



## Memo

### Raad

Aan: Gemeenteraad  
Van: College van B&W  
PFH: Wethouder Nolles

Datum: 22 juni 2022  
Onderwerp: Borgstelling stichting Werelderfgoedcentrum-Waddenzee (WEC-W)

Geachte raadsleden,

In het voorjaar van het afgelopen jaar hebben wij met uw raad gesproken over deze borgstelling. Met inachtneming van de adviezen van Ecorys en de door uw raad geuite wensen en bedenkingen heeft ons college een definitief besluit genomen om in te stemmen met de borgstelling tot een maximumbedrag van € 9 miljoen. De borgstelling wordt afgegeven onder de voorwaarden dat de financiering voor 1 oktober aanstaande rond moet zijn en dat de provincie Groningen en het Waddenfonds beide meedoen. Dit geeft ons voldoende zekerheid om deze stap te zetten.

Ook is met de stichting WEC-W gesproken over een situatie waarin de geldlening wel is gesloten, maar dat de borgstelling zou komen te vervallen. De stichting is weliswaar voornemens om de geldlening snel te sluiten, maar de opname van het geld wordt gefaseerd, en zeker niet voor 1-okt-2022, opgenomen. Indien de borgstelling vervalt zal de lening in zijn geheel niet worden opgenomen. De stichting is in gesprek met de bank over de te betalen boete voor de situatie dat de geldlening in zijn geheel niet wordt opgenomen. Dit risico komt volledig voor risico van de stichting.

In deze memo informeren wij u over de achtergrond van het besluit en de stand van zaken. Daarnaast geven wij onze reactie op de adviezen van Ecorys en de door uw raad uitgesproken wensen en bedenkingen.

#### **Bouwkosten en financiering van het Werelderfgoedcentrum-Waddenzee (WEC-W)**

Na de aanbesteding van de bouw van het werelderfgoedcentrum op Lauwersoog werd het WEC-W geconfronteerd met fors hogere inschrijvingsbedragen van de verschillende aannemers. Had de oorspronkelijke investeringsbegroting een omvang van € 26,3 miljoen, met de laagste inschrijving vanuit de aanbesteding kwamen de totale bouwkosten uit op een bedrag van € 43,7 miljoen. Een stijging met maar liefst € 17,4 miljoen. Dat betekende een grote uitdaging voor de financiering en daarmee ook direct voor de realisatie van het project.

De financiering van de oorspronkelijke aanvraag, gebaseerd op de totale kosten van € 26,3 miljoen zag er als volgt uit:

- Waddenfonds: € 9,65 miljoen;
- Provincie Groningen: € 5,08 miljoen;
- Gemeente Het Hogeland: € 1 miljoen (bedrag beschikbaar gesteld door vm gem. De Marne);

- Overige toegezegde bijdragen van derden: € 0,57 miljoen
- Renteloze lening ZeeHondenCentrum: € 1 miljoen; en
- Banklening met borgstelling: € 9 miljoen.

Daarnaast was er een Capital campaign gestart; een wervingscampagne bij fondsen en bedrijven, om te proberen de omvang van de geldlening zo laag mogelijk te houden. Dit heeft niet alleen een gunstige invloed op ons eigen risico (voor de borgstelling), maar ook een gunstige invloed op het exploitatieresultaat. Immers, lagere rentekosten (en aflossingen) geven meer ruimte voor de exploitatie (meer/betere promotie, vaker een wisselende tentoonstelling, eventueel lagere prijzen, enz.). Inmiddels heeft de stichting WEC-W een nieuwe investerings- en financieringsbegroting ingediend, en ook een exploitatiebegroting voor de jaren tot ingebruikname van het nieuwe gebouw en de daarna volgende 10 jaren.

De nieuwe financieringsbegroting ziet er als volgt uit (toezegging per 1 juni 2022):

<b>Harde toezeggingen per 1-jun-2022</b>		
Waddenfonds		9.650.000
Gemeente Het Hogeland		1.000.000
Provincie Groningen		5.075.000
Achtergestelde lening ZHC		1.000.000
ZHC : donatie Fonds Water en Vis		1.000.000
Partnerbijdrage BGDD		800.000
Partnerbijdrage Pranger Rosier		150.000
Zeehondencentrum Pieterburen		594.000
Extra bijdrage Water en Vis		650.000
Garantie Verkoop o/g Pieterburen		1.000.000
Nationaal Programma Groningen		6.500.000
<b>Tussenstand toezeggingen</b>	<b>27.419.000</b>	
<b>Voorgenomen besluiten juni/juli 2022</b>		
Waddenfonds		5.000.000
Provincie Groningen		2.776.682
<b>Totaalbedrag</b>	<b>35.195.682</b>	
Benodigd bedrag Bouwkosten		43.735.200
Nog te financieren via Banklening		<b>8.539.518</b>

1) Dit betreft geen extra gemeentelijke bijdrage aan het WEC, maar hiermee is zichtbaar gemaakt dat de gemeente (De Marne) in het verleden een bedrag tot deze omvang beschikbaar heeft gesteld voor de voorbereidingskosten (o.a. projectorganisatie) van dit project. Ook aan de kostenkant is dit bedrag binnen het project opgenomen.

De stichting WEC-W heeft aanvullende subsidies gevraagd aan het Waddenfonds en de provincie Groningen. Inmiddels heeft de provincie hierover een positief besluit genomen tot een bedrag van bijna € 2,8 miljoen. Bij het Waddenfonds ligt er een aanvraag voor een extra bedrag tot € 5 miljoen. Het besluit hierover wordt voor 1 juli verwacht.

Het Waddenfonds heeft, voorafgaande aan behandeling van deze aanvraag, opdracht gegeven aan een extern bureau om onderzoek te doen naar de voorliggende

investeringsbegroting en de opgestelde exploitatieprognoses. Dit bureau, het bureau Sweco, heeft een aantal voorwaarden geadviseerd voor toekenning van de subsidie. Een belangrijke voorwaarde is de fusie van het Zeehondencentrum met het WEC-W. Daarnaast zijn er aanbevelingen gedaan voor het maken van harde afspraken over een taakstellend bedrag voor de totale bouwkosten met de aannemer en zijn concrete mogelijkheden genoemd waar kostenreductie mogelijk is concessies te doen die teveel impact hebben op de bedrijfsvoering en uitstraling van het gebouw.

Een conclusie in de beoordeling door het externe bureau is ook dat de inschattingen en aannames van het WEC-W ten aanzien van de toekomstige exploitatie behoudend zijn geweest. Mocht Sweco gelijk krijgen - de Stichting WEC-W gaat hier vooralsnog in zijn eigen exploitatie-overzicht voorzichtigheidshalve niet vanuit - , dan ontstaat vanuit de toekomstige exploitatie niet alleen meer ruimte om deze, zoals het rapport adviseert, aan te wenden voor promotionele doeleinden en inventaris, inrichting en wisselende tentoonstellingen. Ook biedt deze financiële ruimte meer zekerheid om van de lening van circa € 8,5 miljoen voor het opvangen van de hogere investeringskosten, de rentelasten te kunnen dragen en op termijn af te kunnen aflossen.

Met inbegrip van het meenemen van de volledige NPG-bijdrage, de toegezegde extra bijdrage van de provincie en de mogelijke extra bijdrage vanuit het Waddenfonds, is de financiering rond tot een bedrag van € 35.196.000.

Het WEC-W komt daarmee op dit moment nog financiering tekort van afgerond € 8,5 miljoen. Het is de bedoeling dat er voor dit bedrag een banklening wordt aangetrokken waarvoor de gemeentelijke borgstelling noodzakelijk is. In de meerjarige exploitatieprognoses is ook gerekend met de rente/aflossingen gebaseerd op een aan te trekken geldlening van € 8,5 miljoen.

In uw raad is ook een aantal keren gesproken over de wel/niet beschikbaar te stellen NPG-bijdrage aan het WEC-W en/of deze bijdrage wel/niet gebruikt zou mogen/moeten worden ter versnelde aflossing van de geldlening. Het zal duidelijk zijn dat er geen sprake meer kan zijn van inzet van deze gelden voor een versnelde aflossing van de op te nemen geldlening. Deze gelden zijn volledig nodig voor het financieren van de bouwkosten.

Er wordt binnen de stichting WEC-W mogelijk gedacht aan het opnemen van twee geldleningen. De gedachte is om één geldlening te sluiten voor de looptijd van 30 jaar (met een lineaire aflossing) en een geldlening waarbij het mogelijk is om boetevrij extra te mogen aflossen. Bij deze laatste, meer flexibele, leningsvorm is sprake van een hogere rente. Het is de bedoeling om met de opbrengsten uit de capital campaign deze laatste geldlening zo snel mogelijk af te lossen. Het is aan de stichting WEC-W om een keuze te maken tussen de zekere meerkosten van het renteverschil versus de te verwachten lagere rentekosten vanwege de extra aflossingsmogelijkheden vanuit de capital campaign.

## **Adviezen Ecorys en door uw raad uitgesproken wensen en bedenkingen**

Tot slot willen wij u informeren over de wijze waarop wij zijn omgegaan met de adviezen van Ecorys en de door uw raad op 15 april 2021 uitgesproken wensen en bedenkingen met betrekking tot deze borgstelling.

Volgens de besluitenlijst van de raadsvergadering van 14/15 april 2021 zijn hierover de volgende toezeggingen gedaan en wensen en bedenkingen. Onder elk punt geven wij onze reactie.

### *Gemaakte/te maken afspraken met de stichting WEC-W*

1. Met de stichting WEC-W zijn afspraken gemaakt over aanpassing van de 'governance: De Raad van Toezicht zal worden uitgebreid met 2 personen met een 'maatschappelijk profiel' (waarbij de gemeente en provincie mogen 'meekijken' bij de invulling van de posities) en voorts komen er een programmaraad en een wetenschappelijke raad.

**Reactie: Hierover zijn afspraken gemaakt met de stichting WEC-W**

2. Er worden afspraken gemaakt met de stichting over een actieve informatieplicht voor wat betreft ontwikkelingen die (mogelijk) impact hebben op de exploitatie en financiële positie, waarbij een aantal mogelijke situaties zullen worden benoemd waarbij deze plicht van toepassing is.

**Reactie: Hierover hebben we bepalingen opgenomen in de borgstellings-overeenkomst.**

3. Met de stichting worden extra afspraken vastgelegd, zodat wordt geborgd dat opbrengsten van de 'capital campaign' op een nader te bepalen moment binnen 5 jaar worden bestemd voor het aflossen van de lening.

**Reactie: De stichting WEC-W gaat waarschijnlijk 2 leningen afsluiten. Één lening met een lagere rente, maar met een afspraak over de jaarlijkse aflossing en één meer flexibele lening met een iets hogere rente met mogelijkheden voor extra (boetevrije) aflossingen. Het totaal van de leningen gaat uiteraard het afgesproken plafondbedrag van de € 9 miljoen niet te boven. De flexibele lening kan met de opbrengsten van de capital campaign snel worden afgelost.**

### *Overige toezeggingen*

4. Er wordt ingezet op een goede alternatieve invulling van wat in Pieterburen wordt 'achtergelaten'.

**Reactie: Hierover wordt met de stichting WEC-W gesproken.**

5. De aanbeveling m.b.t. een Vastgoed B.V. komt weer aan de orde wanneer veranderende omstandigheden daar aanleiding toe geven.

**Reactie: Deze situatie is besproken en is akkoord.**

6. Met de stichting wordt een gesprek aangegaan over enkele door de fractie van Lokaal Sociaal gedane suggesties om bij de borgstelling als voorwaarde te stellen, zoals uitsluiten van een te verstrekken bonus.

**Reactie: Feitelijk wordt hier al aan voldaan. De stichting WEC-W voldoet aan de eisen van een ANBI-instelling.**

7. De actuele (uitgebreide) exploitatiebegroting en de voorziene parkeerexploitatie worden in een memo aan de raad verstrekt. Wanneer de exploitatiebegroting een negatiever

beeld laat zien dan op huidig moment van bespreking, heroverweegt het college het voornemen om de borgstelling af te geven en wordt de raad daarover geïnformeerd.

**Reactie: Voor zover nu bekend is hier geen sprake van.**

*De volgende door de woordvoerders mondeling voorgestelde wensen en bedenkingen worden door de raad vastgesteld:*

1. De raad wenst kennis te nemen van de afspraken die terzijde van de borgstelling met de stichting WEC-W worden gemaakt.

**Reactie: De raad zal hiervan in kennis worden gesteld (op dit moment nog een niet ondertekende overeenkomst).**

2. De raad wenst dat het advies m.b.t. een vastgoedonderneming daadwerkelijk wordt toegepast wanneer de situatie als geschetst in het Ecorys-advies zich opnieuw voordoet.

**Reactie: Dit advies wordt opgevolgd, indien deze situatie zich zal voordoen.**

3. De raad wenst duidelijkheid te verkrijgen over het eigenaarschap van de grond wanneer het pand naar de gemeente valt.

**Reactie: Het WEC-W wordt gebouwd op erfpachtgrond; de erfpachttermijn ligt vast. Het eigendom van de grond ligt bij de Exploitatiemaatschappij Haven Lauwersoog. Het WEC-W heeft dus niet het volledige eigendom en de gemeente wordt ook geen volledige eigenaar indien de situatie van het aanspreken van de borg zou ontstaan. We zouden dan eigenaar worden van de opstallen en erfpachter van de ondergrond.**

4. De raad wenst na 2 à 3 jaar een tussentijdse beoordeling te kunnen doen van de opbrengst van de 'capital campaign' en overige fondswerving.

**Reactie: Deze tussentijdse stand van zaken zullen we geven.**

5. De opbrengst van de 'capital campaign' en overige fondswerving wordt uitsluitend bestemd voor het aflossen van de banklening waar de gemeente borg voor staat (en niet voor de aflossing van de achtergestelde lening van het Zeehondencentrum).

**Reactie: Helder is dat het geld van de capital campaign niet wordt gebruikt voor het aflossen van een achtergestelde lening. Deze lening wordt in principe niet afgelost. Door de fors gestegen bouwkosten is het een absolute noodzaak om de bijdrage van het NPG in te zetten ter financiering van de bouwkosten en niet om daarmee (een deel van) de banklening af te lossen. Overigens heeft de provincie Groningen aangegeven er niet mee akkoord te gaan dat "hun" deel van het NPG zou worden gebruikt ter aflossing van de lening. Hiermee zou de financiering van het project direct in de problemen komen. Alle overige bijdragen van derden welke vanaf juni 2022 binnenkomen via de capital campaign worden wel ingezet voor het zo snel als mogelijk is aflossen van de geldlening. Ook de stichting WEC-W heeft er veel belang bij om de lening zo snel mogelijk af te lossen.**

Het besluit over de bouw van het werelderfgoedcentrum zit in een cruciale fase. Nu wij ons akkoord hebben gegeven aan de borgstellingsovereenkomst is de aan te trekken geldlening naar verwachting het sluitstuk van de financiering.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding  
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren  
secretaris