



Onderwerp	Garantstelling Stichting Dorpshuis Lierderholthuis
Zaaknummer	88745-2021
B&W vergadering	23 november 2021
Integrale advisering	Henny Huis in 't Veld, Erik Veurink, Jeanet van Olst
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Jetty Looijenga

Bestuurssamenvatting

Stichting Dorpshuis Lierderholthuis heeft een verzoek voor gemeentegarantie ingediend voor een lening bij de NWB-bank. De lening gebruikt zij om de investeringsbegroting voor het herbouwen van een horecavoorziening sluitend te krijgen. Garantstelling is een belangrijk instrument om initiatieven met een publiek of maatschappelijk beleidsdoel in de gemeente Raalte te kunnen verwezenlijken. Kort samengevat faciliteert de gemeente (onder voorwaarden) organisaties bij het aantrekken van een lening, door als gemeente op te treden als garantsteller voor de partij die het geld uitleent. Hiermee kunnen wij als gemeente indirect het realiseren van maatschappelijke doelen ondersteunen.

Beslispunten

1. Een garantstelling te verlenen aan de Stichting Dorpshuis Lierderholthuis voor een geldlening van € 500.000,--, waarvan een lineaire lening van € 300.000,-- voor een periode van 30 jaar met een rentepercentage van 2,25 %, en een overbruggingskrediet van € 200.000,-- voor een periode van maximaal 2 jaar met een rentepercentage van Euribor + 1,7% (momenteel ongeveer 1,2%), voor het herbouwen van een horecavoorziening in de kern van Lierderholthuis en de realisatie van drie appartementen. De Gemeente Raalte stelt zich ten behoeve van geldgeefster onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg voor de juiste nakoming van de verplichting tot betaling van al hetgeen geldgeefster van geldneemster dan wel haar rechtsopvolgster onder algemene titel, uit hoofde van de overeenkomst van geldlening te vorderen heeft of zal hebben, zulks onder afstand doening van alle rechten, bevoegdheden en verweermiddelen bij de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen, in het bijzonder van die welke de borg al dan niet te harer bevrijding zou kunnen ontlennen aan het bepaalde in de artikelen 6:139, 6:154, 7:852, 7:853 en 7:856 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, en voorts van alle rechten, welke de borg te harer bevrijding zou kunnen ontlennen aan door haar met geldneemstergesloten overeenkomst(en) en/of gemaakte afspraken en aan door haar aan geldneemster in verband met de borgtocht gestelde voorwaarden.
2. Bijgaande garantstellingsovereenkomst te sluiten, waarin de voorwaarden zijn opgenomen die aan de garantstelling zijn verbonden. Dit betreft onder andere het vestigen van het eerste recht van hypotheek op het pand en ondergrond van de horecavoorziening aan de Kerkslagen 2 te Lierderholthuis.

Besluit

Conferen, A



Inleiding

Stichting Dorpshuis Lierderholthuis heeft een verzoek voor gemeentegarantie ingediend voor een lening bij de NWB-bank. De lening gebruikt zij om de investeringsbegroting sluitend te krijgen. Garantstelling is een belangrijk instrument om initiatieven met een publiek of maatschappelijk beleidsdoel in de gemeente Raalte te kunnen verwezenlijken. Kort samengevat faciliteert de gemeente organisaties bij het aantrekken van een lening, door als gemeente op te treden als garantsteller voor de partij die het geld uitleent. Hiermee kunnen wij als gemeente indirect het realiseren van maatschappelijke doelen ondersteunen.

De initiatiefnemer is voornemens een horecavoorziening in de kern Lierderholthuis te herbouwen. De voormalige horecavoorziening, café de Olde Wetering is op 11 mei 2020 afgebrand. De nieuwe horecavoorziening wordt op dezelfde plek herbouwd en geïntegreerd met het bestaande dorps huis. Daarnaast worden op de bovenverdieping drie appartementen gerealiseerd. Met de ontwikkeling van de appartementen wordt voorzien in de woningbehoefte binnen de kern Lierderholthuis. De investeringsbegroting valt honderdduizend euro lager uit door de inzet van vrijwilligers en besparing op de kosten.

Financieringsplan

De totale investering voor de herbouw van de horecavoorziening met drie appartementen is € 1.408.464,--. Hierbij is rekening gehouden met 10% extra kosten door stijging van de bouwkosten ten opzichte van een jaar geleden. Om de financiering van de investering in zijn geheel rond te krijgen is in de investeringsbegroting uitgegaan van een lineaire lening van € 300.000,-- en een overbruggingskrediet voor de cashflow van € 200.000,--. Het overbruggingskrediet wordt binnen 2 jaar afgelost vanuit verschillende fondsen, zoals Leader, Leefbaar platteland en oranjefonds. Van al deze fondsen zijn de beschikkingen aanwezig voor de toewijzing van de gelden.

In totaal betreft de garantstelling een bedrag van € 500.000,--. De NWB-bank wil hiervoor een hypothecaire lening van € 300.000,-- verstrekken met een looptijd van 30 jaar, tegen een rente van 2,25% en een overbruggingskrediet van € 200.000,-- voor een periode van maximaal 2 jaar met een rentepercentage van Euribor van 1,17%. De definitieve rente wordt bepaald op het moment van afsluiting. Randvoorwaarde hiervoor is dat de gemeente een garantstelling afgeeft.

Beoogd effect

Bevorderen van een maatschappelijk initiatief: het herbouwen van een horecavoorziening in de kern van Lierderholthuis, geïntegreerd met het bestaande dorps huis. Daarnaast worden drie appartementen gerealiseerd om te voldoen aan de woningbehoefte binnen de kern van Lierderholthuis.

Argumenten

Het verzoek is getoetst aan de beleidsnota garantstellingen en bij de beoordeling van het verzoek is gekeken naar de volgende punten:

1. *Is er sprake van publiek belang voor gemeente Raalte?*
2. *Is er sprake van zwaarwegend belang?*
3. *Is er sprake van een gedegen (financiële) situatie bij de instelling?*
4. *Is er sprake van vastgoedfinanciering?*
5. *Is het ratio weerstandsvermogen voldoende?*

Hierna wordt afzonderlijk op deze punten ingegaan.

1.1 Met de garantstelling wordt een publiek belang gediend

Zoals in de nota garantstellingen opgenomen is mogen garantstellingen alleen worden verleend voor uitoefening van de publieke taak en de uitoefening van activiteiten die een gemeentelijk belang dienen.

Het dorps huis in Lierderholthuis dient duidelijk een gemeentelijk belang. In het Roalter Akkoord is aangegeven dat de MFA's dé plek zijn voor culturele en sociale activiteiten. Het herbouwen van de horecavoorziening geïntegreerd met het dorps huis is hier ondersteunend aan. Met de herbouw verbindt ze zich sterker met de lokale gemeenschap en komen er



meer mogelijkheden voor het ontplooiën van activiteiten. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van de drie appartementen boven het café voorzien in de woningbehoefte binnen de kern Lierderholthuis.

1.2. Er is sprake van een zwaarwegend belang

In de nota garantstelling is opgenomen dat er sprake is van een zwaarwegend belang als:

- er voor de aanvrager geen andere financieringsmogelijkheden bestaan en
 - er buiten de garantstelling geen andere mogelijkheden zijn om het betreffende initiatief te ondersteunen.
- De stichting kan de lening bij de NWB-bank alleen krijgen met garantie van de gemeente.

1.3. Er is sprake van een sluitende exploitatie

Tot aan de brand in 2020 was er, met uitzondering van 2019, sprake van een sluitende exploitatie. Het verlies in 2019 werd met name veroorzaakt door incidentele extra kosten die niet structureel van aard waren. Daar komt bij dat de liquiditeitspositie in die jaren goed was. Met voorliggend nieuwbouwplan is met name de exploitatiebegroting van belang. Deze laat vanaf het jaar van investering (2022) een sluitend exploitatieresultaat zien. Door de eerder genoemde substantiële verhoging van de financiering zullen de lasten logischerwijs toenemen, maar de verhuur van de 3 appartementen compenseert dit ruimschoots. Dit alles maakt de exploitatiebegroting realistisch en toereikend.

1.4. Er is sprake van vastgoedfinanciering en gemeente krijgt recht van eerste hypotheek voor het pand en de ondergrond aan de Kerkslagen 2 te Lierderholthuis

In de nota garantstelling is opgenomen dat bij een garantstelling er altijd sprake moet zijn van maatschappelijk vastgoed. Ook wil de gemeente als zekerheid recht van eerste hypotheek kunnen vestigen op het onroerend goed. Hieraan wordt voldaan. Een café dat geïntegreerd is met een dorps huis is onderdeel van maatschappelijk vastgoed. Bij het verstrekken van de garantstelling krijgt de gemeente het recht van eerste hypotheek.

1.5. Ratio weerstandsvermogen

Iedere aanspraak op een gemeentelijke garantstelling is van invloed op het risicoprofiel van de gemeente en daarmee op ons weerstandsvermogen. Een verzoek moet inpasbaar zijn in het gemeentelijke financiële beleid. Bij elk verzoek betrekken we het risico van het verzoek om garantstelling en het effect daarvan op de ratio weerstandsvermogen bij de afweging. Daarvoor wordt per verzoek een risicoanalyse opgesteld. We kijken daarbij naar:

1. Hoogte van de garantstelling
2. Argumenten(positief)
3. Kanttekeningen (risico's)
4. Te treffen beheersingsmaatregelen

Gelet op onderstaande risicoanalyse en te treffen beheersmaatregelen gaan we uit van een risico met een lage waarschijnlijkheid. Het risicobedrag wordt dan 25% van € 300.000 is € 75.000. De overbruggingsfinanciering van € 200.000,-- wil de stichting binnen een jaar aflossen vanuit de reeds toegezegde fondsen. De impact op het gemeentelijke weerstandsvermogen is hiermee fractioneel, waardoor het weerstandsvermogen (zo goed als) ongewijzigd blijft.

Risicoanalyse

1. Hoogte van de garantstelling
Het leningsbedrag van €500.000,--, waarvan € 300.000,-- voor een periode van 30 jaar en € 200.000,-- (overbruggingskrediet) voor een periode van maximaal 2 jaar, is in goede verhouding met de verwachte WOZ-waarde (de WOZ-waarde zal ruim een miljoen euro zijn), waardoor het risico op restschuld bij verkoop bij onveranderde marktomstandigheden beperkt lijkt.
2. Argumenten:
 - Vanaf het eerste jaar (vanaf 2022) is er sprake van een sluitende exploitatie.



- Mocht de garantstelling onverhoopt toch worden ingeroepen en het tot executie komt, dan krijgt de gemeente het eerste recht van hypotheek op de gebouwen en de ondergrond. De gemeente krijgt de opbrengst van verkoop van de activa. De opbrengst voor de gemeente is daarbij beperkt tot de hoogte van de resterende leningen, waarmee vervolgens de schulden aan de bank afbetaald kunnen worden.
3. Kanttekeningen/risico's
- Bij de beoordeling van het verzoek zijn ook risico's onderkend en meegewogen.
- Het aantal toekomstige bezoekers is onzeker.
 - De rente over de hypothecaire lening staat 30 jaar vast. Dat brengt een hoge zekerheid met zich mee. De definitieve rente zal waarschijnlijk liggen rond 2,25%. De uiteindelijke hoogte van de rente van het afsluiten van de hypotheek is dag afhankelijk en definitief op het moment dat de NWB-bank de hypotheek afsluit.
 - Een rentepercentage van 2,25% of zelfs iets hoger kan opgevangen worden in de exploitatie.
 - Het leningsbedrag van € 300.000,-- is in goede verhouding met een mogelijke executiewaarde (75% van de marktwaarde), waardoor het risico op restschuld bij faillissement-verkoop beperkt is.
 - Naast de hypothecaire lening is er sprake van een overbruggingskrediet van € 200.000,-- met een looptijd van maximaal 2 jaar en een rente van Euribor + 1,7% (momenteel ongeveer 1,17%).
 - De Stichting bestaat voornamelijk uit vrijwilligers. Zij voeren een deel van de herbouw uit en nemen ook de exploitatie en beheer van het café en de appartementen (verhuur) voor hun rekening. 10 uur per week is er een beheerder aanwezig.
- Het feit dat een dergelijk initiatief voor en door Lierderholthuis wordt opgepakt pleit voor de gemeenschap, maar is tegelijk ook een risico voor de continuïteit. Een nagenoeg geheel op vrijwilligers gebaseerde organisatie zal het café minimaal 30 jaar moeten exploiteren.
4. Te treffen beheersingsmaatregelen:
- Gelet op bovenstaande risico's wordt voorgesteld voorwaarden te stellen aan de garant-verlening en deze op te nemen in de overeenkomst:
- De gemeente Raalte heeft het eerste recht op hypotheek op het betreffende pand en de ondergrond.
 - Het definitieve rentepercentage dient opgevangen te worden in de exploitatie.
 - De stichting dient jaarlijks de jaarrekening en de begroting te overleggen.
 - De stichting mag geen maatregelen treffen of nieuwe verplichtingen aangaan, waardoor de exploitatie onder druk komt te staan, zonder dit met de gemeente te hebben kortgesloten.

Duurzaamheid

Het voorgenomen besluit heeft gevolgen en effecten op de navolgende duurzaamheidsindicatoren.

Gezondheid en leefbaarheid

Met de herbouw van de horecavoorziening in de kern van Lierderholthuis, geïntegreerd met het bestaande dorps huis en de realisatie van drie appartementen, wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in Lierderholthuis.

Kanttekeningen

1.1 Naast veel positieve zaken is er ook een aantal risico's die bij de beoordeling zijn meegewogen

De risico's zijn hierboven beschreven en op onderdelen is een aantal beheersmaatregelen genomen in de vorm van voorwaarden. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de garantstellingsovereenkomst.

Financiën

De gemeente staat garant voor rente en aflossing. Dit heeft geen directe financiële consequenties.

De garantstelling is een onderdeel van de risicoparagraaf. De impact op het weerstandsvermogen is reeds bij "de argumenten" beschreven.



Voor de nieuwbouw van het Dorpshuis Liederholthuis was een jaar geleden uitgegaan van een investering van ongeveer € 1.250.000. Inmiddels wordt in de liquiditeitsbegroting rekening gehouden met 10% extra kosten door stijging van de bouwkosten. Daarmee komt de investering uit op € 1.408.464,--. Totale structurele financiering hiervoor bedraagt € 300.000 in de vorm van een lineaire lening met een looptijd van 30 jaar. Tijdelijk is nog een overbruggingskrediet nodig van € 200.000, die een maximale looptijd kent van 2 jaar. De stichting wil dit overbruggingskrediet echter binnen een jaar aflossen door middel van reeds toegezegde uitkeringen vanuit meerdere fondsen (o.a. Leader, leefbaar platteland en oranjefonds). De “beschikkingen” van deze toegezegde middelen zijn reeds ontvangen en door de gemeente ingezien. Dit alles maakt de hoogte van de financiering in vergelijking met de waarde van het onroerend goed beperkt.

De exploitatiebegroting voor de komende jaren laat een bestendig resultaat zien. Hierbij wordt de omzet van de afgelopen jaren (voor de brand) realistisch doorgetrokken. Hierbij speelt het feit dat men niet alleen afhankelijk is van de omzet van het dorpshuis, maar dat de verhuur van de 3 appartementen ook een substantiële (en relatief zekere) inkomstenbron is. Door de nieuwe financiering gaan de lasten logischerwijs omhoog, maar door de verhuur zullen de inkomsten ook substantieel stijgen. De lage rente speelt hierbij een belangrijke rol.

Concluderend kan gesteld worden dat de financiering ten opzichte van het onderpand beperkt is en dat de exploitatiebegroting realistisch is opgesteld en voldoende ruimte biedt om de lasten op te kunnen brengen. Voor eventuele uitloop in het investeringsbedrag (door verhoging prijzen bouwmaterialen) is voldoende ruimte om op te vangen.

Vervolg

Nadat beide partijen de garantstellingsovereenkomst hebben ondertekend, gaat de NWB-Bank over tot het verstrekken van de geldleningen aan Stichting Dorpshuis Liederholthuis. De financiering voor de herbouw is dan rond. Jaarlijks zal de Stichting financiële verantwoording afleggen.

Communicatie

Er wordt samen met het bestuur van de stichting een persbericht opgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1. Verzoek garantstelling

Bijlage 2. Garantstellingsovereenkomst