

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 12 mei 2011

Bundelnummer : 5

Onderwerp : Raamovereenkomst met BOEi inzake aankoop industrieel erfgoed

### Voorgestelde beslissing:

1. Instemmen met de volgende combinatie-afspraken
  - Instemmen met aankoop van het Portiersgebouw, het Loonbureau en de SSP hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven) van BOEi;
  - Instemmen met een koopoptie op de Afbramerij;
  - Instemmen met de verkoop van grond rondom Ketelhuis en Badkuipenfabriek aan BOEi;
  - Instemmen met het voornemen het beheer en onderhoud van de aan te kopen panden uit te besteden aan BOEi;
  - Instemmen met een borgstelling van € 2.700.000 aan BOEi;
2. Instemmen met de randvoorwaarden zoals geformuleerd in de "Raamovereenkomst houdende afsprakenkader herbestemming en aan- en verkoop DRU-gebouwen" (zie bijlage).

### Aanleiding

Sinds 1999 wordt gewerkt aan het plan voor herontwikkeling van het gebied en herbestemming van de aanwezige monumenten. In 2005 heeft dit geleid tot een koepelovereenkomst tussen de gemeente, BOEi, Klaassen Vastgoedontwikkeling en de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Hierin is onder andere afgesproken dat BOEi, na overdracht in eigendom, het totale industriële erfgoed met uitzondering van het Beltmancomplex, zal herontwikkelen, herbestemmen en exploiteren.

Anna 2010 ziet de context er anders uit dan in 2005 voorzien. Er is sprake van een economische recessie met voor DRU Industriepark grote consequenties. Het belangrijkste element is dat de woningbouwplannen voor het gebied moeten worden herzien. Dit leidt ertoe dat naarstig moet worden gezocht naar een andere bestemming en inrichting van het gebied. De visie hiervoor is neergelegd in de onlangs gepresenteerde gebiedsvisie DRU Industriepark I en II.

Deze visie is besproken met BOEi, één van de belangrijkste partners voor het gebied. Samen met BOEi is bekeken op welke wijze het beste op de veranderde context kan worden gereageerd. Zie bijlage voor een nadere toelichting hierop.

Het overleg met BOEi heeft geleid tot een aantal afspraken die zijn neergelegd in bijgaande raamovereenkomst.

Het betreft een voorstel voor een combinatieafpraak. Alle elementen van deze raamovereenkomst zijn van belang voor het doorgaan van deze combinatieafpraak. Haal je één afspraak uit het afsprakenkader, dan gaan alle afspraken niet door. Met het oog op de voortgang van de ontwikkeling van DRU Industriepark leggen wij deze combinatieafpraak nu ter besluitvorming aan u voor.

Omdat de voorgestelde besluitvorming een grote impact heeft op het betrokken gebied, omdat de borgstelling aan BOEi wel van belang is voor de verdere ontwikkeling binnen het DRU Industriegebied maar niet past binnen de huidige borgstellingsregels en omdat een begrotingswijziging nodig is, wordt U gevraagd in te stemmen met het afsprakenkader.

### Wat wordt met beslissing bereikt

- De vanuit maatschappelijk oogpunt gewenste herbestemming van het DRU Industriepark
- De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het DRU Industriepark zijn duidelijk;
- Het beheer en onderhoud van industrieel erfgoed is op een goede wijze gewaarborgd.

### Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *De gemeente heeft als eigenaar van de panden de bestemming van deze panden beter in de hand.*  
Een juiste herbestemming van de gebiedsbepalende DRU-gebouwen kan het succes van het DRU Industriepark in het algemeen en de DRU Cultuurfabriek in het bijzonder versterken. Als eigenaar van de panden heeft de gemeente hier meer grip op.
- 1.2 *De voorgestelde combinatieafpraak maakt het mogelijk de gewenste ontwikkelingen te financieren.*  
De ontwikkeling van het DRU Industriepark dient gefinancierd te worden met extern geld. Het verwerven van de nodige ontwikkelingsbudgetten kan alleen plaatsvinden binnen de voorgestelde constructie.

- 1.3 *De voorgestelde combinatieafpraak is financieel aantrekkelijk voor de gemeente.*  
BOEi heeft andere, commerciële belangen om herbestemming te realiseren dan de gemeente. Door voor deze constructie te kiezen wordt een commerciële partij (BOEi) deels uit de keten gehaald met als gevolg dat de gemeente sneller herbestemming van de gebouwen kan realiseren en begrotingsruimte creëert.
- 1.4 *De risico's m.b.t. de combinatieafpraak zijn acceptabel.*  
De risico's die met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, zijn aanvaardbaar (zie verder onder kosten, baten en dekking).
- 1.5 *De uiteindelijke beslissing om de Afbramerij aan te kopen ligt bij de raad.*  
De raad zal t.z.t. een "go/no-go"-beslissing nemen op basis van een haalbaarheidsstudie met een doorkijk in de exploitatie over de eerste 10 jaar.
- 1.6 *Verkoop van de gronden rond het Ketelhuis en de Badkuipenfabriek aan BOEi is nodig om BOEi de mogelijkheid te geven deze panden beter te kunnen herbestemmen.*  
BOEi onderzoekt de mogelijkheid het Ketelhuis uit te breiden en wil daarnaast voor zowel het Ketelhuis als de Badkuipenfabriek tuin-, terras- en/of parkeermogelijkheden creëren.
- 1.7 *Het beheer en onderhoud van de aan te kopen panden zijn bij BOEi in deskundige handen.*  
BOEi is een deskundige partij als het gaat om het onderhoud en beheer van industrieel erfgoed.
- 1.8 *De borgstelling voor de lening is een noodzakelijke aanvulling op de samenwerking tussen de gemeente en BOEi.*  
Er is sprake van een groot en uniek project. De gemeente en BOEi hebben elk een belangrijke rol in het exploitabel maken van de herbestemming van het industrieel complex van de DRU in Uift, een proces waarin al zeer veel is bereikt. Om de overige geplande restauratiewerken voortvarend af te ronden zijn financiële middelen noodzakelijk. Hiervoor is BOEi genoodzaakt een lening af te sluiten. T.g.v. de financiële crisis hebben de kredietverleners o.a. de solvabiliteits-eisen (de omvang van de vermogensbuffer om risico's op te vangen) van de kredietvragers aangescherpt. Om die reden verstrekt de financier alleen een lening aan BOEi als de gemeente borg staat.
- 2.1 *De overeengekomen afspraken voldoen aan de daaraan te stellen eisen.*  
In het afsprakenkader is de voorgestelde besluitvorming uitgewerkt. Het afsprakenkader is juridisch getoetst.

## Kanttekeningen

- a. *BOEi is conform de bepalingen in de uitvoeringsregels borgstelling welzijn, cultuur en sport primair geen rechthebbende.*  
In de uitvoeringsregels borgstelling welzijn, cultuur en sport is opgenomen dat borgstelling kan worden verstrekt aan vrijwilligersorganisaties die gesubsidieerd worden op basis van de uitvoeringsregels welzijn, cultuur en sport 2008 (artikel 4 lid 1). BOEi kan niet aangemerkt worden als vrijwilligersorganisatie. In artikel 4 lid 2 van de uitvoeringsregels borgstelling welzijn, cultuur en sport is echter opgenomen dat het college bij het afgeven van borgstelling af kan wijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 als sprake is van activiteiten die van buitengewoon belang zijn voor de gemeente. Gesteld kan worden dat het van buitengewoon belang is dat BOEi haar activiteiten op de afgesproken wijze kan ontplooiën. Daarvoor is een geldlening vereist.
- b. *Verwerving van genoemde vier gebouwen stelt specifieke eisen aan gebouwbeheer binnen de gemeente.*  
Accommodatiebeheer heeft het gebouwbeheer van sportaccommodaties en van het huidige gemeentehuis uitbesteed aan Wonion. Het gebouwbeheer van de aan te kopen rijksmonumenten is zo specifiek dat om die reden voor BOEi is gekozen. Voor accommodatiebeheer impliceert dit een taakuitbreiding, omdat naast Wonion contact moet worden onderhouden met BOEi.

## Kosten, baten, dekking

Er zijn voor de gemeente geen directe financiële consequenties verbonden aan de borgstelling. Wel loopt de gemeente risico om als borg te worden aangesproken. Het kan namelijk voorkomen dat BOEi ondanks financiële controle zijn betalingsverplichtingen niet kan nakomen. In dat geval wordt de gemeente als borg aangesproken voor de uit de lening voortvloeiende verplichtingen. Echter, gezien de criteria die gesteld worden aan het verstrekken van een gemeentelijke borgstelling, menen wij dat ingeval van BOEi sprake is van een verantwoord risico welke past binnen het weerstandsvermogen van de gemeente.

Voor het aankoopbedrag van de gebouwen van € 5,0 miljoen exclusief BTW is een begrotingswijziging noodzakelijk. De opstalexploitatiegroting van Loonbureau, Portiersgebouw en SSP hal (inclusief

Badkuipengieterij en Koepeloven) is dekkend, dat wil zeggen dat de huuropbrengsten van de gebouwen minimaal gelijk zijn aan de beheerskosten inclusief de kapitaalslasten van de aankoopbedragen. Dit is als volgt te specificeren (bedragen x€ 1.000):

	<b>Portiersgebouw</b>	<b>Loonbureau</b>	<b>SSP-hal</b>	<b>Afbramerij</b>	<b>Totaal</b>
Huuropbrengsten	485	34	25	Pm	544
Beheerskosten	-181	-10	-8	Pm	-199
Kapitaalslasten	-204	-24	-17	Pm	-245
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Pm</b>	<b>100</b>

Met betrekking tot aankoop en exploitatie van de Afbramerij volgt een separaat raadsbesluit in de loop van 2011.

Wij stellen voor het verwachte positieve exploitatieresultaat te storten in een te vormen bestemmingsreserve Industrieel Erfgoed, zodat eventuele toekomstige frictiekosten (bijvoorbeeld t.g.v. tijdelijke leegstand) hieruit gedekt kunnen worden.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga  
secretaris

J.P.M. Alberse  
burgemeester