

Raadsvoorstel

Overname geldlening Stichting De Blauwe Poarte
Zaaknummer: 2023-242370

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

In december 2016 heeft de gemeente besloten akkoord te gaan met een garantstelling van maximaal € 800.000 voor een lening aan Stichting De Blauwe Poarte (verder: de Stichting) voor de aankoop en herontwikkeling van het voormalige “Friesch koffiehuis” aan het Ruiterskwartier 177-179 in Leeuwarden. Daarnaast is voor deze herontwikkeling tevens een bijdrage verstrekt van € 175.000. De gemeente was bereid de garantstelling te verstrekken als onderdeel van de aanpak stadsherstel. Destijds stond het pand 12 jaar leeg en ligt midden in het kernwinkelgebied.

In december 2018 werd het nieuwe pand geopend. Het eerste jaar kenmerkte zich echter door opstartkosten en onverwacht hoge personeelskosten door een schaars aanbod van horecapersoneel voor de huurder. De sluiting ten gevolge van de COVID-19 maatregelen was vervolgens de nekslag voor de huurder. Het bedrijf ging failliet en de huur van het bedrijfspand beëindigde per 1 juli 2020. Over de periode 1 juli 2020 tot en met 31-1-2022 heeft de Stichting alle lasten zelf op moeten hoesten. Wat resulteerde in een negatief vermogen van € 177.219 per 31-12-2021.

Per 1-1-2022 is een nieuwe huurder gevonden. In 2022 ging de eerste huurbetaling per 1-2-2022 in. De nieuwe huurder heeft voor € 150.000 de inventaris en installaties overgenomen. Hiervoor is een lening aangegaan bij de Stichting.

Probleemstelling

In 2017 heeft de BNG (verder: de Bank) een geldlening verstrekt aan de Stichting ten bedrage van € 800.000 met een looptijd van 30 jaar. De Bank en de Gemeente zijn ter verzekering van de nakoming van de verbintenissen uit de overeenkomst van geldlening een overeenkomst van borgtocht aangegaan d.d. 6 april 2017.

Ten tijde van de kredietverstrekking in 2017 was de kredietwaardigheid van de Stichting beperkt(er) van belang met name gelet op de borgstelling van de Gemeente. De kredietbeoordeling van geborgde kredieten is op grond van externe en interne BNG (verder: de Bank) regelgeving meermalen aangepast. In 2021 en 2022 is de Stichting niet in staat geweest om aan haar betalingsverplichting aan de Bank te voldoen. Derhalve heeft de Bank gemeente Leeuwarden aangesproken als borg.

Naar aanleiding van het uitblijven van betalingen en de jaarrekening 2021 van de Stichting heeft de Bank dientengevolge het kredietrisico opnieuw beoordeeld. De Bank heeft de geldlening aan de Stichting gecategoriseerd als non-performing (het niet meer nakomen van de betalingsverplichtingen). Op grond van de Algemene Kredietvoorwaarden is de Bank alsdan gerechtigd door mededeling aan de Stichting de overeenkomst, die is gesloten zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang op te zeggen en het door haar verstrekte krediet met de rente, de eventuele boeten en/of vergoedingen en de kosten, voor zover van toepassing, geheel of gedeeltelijk onmiddellijk op te eisen.

De Bank wijst ter onderbouwing van haar bovenstaande oordeel met name op de volgende omstandigheden bij de Stichting blijken uit de jaarrekening 2021:

- Er is sprake van een ernstige onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van de Stichting.
- Per 31 december 2021 was er een negatief kapitaal van € 177.219.

De Bank heeft middels de opzeggingsbrief van 20 januari 2023 de lening opgezegd. Met inachtneming van een redelijke termijn eist de Bank het verschuldigde bedrag als gevolg van de opzegging op per uiterlijk 21 december 2023.

Opties voor de gemeente

Er zijn twee conveniërende opties:

1. Het afkopen van de lening door de Stichting en/of het afwachten van het faillissement van de Stichting.
2. Het op naam van de Borg (gemeente) overnemen van de lening.

Ad.1. Het afkopen van de lening door de Stichting en/of het afwachten van het faillissement van de Stichting.

De Stichting heeft aangegeven dat zij niet in staat is om financiering aan te trekken voor de afkoop van de lening. In het uiterste geval zal de Stichting ter afkoop van lening gedwongen zijn tot verkoop met alle gevolgen van dien (waarschijnlijk een faillissement van de Stichting). Andere schuldeisers met hypothecaire zekerheid hebben dan voorrang bij de verkoopopbrengst van het pand. De kans is dan zeer groot dat de Bank de gemeente als borg aanspreekt voor het voldoen van de afkoop van de schuld. In deze situatie worden wij aangesproken als borg, hetgeen waarschijnlijk resulteert in een verlies van € 752.650.

Ad.2. Het op naam van de Borg (gemeente) overnemen van de lening

Via deze oplossing is de Stichting niet gedwongen tot verkoop van het pand. Door de geldlening over te nemen van de Stichting betaalt de Stichting de kosten van aflossing en rente aan de gemeente in plaats van aan de Bank. E.e.a. tegen dezelfde rentepercentage en afschrijvingstermijnen. Met deze optie heeft de gemeente de kans dat het bedrag uiteindelijk (deels) wordt terugontvangen. Daarnaast is in ieder geval op korte termijn het voortbestaan van de huidige situatie gegarandeerd. Uiteraard bestaat het risico dat de lening niet kan worden terugbetaald, hetgeen alsnog een verlies voor de gemeente tot gevolg heeft.

Ons voorstel is erop gericht om de tweede optie tot uitvoering te brengen. De eerste optie brengt een groot financieel risico voor de gemeente met zich mee, die we onverantwoord achten. Daarbij stelt optie twee de gemeente beter in staat te sturen op de risico's die met deze situatie gepaard gaan. Derhalve wordt voorgesteld het college door kredietverlening in staat te stellen middels contractoverneming¹ de geldlening over te nemen van de Stichting waarbij tevens de volgende voorwaarden aan de Stichting worden opgelegd:

- Mocht het pand verkocht worden hebben andere schuldeisers, w.o. de Doopsgezinde Gemeente Leeuwarden, voorrang bij de verkoopopbrengst van het pand. Het is noodzaak dat er een hypothecaire zekerheid gevestigd wordt op het pand Ruiterskwartier 177-179 te Leeuwarden middels hypothecaire akte.
- Nakoming van de verplichtingen tot het betalen van rente en aflossing van de geldlening;
- Het is de Stichting niet toegestaan om leningen aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- De Stichting zal de Gemeente op diens verzoek alle inlichtingen en gegevens verstrekken welke naar het redelijk oordeel van de Gemeente van belang kunnen zijn;
- Als het de Stichting duidelijk moet zijn dat de gemeente die informatie of documentatie nodig moet hebben, geeft de Stichting die uit zichzelf;
- Voor de huur van bedrijfsruimte geldt geen wettelijk maximum. De Stichting geeft ons inzage in het huurcontract en met welke formule jaarlijks de huurprijs wordt verhoogd, maandindexcijfer of op het jaargemiddelde;
- De Gemeente zal ten minste één keer per jaar op basis van de jaarrekening de Stichting beoordelen op de financiële en operationele structuur, de vermogenspositie, winstgevendheid en vooruitzichten van de Stichting.

Financiën

Omdat er op basis van de meerjarenbegroting van de Stichting vanuit wordt gegaan dat de lening kan worden terugbetaald, wordt de lening op dit moment niet afgewaardeerd. Het overnemen van de lening heeft derhalve geen acute financiële gevolgen. Wel is duidelijk dat sprake is van een substantieel risico. Met dit risico wordt rekening gehouden in de paragraaf weerstandsvermogen.

Voorstel

Voorgesteld wordt een krediet beschikbaar te stellen van € 673.630 voor het aangaan van een leningovereenkomst met de Stichting De Blauwe Poarte en de hiermee gepaard gaande rentelasten te dekken uit de bijdrage van de Stichting. Hiervoor kan het college middels contractoverneming de geldlening overnemen van de Stichting.

¹ Akte van contractoverneming

Artikel 6:159 BW bepaalt dat een partij bij een overeenkomst haar rechtsverhouding met medewerking van de wederpartij kan overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte. Contractovername is dus een drie-partijen-overeenkomst: de partij bij een overeenkomst die haar rechtsverhouding tot de wederpartij wil overdragen aan een derde, de wederpartij en de derde.

Blad 4

Leeuwarden, 28 november 2023,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
29/11/2023 10:48:17 CET
ID: 881fba86-1abd-4b56-b884-076532364ce7
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
04/12/2023 12:30:29 CET
ID: 881fba86-1abd-4b56-b884-076532364ce7
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*