terborg richt zich op het creëren van een vitaal centrum en wil daartoe o.a. leegstaande en in verval geraakte panden aankopen, opknappen/restaureren om daarin weer ondernemers terug te brengen. De Stichting verzoekt ook de gemeente hiervoor financiële ondersteuning te bieden.

Meetbaar effect

De aanpak van "rotte kiezen" in Terborg wordt door dit initiatief in daden omgezet.

Argumenten

- 1.1 *De stichtingsopzet biedt kansen tot realisering van projecten die de commerciële markt laat liggen.*
De afwezigheid van winststreven en (zo mogelijk) de insteek op inzet van renteloos kapitaal maken ontwikkelingen haalbaar, waarin ontwikkelaars geen brood zien.
- 1.2 *Gemeentelijke steun aan de Stichting is reëel en bevorderlijk voor een integrale aanpak.*
Het scheppen van een duurzaam aantrekkelijk centrumgebied is één van de speerpunten van beleid. Het initiatief van de Stichting richt zich op de zogenaemde "rotte kiezen" tussen de lopende projecten in Terborg.
- 1.3 *De aanvankelijke insteek van de Stichting op het verkrijgen van werkkapitaal biedt onvoldoende grip en sturingsmogelijkheden.*
In samenspraak met de overige ondersteunende partijen Wonion en Kaak Vastgoed is geconcludeerd dat een perceelsgewijze aanpak en voorafgaande projectgerichte toetsing de gewenste waarborgen biedt voor een verantwoorde en integrale afweging. Verder ondervangen maximering van aankoopbedragen op de WOZ waarde en limitering van bouw- en

aanpassingskosten tot 50 % van die waarde speculatie en begrenzen zij het exploitatie- risico tot overzienbare en verantwoorde proportie.

1.4 De Algemene Subsidieregeling en de uitvoeringsregelingen voorzien niet in aanvragen om financiële steun van deze aard.

Om financiële steun vanuit de gemeente te kunnen verkrijgen is een specifieke subsidieregeling nodig die door uw raad moet worden vastgesteld. Wij stellen u voor het subsidie te verstrekken onder de volgende voorwaarden:

- * concrete projectvoorstellen vooraf door het college te accorderen;
- * het subsidie bedraagt maximaal € 25.000,- per jaar.
- * het subsidiebedrag komt overeen met de gangbare rente over maximaal 150% van de WOZ-waarde van het betreffende pand. Voorwaarde daarbij is dat de aankoopprijs nooit meer mag zijn dan de geldende WOZ-waarde en dat de verbouwkosten niet meer mogen bedragen dan 50% van die WOZ-waarde.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

Aangezien binnen de begroting hiervoor geen budget beschikbaar is, wordt voorgesteld om voor 2008 de middelen ad € 25.000,- te onttrekken aan de algemene reserve. Voor de komende jaren moet dit bedrag in de begroting worden opgenomen.

Behandeld door:

Naam: T. ten Brinke
email-adres: t.tenbrinke@oude-ijsselstreek.nl
Telefoonnummer: 0315 – 292421.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

Opmerking van de griffier naar aanleiding van de behandeling van het voorstel in de commissie Ruimte en Groen d.d. 19 mei 2008:

De commissie vraagt om aanvullende informatie over financiële en juridische risico's voor de gemeente en om toevoeging aan het dossier van de bij de notaris gepasseerde stichtingsakte.

Opmerking van de griffier naar aanleiding van de behandeling van het voorstel in de vergadering van de gemeenteraad d.d. 29 mei 2008 :

Voorstel aan raad. Binnen de raad leeft de wens dat pand Deervorst door de stichting wordt aangepakt. Verzoek aan college dit aan de stichting over te brengen.

De griffier

de voorzitter



J. van Urk

J.P.M. Alberse

Meegezonden stukken behorende bij het voorstel:
Geen

Ter inzage gelegde stukken behorend bij het voorstel:
1. Collegebesluit d.d. 22 april 2008.

Memo
Aan: de Gemeenteraad
Cc:
Van: G. van Balveren
Datum: 8 juli 2008
Onderwerp: informatie Stichting Stadsherstel Terborg

Geachte leden van de raad,

In uw vergadering van 29 mei 2008 heeft u ingestemd met subsidiëring van de Stichting Stadsherstel Terborg. Dit onder de volgende voorwaarden:

- concrete projecten vooraf door het college te accorderen;
- het subsidie bedrag maximaal € 25000,- per jaar;
- het subsidiebedrag komt overeen met de gangbare rente over maximaal 150 % van de WOZ waarde van het betreffende pand. Voorwaarde daarbij is dat de aankoopprijs nooit meer mag zijn dan de geldende WOZ-waarde en dat de verbouwkosten niet meer mogen bedragen dan 50 % van die WOZ-waarde.

De Stichting gaat met voortvarendheid te werk en heeft inmiddels binnen de gestelde condities het pand Hoofdstraat 7 weten te verwerven, waarvoor nu nadere planvorming aanhangig is.

Voor de aankoop – ten bedrage van € 160.000,- - is door de Stichting Stadsherstel Terborg inmiddels financiering overeengekomen met de Rabobank Graafschap-Zuid. Onderdeel daarvan is dat de gemeente zich als alternatief voor vestiging van hypotheek jegens de bank verbindt als borg voor deze financiering. Deze borgstelling is niet voorzien c.q. naar de letter niet impliciet neergelegd in voormeld voorstel / annex besluit tot subsidiëring doch is in de geest van de opstelling jegens de doelstellingen en de inspanningen van de Stichting Stadsherstel Terborg. Onze borgstelling wordt juridisch met de Stichting Stadsherstel Terborg gezekerd met het betreffende perceel als onderpand. De betreffende financieringsovereenkomst en de akte van borgtocht kunnen tenzij u zich daarin niet kunt vinden op 10 juli a.s. worden getekend.

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 24 september 2009

Agenda nr. 3

Onderwerp : Subsidiëring Stichting Stadsherstel Terborg

Voorgestelde beslissing:

1. De voorwaarden voor de subsidiëring van de Stichting Stadsherstel Terborg aanvullen met de mogelijkheid tot toepassing van maatwerk, per geval te beoordelen door burgemeester en wethouders.

Inleiding

U heeft in uw vergadering van 29 mei 2008 subsidie toegekend aan de Stichting Stadsherstel Terborg voor het aankopen, opknappen/restaureren en vervolgens weer van de hand doen van daarvoor in aanmerking komende, met name leegstaande en in verval geraakte panden. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- concrete projectvoorstellen vooraf door het college te accorderen;
- het subsidie bedrag maximaal € 25.000,- per jaar;
- het subsidiebedrag komt overeen met de gangbare rente over maximaal 150 % van de WOZ-waarde van het betreffende pand, waarbij geldt dat de aankoopprijs nooit meer mag zijn dan de geldende WOZ-waarde en dat de verbouwkosten niet meer mogen bedragen van 50 % van de WOZ-waarde.

De Stichting verzoekt bij brief van 7 maart 2009 de subsidiemogelijkheden en -voorwaarden aan te passen om:

1. Renovatie van winkelpanden mogelijk te maken tot een maximumbedrag van € 50.000,- , waarbij geen sprake is van aankoop door de Stichting Stadsherstel, maar waarbij de eigenaar zijn pand in handen geeft van de Stichting met het recht tot verhuur voor de periode die nodig is om de gemaakte renovatiekosten uit de huuropbrengsten te verrekenen.
2. Het deel van het jaarlijkse subsidiebedrag waarop geen aanspraak is gemaakt tot een maximum van € 12000,- te mogen inzetten voor renovatie van de overgebleven oude luifels.

Samenvatting

De gemeenteraad biedt in de subsidiëring van de Stichting Stadsherstel Terborg aanvullende ruimte voor maatwerk, per geval door burgemeester en wethouders te beoordelen.

Meetbaar effect

De mogelijkheid tot toepassing van maatwerk in de subsidiëring van de Stichting Stadsherstel Terborg.

Argumenten

- 1.1 *De huidige, aan aankoop gekoppelde subsidievoorwaarden, zijn ontoereikend voor een doeltreffende aanpak van de verpaupering in het centrum van Terborg.*
De Stichting ziet zich geconfronteerd met in verval geraakte leegstaande panden die ernstig afbreuk doen aan de omgeving en de inspanningen aan belendende panden feitelijk teniet doen, niet te verwerven blijken, maar waarbij een renovatie op basis van een tijdelijke huur- en onderverhuur overeenkomst, wel uitvoerbaar blijkt te zijn. Dit soort kansen verdient zo mogelijk te worden benut.

1.2 De situaties en kansen die zich voordoen zijn niet volledig te overzien en in voorafgaande regels te vallen.

Vanuit de praktijk illustreert het gerichte verzoek van de Stichting dat zich onvoorziene mogelijkheden aandienen tot aanpak van de teloorgang en tot versterking van de kwaliteit van het centrum van Terborg. Dat zal zich naar verwachting blijven voordoen. Het is wenselijk daarop efficiënt en flexibel te kunnen inspelen.

1.3 De mogelijkheid tot toepassing van maatwerk ter toetsing door burgemeester en wethouders is in dit soort aangelegenheden het meest effectief.

De hoofddoelstelling van de Stichting Stadsherstel Terborg is samen te vatten onder de noemer "het creëren van een vitaal centrum". Naast de aanvankelijke inzet op aankoop, renovatie en doorverkoop van panden, dienen zich in de praktijk tal van andere mogelijkheden aan om genoemde doelstelling te effectueren. Hieraan kan het best worden tegemoetgekomen door de bestaande subsidievoorwaarden aan te vullen met de mogelijkheid tot toepassing van maatwerk, dit ter beoordeling door burgemeester en wethouders.

Kanttekeningen

De Stichting geeft aan graag het deel van het budget waarop geen aanspraak is gemaakt, tot een maximum van € 12000,- te willen besteden aan renovatie van de nog overgebleven oude lufels. Dat zou neerkomen op doorschuiving van het nlet tot het maximum benutte deel van het budget voor 2008, naar 2009. Dat is principieel niet mogelijk. In de gegeven context bestaat evenmin grondslag voor verhoging van het vastgestelde budget voor 2009.

Kosten, baten, dekking en begrotingwijziging

De voorgestelde invoering van de mogelijkheid tot toepassing van maatwerk behelst geen wijziging van het beschikbare budget.

burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

Raadsvergadering d.d. 24 SEP. 2009

conform voorstel

zonder hoofdelijke stemming

met algemene stemmen

..... stemmen voor stemmen tegen

aangenomen

aangenomen met amendement.....

aangehouden

verworpen

ter vergadering uitgereikt bij agendapunt.....

in handen B&W gesteld

opmerkingen/loezeggingen:

.....