

Bijlage bij college- en raadsvoorstel m.b.t. "Raamovereenkomst met BOEi inzake aankoop industrieel erfgoed."

Inleiding

In 1999 werd duidelijk dat de DRU de oude gieterijen zou verlaten. Sindsdien is gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van het gebied en herbestemming van de aanwezige monumenten.

Dit heeft in 2005 geleid tot een koopovereenkomst 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 het DRU Industripark grote consequenties. Het belangrijkste element is dat de woningbouwplannen voor het gebied moeten worden herzien. Dit leidt ertoe dat naarstig moet worden gezocht naar andere bestemmingen voor o.a. de SSP-hal. De visie hiervoor is neergelegd in de onlangs gepresenteerde gebiedsvisie DRU Industripark I en II.

Deze visie is besproken met één van de belangrijkste partners voor het gebied. BOEi. Samen met BOEi is bekeken op welke wijze het beste op de veranderde context kan worden gereageerd. Dit heeft geleid tot een aantal afspraken die zijn neergelegd in bijgaand afsprakenkader.

Mogelijkheid creëren tot aankoop industrieel erfgoed

De herbestemming van het voormalige Portiersgebouw tot Cultuurcluster is intussen op succesvolle wijze gerealiseerd. De herbestemming van de overige gebouwen dient zodanig te zijn dat de herbestemming geen afbreukrisico vormt voor het succes van het Cultuurcluster, sterker nog het is juist van belang dat de herbestemming van de overige gebouwen leidt tot een versterkend effect. In dat opzicht heeft BOEi andere, commerciële belangen om herbestemming te realiseren, dan de vooral maatschappelijke doelen die de gemeente wil realiseren. Evenementen, Science Centrum en Optimaal FM passen in dat opzicht volgens de gemeente beter in het plaatje dan bijvoorbeeld de vestiging van een transportbedrijf met in-, op- en overslag van magazijngoederen. Om als gemeente de juiste synergie te kunnen realiseren is het van belang dat de gemeente de mogelijkheid creëert eigenaar te worden van een viertal gebouwen waarvan BOEi op dit moment de eigenaar is. Het handelt hierbij om de SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven), het Loonbureau, de Afbramerij en het Portiersgebouw.

BOEi is bereid de SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven), het Loonbureau en het Portiersgebouw na restauratie over te dragen aan de gemeente voor een vaststaand bedrag van € 5,0 miljoen exclusief BTW. De opstalexpluatatiebegroting van het Loonbureau en het Portiersgebouw is dekkend, dat wil zeggen dat de huuropbrengsten van het gebouw minimaal gelijk zijn aan de beheerskosten inclusief de kapitaalslasten.

De exploitatiebegroting en het aankoopbedrag van de Afbramerij is opgenomen in het realisatieplan zoals dit tijdens de raadsvergadering van 18 februari 2010 is behandeld. De raad heeft besloten om van de benodigde € 2,4 miljoen € 0,2 miljoen beschikbaar te stellen als voorbereidingskrediet om de haalbaarheid van de te ontvangen subsidies te onderbouwen met beschikkingen. Daarnaast heeft de raad aangegeven behoefte te hebben aan een doorkijk in de exploitatie van de Afbramerij voor de eerste 10 jaar. Indien beide gereed zijn zal de raad een "go/no-go"-besluit nemen over de Afbramerij. De Afbramerij wordt alleen aangekocht na een "go"-besluit van de raad.

Afsprakenkader

Het afsprakenkader is opgesteld binnen de context van elkaar nodig hebben om wederzijdse doelstellingen te realiseren. BOEi creëert de mogelijkheid om versneld de exploitatie van het DRU-terrein ter hand te nemen en de gemeente creëert de mogelijkheid synergie te realiseren met betrekking tot gewenste activiteiten binnen de genoemde gebouwen. Het afsprakenkader heeft het karakter van een combinatieovereenkomst wat impliceert dat partijen niet de mogelijkheid hebben naar eigen keus delen van de overeenkomst achteraf niet te accepteren.

De voorwaarden om t.z.t. een viertal gebouwen aan te kunnen kopen zijn geformuleerd in bijgaande "Raamovereenkomst houdende afsprakenkader herbestemming en aan- en verkoop DRU-gebouwen" (zie bijlage).

Wij adviseren u de “Raamovereenkomst houdende afsprakenkader herbestemming en aan- en verkoop DRU-gebouwen” ter goedkeuring voor te leggen aan de raad.

Aanvraag borgstelling door BOEi B.V.

Aan BOEi is een WWI-subsidie van € 1.750.000 toegekend. Deze WWI-subsidie is bestemd voor de Afbramerij, de Koepeloven, de Badkuipenfabriek en het Ketelhuis. Naast deze subsidie moet BOEi zelf fors investeren om de restauratie van deze panden te kunnen realiseren. Naast deze panden moet BOEi ook fors investeren in de restauratie van het Loonbureau en de SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij). Dit lukt alleen met behulp van een lening van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Indien BOEi de verdere ontwikkeling van het DRU-complex op voortvarende wijze wil realiseren, is BOEi genoodzaakt een lening af te sluiten van maximaal € 2.700.000.

BOEi heeft de BNG gevraagd een financieringsvoorstel te doen. Ten behoeve van de realisatie van het Portiersgebouw heeft BOEi in 2009 een lening van € 3 miljoen afgesloten met de BNG. Deze lening paste nog net binnen de door de financier gewenste solvabiliteitsnorm. Ten gevolge van de financiële crisis hebben de kredietverleners onder andere de solvabiliteitseisen van kredietvragers aangescherpt. Omdat BOEi op dit moment niet kan voldoen aan de aangescherpte solvabiliteitseisen van de BNG stelt de BNG als aanvullende voorwaarde voor het verkrijgen van de geldlening dat de gemeente garant staat voor (de verplichtingen voortvloeiende uit) de geldlening. BOEi vraagt u om t.z.t. garant te staan voor een lening van maximaal € 2.700.000. Deze gelden worden uitsluitend ingezet om de gebouwen op het DRU-terrein te herbestemmen.

Op het moment dat de gemeente het verzoek van de BNG ontvangt om borg te staan zal getoetst worden of BOEi voldoet aan de uitvoeringsregels borgstelling zoals de gemeente die hanteert. Na toetsing zal al dan niet een borgstellingsovereenkomst met de BNG worden opgesteld.

De borgstelling zal gedurende de looptijd van de lening worden afgebouwd tot nihil naarmate SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven), Afbramerij, Badkuipenfabriek en Ketelhuis worden verkocht door BOEi. De gemeente is beoogd koper van SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven) en heeft een koopoptie op de Afbramerij. Indien de gemeente geen gebruik maakt van de koopoptie op de Afbramerij zal BOEi Afbramerij, Badkuipenfabriek en Ketelhuis te koop aanbieden aan derden. Bij de bepaling van de hoogte van de borgstelling is reeds rekening gehouden met de verkoopopbrengsten van Portiersgebouw en Loonbureau. De borgstelling vervalt uiterlijk 31 december 2021.

Garanties

De borgstelling door de gemeente wordt afgegeven onder de voorwaarde dat de gemeente hypotheekrechten verwerft op Portiersgebouw, Loonbureau, Afbramerij, SSP-hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven), Badkuipenfabriek en Ketelhuis. De waarde van de hypotheekrechten per gebouw wordt nader uitgewerkt in de t.z.t. op te stellen borgstellingsovereenkomst.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen van de gemeente, na aftrek van bekende risico's zoals berekend in de memo aan de raad d.d. 22 februari 2011, bedraagt € 18,6 miljoen. De hoogte van dit weerstandsvermogen is ruim voldoende om mogelijke risico's ten gevolge van de borgstelling aan BOEi te dekken.

Scenario's

Op basis van de huidige inzichten kunnen zich ons inziens de volgende risicoscenario's voordoen.

1. Er komt geen overeenkomst tot stand

De raad verleent geen goedkeuring aan het afsprakenkader.

Dit impliceert dat de gemeente minder tot geen invloed heeft op de herbestemming van gebouwen als Loonbureau, Afbramerij, Portiersgebouw en SSP hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven). Met andere woorden het beoogde synergie-effect zal niet of in mindere mate gerealiseerd worden.

Huisvesting van Optimaal FM in het Loonbureau zal heronderhandeld moeten worden met BOEi als eigenaar van het pand.

BOEi zal vanuit commercieel oogpunt naar herbestemming kijken van de courante gebouwen als Loonbureau, SSP hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven) en Afbramerij. Deze naar verwachting meer commerciële herbestemming vormt een afbreukrisico voor het succes van het Portiersgebouw. De herbestemming van Badkuipenfabriek en Ketelhuis zal pas ter hand worden genomen als de financiële positie van BOEi dit weer toelaat.

2. Er komt wel een overeenkomst tot stand

Indien de raad het afsprakenkader goedkeurt, dan kunnen zich daarna een drietal hoofdscenario's ontwikkelen.

2.1 BOEi levert de panden en de gemeente realiseert een sluitende exploitatie

In deze situatie worden de panden conform planning opgeleverd. De gemeente wordt in 2011 eigenaar van de aan te kopen gebouwen. Verondersteld wordt dat de diverse exploitaties de eerste twintig jaar ongewijzigd doorlopen.

Er is sprake van sluitende opstalexploitaties van SSP hal (inclusief Badkuipengieterij en Koepeloven), Loonbureau en Afbramerij.

De exploitatie van het Portiersgebouw, in de veronderstelling dat de huurbetalingen door stichting Cultuurfabriek DRU gecontinueerd worden, leidt tot een positieve begrotingsruimte van € 100.000 per jaar tot en met 2019, het jaar waarin het huidige huurcontract met stichting Cultuurfabriek DRU afloopt. De garantstelling voor de huurpenning van € 4,5 miljoen vervalt.

2.2 BOEi gaat failliet, gemeente betaalt maximaal €2,7 miljoen en wordt eigenaar van de gebouwen

Omdat de waarde van de gerestaureerde aan te kopen panden € 5,0 miljoen bedraagt, is dit scenario voor de gemeente financieel gezien gunstiger dan scenario 2.1.

Eventuele beheerskosten voor leegstaande gebouwen zijn te dekken uit de positieve opstalexploratie van het Portiersgebouw.

2.3 BOEi gaat failliet, gemeente betaalt maximaal €2,7 miljoen en wordt geen eigenaar van de gebouwen

Voor de beoordeling van de financiële positie van BOEi hebben wij gebruik gemaakt van de jaarrekening over 2009. De jaarrekening over 2010 is nog niet beschikbaar.

Het eigen vermogen van BOEi per 31 december 2009 inclusief de stille reserves in de gebouwen is ruim driemaal de hoogte van de borg van € 2,7 miljoen. BOEi als zelfstandige organisatie bestaat intussen ruim tien jaar en is dé specialist op het gebied van restauratie van industrieel erfgoed. Daarnaast is BOEi te karakteriseren als een risicomijdende ondernemer. De ervaringen met het Portiersgebouw tonen aan dat BOEi risico's van budgetoverschrijdingen zoveel mogelijk bij derden neerlegt (de gemeente staat voor € 4,5 miljoen garant voor de te betalen huur door de stichting Cultuurfabriek DRU). Met andere woorden de kans dat BOEi failliet gaat ten gevolge van onverantwoorde en risicovolle genomen besluiten schatten wij zeer laag in.

Indien BOEi toch failliet mocht gaan en zich de situatie voordoet dat de gemeente enerzijds wel de maximale € 2,7 miljoen borg moet betalen aan de BNG en dat anderzijds de hypotheekrechten van de GOIJ waardeloos zouden zijn, dan zijn de financiële consequenties voor de gemeente het betalen van een jaarlijkse annuïteit van € 126.000 gebaseerd op een lening van € 2,7 miljoen af te lossen over 40 jaar tegen een rentepercentage van 3,5%.