

Raadsvoorstel

Onderwerp	Financieringsverzoek Stichting de Eschmolen Delden
Datum collegebesluit	24 augustus 2021
Zaaknummer	158461
Portefeuillehouder	H.J. Scholten drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Weekhout, N. (Nafasj)

Doel

Het voorstel om geen lening te verstrekken aan stichting de Eschmolen af te wegen tegen de motie van 4 november 2020, waarin de raad het college opdraagt om gehoor te geven aan het verzoek van Stichting de Eschmolen voor het beschikbaar stellen van een lening met garantie.

Voorstel

Het leningsverzoek van stichting de Eschmolen voor de herbouw van de Eschmolen niet te honoreren omdat het in strijd is met ons huidig beleid zoals geformuleerd in het Treasury-statuut 2021.

Argumenten

Aanleiding

Stichting de Eschmolen, opgericht in 2010, is de afgelopen jaren druk bezig geweest om de plannen voor de herbouw van de Eschmolen te concretiseren en vorm te geven. Zij heeft tijdens dit traject intensief contact gehad met de gemeente (team Ruimte en Economie). Op 20 april jl. is het officiële financieringsverzoek van de stichting aan de gemeente binnen gekomen. De stichting heeft naar eigen zeggen de businesscase, op € 200.000 na, rond. Zij verzoekt de gemeente een lening waardoor de investering volledig gedekt is. Deze financieringsaanvraag wordt in dit collegevoorstel behandeld.

Daarnaast heeft de gemeenteraad de motie van PvdA (O. Bordes) en CDA (A. Mulder) in de raadsvergadering van 4 november 2020 aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om gehoor te geven aan het verzoek van Stichting de Eschmolen voor het beschikbaar stellen van een lening met garantie.

Publiek belang

Iedere lening- en garantieaanvraag wordt beoordeeld of de te financieren activiteit het publiek belang dient. Wat hieronder geschaard wordt, wordt in de wet fido niet nader toegelicht; het is dus aan de gemeenteraad zelf dit te bepalen. Hierbij is het, zoals in het Treasurystatuut genoemd staat, belangrijk onderscheid te maken tussen maatschappelijk- en publiek belang. In het Treasurystatuut staat hier het volgende over genoemd: 'In geval een te realiseren voorziening, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn, sport of cultuur, het algemeen gemeentelijk belang dient en zonder gemeentelijke financiering niet van de grond komt, kan overwogen worden tot het verstrekken van een lening, garantie of borgstelling.' Onder publiek belang wordt verstaan: 'een maatschappelijk belang waarin het economische regelstelsel van de markt niet of onvoldoende kan voorzien, doordat het niet in de eerste plaats gaat om winstgevendheid, maar om algemeen nut'.

Centraal bij de Eschmolen staat het malen van graan; een, zoals ze het zelf zeggen, toeristische trekpleister. Lokale bakkers bakken van dit gemalen graan molenbrood en de winst van de verkopen komt ten goede aan de stichting. Naast deze centrale taak wil de stichting, samen met andere organisaties en instanties, diverse activiteiten ontplooiën bij de molen. Hierbij moet gedacht worden aan 'de Nationale Molendag', diverse lokale molendagen, kleine horeca, fietsroutes en educatieve activiteiten. Daarnaast is de Eschmolen van plan activiteiten te ontplooiën in de sociale sfeer, op het gebied van vrijetijdseconomie, (basis)educatie, de arbeidsmarkt (plaatsing inclusief begeleiding), horeca en cultuurhistorie. Kortom, wederom zoals ze het zelf noemen: "De Eschmolen: het wenkend bakken voor iedereen." De stichting ziet de molen als een soort maatschappelijk vastgoed met diverse publieke functies.

Financieringsverzoek- en constructie

De stichting heeft de gemeente verzocht om een lening van € 200.000 met een looptijd van tien jaar en de eerste drie jaren aflossingsvrij. In de laatste zeven jaar wordt afgelost tegen een nog nader te bepalen rentetarief (in de businesscase rekent de stichting met 1%). De stichting heeft twee ondernemers bereid gevonden zich 'garant' te stellen; hierover later meer. Het totaal benodigd vermogen voor de herbouw is afgerond € 800.000; het gemeentelijke deel 25% en 75% wordt elders opgehaald bij via subsidies, bijdragen ondernemers, sponsoren etc.

De stichting heeft een exploitatiebegroting opgesteld die loopt van 2023 t/m 2032 wat feitelijk een kasstroomoverzicht is. Op zich geen probleem omdat de stichting geen afschrijving of reserves hanteert. Voor ons als financier is dit kasstroomoverzicht het meest indicatief voor het inschatten van hun kredietwaardigheid omdat dit weergeeft in hoeverre de stichting in staat is de jaarlijkse rente en aflossing te betalen.

Op papier sluit deze exploitatie (€ 45.000 totaal), waarbij iets minder dan de helft komt van de 'garantie' van de twee Deldense ondernemers (€ 20.000). De stichting noemt dit een garantie maar het is feitelijk een exploitatiebijdrage/sponsoring voor de exploitatie van de stichting en geen garantie op de gemeentelijke financiering. De uitgavenkant is redelijk goed in te schatten. Hier zijn kosten zoals OZB, onderhoud, aflossing, rente etc. opgenomen. Waar het onzekerder wordt is de inkomstenkant. Deze kant is ambtelijk gemakshalve opgedeeld naar drie categorieën:

1. Goed in te schatten inkomsten;
2. Niet goed in te schatten inkomsten;
3. 'Garantie' ondernemers.

De eerste groep is goed voor 40% van de inkomsten. Deze zijn goed in te schatten omdat hier schriftelijke toezeggingen voor zijn gedaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld de jaarlijkse vriendenbijdrages van 500 vrienden à € 15 per jaar en de bijdrage van Twickel voor het MJOP. Hoe bindend deze toezeggingen zijn is echter de vraag, zeker voor de vriendenbijdrage. De tweede groep is goed voor 15% van de inkomsten. Deze zijn niet goed in te schatten; inkomsten toeristen, verkoop brood, exposities etc. De laatste groep is de garantie van de ondernemers; 45% van de exploitatie.

De wens van de stichting is om de eerste drie jaar geen aflossing te betalen; vanaf jaar 4 wordt jaarlijks € 20.000 afgelost. Hierbij is het streven om de lening zo snel mogelijk af te lossen. Als dit niet lukt, blijft er een restantschuld over die afgeboekt moet worden; een direct verlies.

Samenvattend is het een zwakke exploitatie, zónder duidelijk verdienmodel, die op papier sluit maar waar we voor de praktijk veel financiële risico's en onzekerheden zien, zónder dat hier zekerheden voor de gemeentelijke financiering tegenover worden gezet. Over deze zekerheden hieronder bij het kopje 'Treasurystatuut' meer.

Aanvraag zakelijk krediet

De stichting wordt (financieel) geadviseerd door een oud-bankdirecteur. Op de ambtelijke vraag hoe een zakelijke kredietverstrekker tegen dit verzoek aankijkt was zijn antwoord eenduidig met die van de gemeente. Samenvattend: magere businesscase, geen verdienmodel, hoog risico en weinig zekerheden. De stichting zal dus naar alle waarschijnlijkheid geen zakelijk krediet kunnen krijgen, zeker niet tegen een rentetarief waarmee ze in de exploitatie uit de voeten kunnen.

Erfpacht Twickel

Aangezien de Eschmolen wordt herbouwd op grond van Twickel, is de stichting voornemens om een erfpachtovereenkomst met Twickel te sluiten. Hierin wordt het volgende vastgelegd: *"Erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van 10 jaar, ingaande op de datum, waarop de molen na goedkeuring door de erfpachter en grondeigenaar wordt opgeleverd. De duur van het opstalrecht is gelijk aan de duur van het erfpachtrecht en eindigt gelijktijdig met het erfpachtrecht. Op de dag van de beëindiging van het erfpachtrecht gaat de molen over in eigendom naar de grondeigenaar. De stichting Eschmolen is vanaf het moment van overdracht verantwoordelijk voor de jaarlijkse exploitatie van de molen."*

In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat de erfpacht na 10 jaar eindigt waardoor Twickel de Eschmolen na 10 jaar in eigendom krijgt.

Precedentwerking

De nodige aandacht gaat uit naar de mogelijke precedentwerking die dit voorstel met zich meebrengt. Het publiek belang gaat wat ons betreft niet overal op én we gaan in tegen ons beleid in het Treasurystatuut; hierover hieronder meer.

Treasurystatuut

Het in december 2020 geactualiseerde Treasurystatuut 2021 geeft de beleidskaders voor het verstrekken en garanderen van geldleningen. Hierin staat een aantal voorwaarden genoemd waaraan aanvragen moeten voldoen. Wat ons betreft botst de huidige aanvraag met een aantal voorwaarden, namelijk:

- 7.1.1. De activiteiten waarvoor de aanvragende partij een lening of garantie van de gemeente verlangt dienen het lokaal publiek belang, passen binnen staand gemeentelijk beleid en komen in overwegende mate ten goede aan de inwoners van de gemeente Hof van Twente;
- 7.1.4. Door de gemeente worden zekerheden gevraagd die de kans op het niet terugontvangen van de hoofdsom, rente en garantstellingsprovisie tot een minimum beperken. Een eerste vereiste daarvoor is dat de meerjarige exploitatiebegroting en het meerjarig liquiditeitsoverzicht, inclusief de aan de lening of garantstelling verbonden financieringslasten, geen tekorten vertoont. Daarnaast worden aanvullende zekerheden gevraagd.

Bij financieringsaanvragen waar ambtelijk twijfel bestaat over de businesscase, wordt extra kritisch gekeken naar de eis van aanvullende zekerheden. Voor investeringen in onroerende zaken het "recht van hypotheek" en voor roerende zaken het "recht van pand". Daarnaast kan cofinanciering gevraagd worden waarbij afgesproken wordt dat de gemeente niet eerste risicodrager is. Of, in dit geval, zou het wenselijk zijn dat er een echte garantie kwam op de gemeentelijke financiering.

De Eschmolen betreft een onroerende zaak waarbij geen recht van hypotheek mogelijk is omdat de stichting met Twickel een akte gaat ondertekenen waardoor de molen na 10 jaar automatisch overgaat naar Twickel. Ook is er geen cofinanciering (de gemeente is de enige partij die een lening verstrekt; de overige componenten van de investering zijn bijdragen). Risicoreductie is dus ook via andere kredietverstrekkers niet mogelijk. Daarnaast is het voorstel richting de twee ondernemers om persoonlijk garant te staan afgeslagen.

Risico's

De risico's zijn bij de overwegingen reeds toegelicht.

Alternatieven

Wel een lening verstrekken aan de stichting omdat de raad vindt dat dit een uniek herbouwproject is en de Eschmolen van enorme toegevoegde waarde voor Delden vindt. De kans bestaat dat de molen er zonder gemeentefinanciering niet komt. De risico's zijn bekend, als ook de precedentwerking die aan een positief besluit kleeft. Mocht worden besloten om de lening te verstrekken, wordt een eenmalige uitzondering op ons huidig (treasury)beleid gemaakt. Hierbij wordt de volledige € 200.000 als risico bestempeld. € 100.000 uit zowel de SEV als het plattelandsbudget wordt als specifieke risicoafdekking gebruikt. Dit bedrag zal afnemen naarmate er afgelost wordt.

Mocht er voor gekozen worden de stichting toch een lening te verstrekken, zal zij ook moeten worden aangewezen als partij die het publiek belang dient.


Vervolg

De stichting zal geïnformeerd worden over het besluit.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM