



Onderwerp
Overname vastgoed Nieuwland Erfgoedcentrum (NLE)

Provinciale Staten
26 oktober 2016

Gedeputeerde Staten stellen voor

Agendapunt

1. Beslispunten

1. In te stemmen met overname van het vastgoed (opstallen en grond) van de gemeenschappelijke regeling Erfgoedcentrum Nieuw Land (NLE) door de provincie Flevoland, met uitzondering van het vastgoed van restaurant De Cantine, voor een overnamesom van € 5.345.813, het bedrag ter hoogte van de omvang van de lening van de GR NLE voor het NLE-vastgoed bij de Bank Nederlandse Gemeenten per 31 december 2016;
2. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 5.345.813 t.b.v. deze aankoop;
3. In te stemmen met directe afwaardering na verkrijging van het onroerend goed van NLE in de boekhouding van de provincie Flevoland tot een bedrag van € 2.851.013;
4. In te stemmen met initiële dekking van het verlies ten opzichte van de overnamesom uit de algemene reserve;
5. In te stemmen met storting in de algemene reserve van de vrijvallende subsidie voor kapitaallasten aan NLE, voor een jaarlijks bedrag van € 356.400 in de komende 7 jaren, als compensatie voor de onttrekking ten behoeve van de afwaardering van de boekwaarde genoemd in beslis-punt 3;
6. In te stemmen met het vormen van een voorziening voor het niet jaarlijks onderhoud van het pand en deze te voeden met € 602.000 uit de overkomende voorziening vanuit het NLE.
7. Aan de onder beslispunt 1 genoemde aankoop aanvullend de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. dat uw Staten tegelijkertijd instemmen met het aan dit Statenvoorstel gerelateerde Statenvoorstel ten aanzien van de omvorming van de huidige Gemeenschappelijke Regeling (GR) Erfgoedcentrum Nieuw Land (NLE) in de gemeenschappelijke regeling het Regionaal Historisch Centrum Het Flevolands Archief (HFA) voor de behartiging van de archiefwettelijke taken, met kenmerk 1950814;
 - b. dat de overige partners in de huidige Gemeenschappelijke Regeling Erfgoedcentrum Nieuw Land eveneens hun instemming verlenen aan de omvorming van de GR zoals genoemd onder beslispunt 5a;
 - c. dat NLE met het bedrag dat voor de overname wordt ontvangen van de provincie Flevoland, de lening van NLE bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) volledig aflost, en dat de daarvoor verschuldigde boeterente ten bedrage van € 1.885.272 niet in rekening wordt gebracht door de BNG, of wordt opgebracht door de deelnemers in de huidige GR NLE, waarvan maximaal € 1.395.102 voor rekening van de provincie Flevoland als deelnemer in de huidige GR NLE, te dekken vanuit de algemene reserve;
 - d. dat NLE zorgdraagt voor de dekking van de kosten voor het achterstallig onderhoud, zoals vastgesteld in onderzoek dat de provincie Flevoland heeft laten uitvoeren en heeft toegezonden aan NLE;
 - e. dat uit een nog uit te voeren second opinion op de business case voor Batavialand blijkt dat afdoende zekerheid is verkregen over de toekomstvastheid van Batavialand;
 - f. dat de deelnemers in de nieuw te vormen gemeenschappelijke regeling HFA de begroting voor HFA voor 2017 goedkeuren, waarmee zekerheid wordt verkregen over de betaling van de huur in 2017;

Lelystad
11 oktober 2016

Registratienummer
1972548

Inlichtingen
Drs. M. Tilstra

Afdeling/Bureau
SENM

Portefeuillehouder
Verbeek, L.

Routing

Commissie Bestuur:
23 november 2016

men, maar dat tekorten en financiële verplichtingen die ontstaan zijn binnen de huidige GR NLE door de deelnemers in de huidige GR moeten worden afgedekt vóór overname van het vastgoed. Met dit Statenvoorstel wordt voldaan aan een aantal gestelde voorwaarden waarbij uw Staten bevoegd zijn tot het nemen van besluiten. De overige voorwaarden die het college van Gedeputeerde Staten heeft gesteld zijn onverkort van toepassing en aangehaald in beslispunt 5.

Aan de overname van het vastgoed van NLE is het risico verbonden dat bij toekomstig vertrek van één of beide huurders (een deel van) het vastgoed leeg komt te staan. Dit risico dient, zoals aangegeven bij beslispunt 5h, te worden gedekt binnen programmaonderdeel 4.1 Cultuur uit de Programmabegroting van de provincie Flevoland.

7. Beoogd effect
Realiseren van de gemeenschappelijke regeling Het Flevolands Archief en bijdragen aan de succesvolle start en doorontwikkeling van Batavialand.

8. Argumenten

1.1 Eigendom, beheer en exploitatie van het NLE-vastgoed past niet bij omvang en taken van de omgevormde GR HFA

De argumenten om het NLE-vastgoed in eigendom te nemen staan beschreven in het Statenvoorstel van 13 juli 2016 (eDocs 1882554): "In de nieuwe situatie waarin zowel HFA als Batavialand gebruik maken van het huidige NLE-pand en gronden, ligt het niet voor de hand om één van beide de eigenaar te laten zijn. Voor de GR het Flevolands Archief zou het een relatief te zware taak zijn gezien de beperkte omvang van de organisatie [van 7,5 FTE] en met een beperkte begroting en voor Batavialand geldt, dat zij niet over de middelen beschikken om eigenaar te worden [...] Voor het vastgoed van NLE zal naar onze inschatting een nieuwe eigenaar moeten worden gezocht. Bij de ontvlechting zal door NLE een keuze moeten worden gemaakt wie in de nieuwe situatie de eigenaar wordt van het vastgoed [...] Wij willen overwegen aan uw Staten voor te stellen het overnemen van het vastgoed door de provincie te onderzoeken om zo een bijdrage te leveren aan de ontvlechting van NLE en de succesvolle start van Batavialand en tegelijk een onderpand te regelen voor onroerend goed, waarvoor de provincie nu al kosten voor rente en aflossing betaalt".

HFA heeft in het concept van het Beleidsplan HFA 2017 aangegeven dat de gemeenschappelijke regeling zich volledig wil richten op het beheren van de archieven van de GR-deelnemers op een kwalitatief goede wijze. Het in eigendom hebben, beheren en exploiteren van onroerend goed, waarvan het archief in oppervlakte slechts een beperkte gebruiker is, past hier niet bij.

De Cantine

De Cantine van het werkeiland Lelystad-Haven is door NLE op initiatief van de gemeente Lelystad in 2009 verplaatst naar het perceel van NLE. De gemeente Lelystad heeft ter financiering van de herbouw van De Cantine aan NLE een lening verstrekt voor een bedrag van € 532.017. Het openstaande bedrag van de lening bedraagt eind 2016 € 502.461. De latere toevoeging van De Cantine aan het onroerend goed van NLE rechtvaardigt dat de provincie Flevoland de opstal van De Cantine niet overneemt.

Nu de provincie Flevoland het vastgoed van de GR NLE overneemt ligt het in de rede dat de gemeente Lelystad in het kader van deze transactie een bijdrage levert in de vorm van overname van het vastgoed van restaurant De Cantine.

1.2 De provincie subsidieert op dit moment een substantieel deel van de kapitaallasten van het onroerend goed van NLE en staat garant voor de lening van NLE bij de BNG

Met ingang van 1 januari 2004 staat de provincie Flevoland garant voor de rente en aflossing van circa 50% van de lening van NLE bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor het vastgoed, terwijl de provincie geen eigenaar is van het onroerend goed. De openstaande lening van NLE bij de BNG bedraagt per 31 december 2016 nog € 5.345.813.

De Provincie Flevoland heeft sinds het aangaan van de lening rente en aflossing voor een deel van deze lening betaald door middel van een subsidie kapitaallasten aan NLE voor een bedrag van € 356.400 per jaar. Dit leningdeel heeft een resterende looptijd van 7 jaar, en dit bedrag staat daarom nog voor 7 jaar gereserveerd in de begroting van de provincie Flevoland.

Daarnaast draagt de Provincie Flevoland als deelnemer in NLE ook bij in de rente en aflossing van de andere leningscomponent. Het aandeel van de Provincie Flevoland in de kosten van deze leningscomponent is 74%, conform de afgesproken verdeelsleutel binnen de GR NLE. In totaal draagt de Provincie Flevoland daarmee ongeveer 87% van de rente en aflossing van de lening voor het onroerend goed van NLE. Met de overname van het onroerend goed van NLE draagt de provincie 100% van de kapitaallasten, waar tegenover staat dat de provincie Flevoland het onroerend goed in dat geval als onderpand heeft en bovendien huurinkomsten ontvangt van HFA en Batavialand.

1.3 De aankoopsom komt overeen met het openstaande bedrag van de BNG-lening van NLE
De openstaande lening van NLE bij de BNG bedraagt per 31 december 2016 nog € 5.345.813. Een overnamesom van € 5.345.813 betekent dat NLE de lening van NLE bij de BNG volledig kan aflossen bij verkoop en er geen te verrekenen verliezen ontstaan binnen NLE.

2.1 Voteren van een krediet is benodigd om de aankoop administratief correct te kunnen verwerken

Aanschaf van onroerende zaken kunnen conform de financiële verordening alleen gedaan worden na beschikbaarstelling van een krediet.

3.1 Directe afwaardering van het onroerend goed is toegestaan op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) en de Wet Markt en Overheid (WMenO)

Het vastgoed wordt direct na verkrijging afgewaardeerd tot de boekwaarde van de ondergrond in het economisch verkeer. De provincie Flevoland heeft bij de oprichting van NLE een deel van het vastgoed en de onderliggende ondergrond om niet ingebracht in de gemeenschappelijke regeling. Deze grond vertegenwoordigde een waarde van € 1.156.396 op het moment van overdracht op 1 januari 2004, en is ondertussen € 2.530.000 waard. Dit bedrag is ontleend aan het bijgevoegde taxatierapport, dat is opgesteld naar aanleiding van een taxatie op 15 december 2014 in opdracht van de provincie Flevoland. Dit bedrag is nagenoeg gelijk aan de huidige WOZ-waarde van het onroerend goed, die op de peildatum 1 januari 2015 is vastgesteld op € 2.461.000.

Een overnamesom van € 5.345.813 ligt aanzienlijk boven de grondwaarde en boven de WOZ-waarde. Het is voor de provincie Flevoland van belang dat de boekwaarde in de buurt ligt van de economische waarde in het vrije verkeer. Dit is de reden om als voorwaarde bij beslispunt 2b op te nemen dat het bedrag van de overnamesom direct na overname wordt afgewaardeerd. Een dergelijke afwaardering is toegestaan op grond van het BBV en de WMenO (onderdeel van de Mededingingswet).

Na deze afwaardering bedraagt de boekwaarde van het onroerend goed € 2.851.013, een bedrag dat relatief dicht bij de grondwaarde en de WOZ-waarde ligt. Het effect van deze afwaardering is tweeledig. Ten eerste zal bij een onvoorziene leegstand van het NLE-vastgoed de provinciale accountant niet vragen om de boekwaarde af te waarden tot het bedrag van de waarde in het vrije economische verkeer: een bedrag dat in de orde van grootte zal liggen van de grondwaarde en de WOZ-waarde. Ten tweede heeft een afwaardering een drukkend effect op de integrale kosten van het onroerend goed en daarmee op de huurprijzen die de provincie Flevoland zal vragen aan de twee voorziene huurders: HFA en Batavialand. Dit vergroot tevens de levensvatbaarheid van beide partijen.

4.1 *Binnen de algemene reserve is voldoende ruimte voor deze initiële dekking*

De eenmalige onttrekking uit de algemene reserve ten bedrage van € 2.494.800 wordt de komende zeven jaren gecompenseerd door de storting van de vrijvallende subsidie voor kapitaallasten aan NLE als genoemd in beslispunt 4 en is dus - over een periode van 7 jaar - neutraal.

5.1 *Met storting van dit bedrag gedurende zeven jaren wordt de initiële onttrekking aan de algemene reserve gecompenseerd*

De Provincie Flevoland heeft sinds het aangaan van de BNG-lening door NLE de rente en aflossing van ongeveer de helft van deze lening betaald door middel van een subsidie kapitaallasten aan NLE voor een bedrag van € 356.400 per jaar. Deze subsidie aan NLE vervalt na overname van het onroerend goed. Door het vrijkomende bedrag de komende zeven jaren te storten in de algemene reserve wordt de initiële onttrekking van € 2.851.013 uit de algemene reserve ten behoeve van de afwaardering van de boekwaarde (genoemd in beslispunt 2c) gecompenseerd. Het totaalbedrag van deze storting over de periode van zeven jaar komt overeen met het bedrag van de initiële onttrekking.

6.1 *Het vormen van een voorziening is benodigd voor correcte financiële verwerking*

Omdat deze niet-jaarlijkse onderhoudslasten voorzien zijn dient voor dit onderdeel een voorziening te worden gevormd.

6.2 *Initiële storting wordt gecompenseerd door toekomstige hogere baten*

Vanuit het NLE komt € 602.000 over ten behoeve van het uitvoeren van groot onderhoud. Deze storten wij in de door ons te vormen voorziening niet-jaarlijks onderhoud. Daarnaast is in de huurprijs een bedrag opgenomen ter dekking van het niet-jaarlijks onderhoud. Deze jaarlijks gelijkblijvende storting (gebaseerd op 15-jarig onderhoudsplan) wordt structureel aan de voorziening toegevoegd.

7.a.1 en 7.b.1 *De overname van het vastgoed is alleen vereist indien tegelijkertijd besloten wordt tot omvorming van de GR NLE*

De aankoop van het onroerend goed van NLE maakt het mogelijk om te komen tot een gemeenschappelijke regeling die zich volledig kan richten op een kwalitatief goed beheer van de binnen de gemeenschappelijke regeling ondergebrachte archieven. Deze omvorming vraagt een apart besluit van uw Staten en de algemeen besturen van de overige deelnemers in de GR NLE. Alleen als uw Staten en de algemeen besturen van de overige deelnemers in de GR NLE een positief besluit nemen over de omvorming van NLE tot de gemeenschappelijke regeling Regionaal Historisch Centrum het Flevolands Archief en over de voorwaarden die daarvoor moeten worden ingevuld, zoals de subsidiëring van Batavialand, is het onderhavige besluit tot aankoop van het onroerend goed van NLE noodzakelijk.

7.c.1 *NLE lost met de overnamesom de BNG-lening bij verkoop direct af en gebruikt het bedrag niet voor andere doeleinden*

Van NLE wordt geëist dat met het bedrag van € 5.345.813 dat wordt ontvangen voor het onroerend goed, de BNG-lening direct wordt afgelost. Hiermee wordt voorkomen dat het bedrag voor andere doeleinden wordt gebruikt en NLE met een (gedeeltelijke) BNG-lening achterblijft die zou overgaan op de omgevormde gemeenschappelijke regeling HFA, waarmee HFA op met onwenselijke schulden zou worden belast.

In de overeenkomst voor de lening tussen de BNG en de huidige GR NLE is vastgelegd dat bij volledige aflossing voor het einde van de looptijd van de lening een boeterente verschuldigd is. De provincie Flevoland is als overnemende partij aansprakelijk voor de hoofdsom van de lening, maar niet voor deze boeterente. Daarom is het bedrag van deze boeterente niet opgenomen in het bod van de provincie zoals genoemd in beslispunt 1. Mocht de BNG niet afzien van het in rekening brengen van de boeterente, dan zal de boeterente moeten worden opgebracht door de deelnemers in de huidige GR NLE. De provincie Flevoland betaalt hier dan naar rato van haar aandeel in de GR voor 74% aan mee. Het maximale risico in dit verband is 74% van € 1.885.272

= € 1.395.102. Mocht dit risico zich daadwerkelijk voordoen, dan kan dit worden gedekt vanuit de algemene reserve.

NLE heeft de provincie Flevoland schriftelijk verzocht om namens NLE de onderhandelingen met de BNG te voeren over de aflossing van de BNG-lening. De provincie Flevoland heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn en bereidt deze onderhandelingen voor.

7.d.1 NLE zorgt voor financiering van het achterstallig onderhoud ontstaan in de afgelopen jaren

De provincie Flevoland heeft extern onderzoek laten uitvoeren naar de conditie van het onroerend goed. Dit onderzoek geeft onder meer inzicht in het achterstallig onderhoud van het onroerend goed. De rapporten op grond van dit onderzoek zijn bij deze GS-nota gevoegd. Het achterstallig onderhoud is in de afgelopen jaren ontstaan als gevolg van te beperkte reserveringen voor groot onderhoud door NLE. De provincie Flevoland stelt als voorwaarde voor de aankoop van het onroerend goed dat NLE zorgt voor het oplossen van het achterstallig onderhoud voor een bedrag van € 602.000, dan wel dit bedrag bij overdracht ter beschikking stelt aan de provincie Flevoland.

7.e.1 Uitsluitend bij een sluitende business case zal Batavialand in staat zijn om aan de huurverplichtingen te voldoen

Er wordt een onafhankelijke expert ingeschakeld om de business case die momenteel door Batavialand wordt voorbereid te toetsen, om voldoende zekerheid te verkrijgen dat Batavialand in staat zal zijn om na de overname van het vastgoed door de provincie aan de huurverplichtingen jegens de provincie te voldoen.

7.f.1 Met het vaststellen van de begroting van HFA voor 2017 wordt voor het eerste jaar zekerheid verkregen

In de begroting is een bedrag gereserveerd voor huurkosten. Omdat deze huurkosten nog niet definitief zijn vastgesteld heeft het bestuur van de toekomstige GR HFA de begroting voor 2017 nog niet vastgesteld. De verwachting is dat dit wel zal gebeuren als het definitieve huurbedrag bekend is.

7.g.1 Alleen als beide toekomstige huurders de intentie uitspreken om tot huur van het vastgoed over te gaan is de onderhavige transactie noodzakelijk

Aan beide organisaties wordt een 'letter of intent' gevraagd waaruit deze intentie duidelijk blijkt. Een periode van 10 jaren biedt een redelijke mate van zekerheid dat de huuropbrengsten voor langere tijd zijn gegarandeerd.

7.h.1 Het risico voor toekomstige tekorten dient te worden gedekt vanuit programmaonderdeel 4.1 Cultuur

De onderhavige vastgoedtransactie wordt aangegaan vanwege het belang van het behoud van het cultureel erfgoed van de provincie Flevoland. Eventuele toekomstige tekorten dienen daarom vanuit het programmaonderdeel 4.1 Cultuur binnen de Programmabegroting van de provincie Flevoland te worden opgevangen.

9. Kanttekeningen

1.1 Het niet doorgaan van de vastgoedtransactie zal leiden tot uitzetting van exploitatielasten bij de provincie Flevoland

Als de overname van het NLE-vastgoed niet plaatsvindt, dan blijft het onroerend goed eigendom van NLE (c.q. HFA). De provincie Flevoland blijft in dat geval de subsidie kapitaallasten aan NLE verstrekken. Bovendien blijft de provincie Flevoland als deelnemer in de GR verantwoordelijk voor de kosten van het in eigendom hebben (kapitaallasten), het onderhoud (achterstallig onderhoud, correctief onderhoud en groot onderhoud) en de exploitatie (beheerkosten). Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat NLE (ervan uitgaande dat het NLE-bestuur de adviezen van de rapporten onderschrijft):

- op jaarbasis niet de huidige € 80.000, maar ongeveer € 260.000 moet reserveren voor onderhoud (van correctief onderhoud tot groot onderhoud);
- de formatie voor beheer structureel moet uitbreiden met 0,5 fte adviseur huisvesting op tactisch niveau ten behoeve van het beheer van het onroerend goed.

De provincie Flevoland zal naar verwachting als GR-deelnemer door het NLE-bestuur worden gevraagd hiervoor om de huidige bijdrage van de provincie Flevoland in de gemeenschappelijke regeling te verhogen conform de afgesproken verdeelsleutel, waarbij de provincie Flevoland op dit moment een bijdrage van 74% levert. Dit terwijl de provincie de kosten voor rente en aflossing van het onroerend goed blijft betalen zonder het onroerend goed in onderpand te hebben.

5.d.1 Op de balans van de huidige GR NLE zijn onvoldoende middelen gereserveerd om het volledige bedrag van € 602.000 te kunnen dekken.

Er is ongeveer € 350.000 beschikbaar in een voorziening voor Niet Jaarlijks Onderhoud (NJO). In de laatste bestuursvergadering van de GR NLE is aan de financieel medewerker van de GR NLE verzocht om voor het verschil aanvullende dekking op de begroting van de GR NLE te zoeken. Mocht dit niet lukken, dan komen de kosten voor rekening van de deelnemers in de huidige GR NLE, waarbij Flevoland naar rato een bijdrage betaalt van 74%.

5.g.1 De huuropbrengsten kunnen in de toekomst onvoldoende zijn om integrale kosten te dekken

De volgende factoren kunnen de hoogte van de huurinkomsten negatief beïnvloeden:

- de Provincie Flevoland kan geconfronteerd worden met huurachterstanden, het (tijdelijk) onvermogen van huurders om de huur te betalen of met voortijdig vertrek van huurders, bijvoorbeeld in geval van faillissement. De kans hierop wordt voor de GR HFA klein geacht en voor Batavialand gemiddeld. In het geval dat er geen huurders meer zijn, zijn de integrale kosten van het vastgoed voor rekening van de provincie, waarbij binnen de facilitaire budgetten geen dekking meer aanwezig is voor de instandhoudingskosten.
- de Provincie Flevoland kan na afloop van de huurperiode, zoals vastgelegd in het huurcontract met de huurders, geconfronteerd worden met het vertrek van een huurder, waardoor leegstand ontstaat. In de periode van leegstand ontvangt de Provincie Flevoland geen inkomsten, terwijl de kosten grotendeels doorlopen. De Provincie Flevoland kan hierop anticiperen en tijdig zorgen voor nieuwe huurders vooruitlopend op het moment dat een van de huurders vertrekt.

6.2 Er is een potentieel tekort in de voorziening in 2026 als gevolg van ongelijkmatig verdeeld onderhoud.

Gelet op het 15-jaren onderhoudsplan is er een potentieel risico dat er in 2026 € 106.000 eenmalig extra nodig is. In 2021 wordt conform het provinciaal onderhoudsplan een herijking gedaan en wordt een apart Statenvoorstel gemaakt om het toekomstig onderhoudsplan vast te stellen. In dat kader wordt het potentiële tekort op dat moment opnieuw afgewogen.

10. Bijlagen

Naam stuk:	eDocs nummer:	Bijgevoegd of periode ter inzage
Begrotingswijziging exploitatie PS 17/03	1980773	Ja