



Nummer	2010003436
Onderwerp:	Co-financiering Leader boerderij Cazemier Tolbert
Programmanummer	4
Portefeuillehouder	burgemeester B.C. Hoekstra
Behandeling in de raadscommissie:	ja
Voorstel aan de gemeenteraad:	nee
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none">1 bedrijfsplan Fredewalda (Vertrouwelijk)2 brief aan Stichting Dorpscentrum Tolbert d.d. 5 februari 2010 (2010000698)3 brief van Stichting Dorpscentrum Tolbert d.d. 2 maart 2010 (20101703)4 brief van Stichting Dorpscentrum Tolbert d.d. 15 april 2010 (2010003189)5 brief van Stichting Fredewalda d.d. 19 april 2010 (2010003326)
B en W-beslissing d.d. 11 mei 2010:	Conform besloten

Inleiding/Aanleiding

De Stichting Oudheidkamer Fredewalda is al geruime tijd bezig met plannen voor de aankoop en het restaureren van de historische boerderij Cazemier, gelegen aan de Hoofdstraat 27 in Tolbert. Fredewalda heeft de Stichting Fredewalda Beheer opgericht, die eigenaar wordt van de boerderij en zorgt voor de restauratie van het pand en de toekomstige exploitatie. De aankoop c.q. eigendomsoverdracht is inmiddels een feit en nu wordt door Fredewalda hard gewerkt om de benodigde subsidies en bijdragen voor restauratie veilig te stellen. Daarnaast wordt onderzocht welke functies de boerderij in de toekomst mede kan vervullen, om een duurzame exploitatie mogelijk te maken. Hiertoe is in opdracht van Fredewalda, met financiële steun van de Heidemaatschappij en het Plattelandshuis Westerkwartier, door Arcadis een bedrijfsplan opgesteld. Deze is voor u vertrouwelijk bij de stukken ter inzage gelegd (bijlage 1).

Dorpshuis Tolbert

Een van de potentiële gebruikers van de boerderij is de Stichting Dorpscentrum. Deze Stichting heeft in gesprekken met Fredewalda aangegeven onder bepaalde voorwaarden belangstelling te hebben voor het gebruik van een deel van de boerderij als ontmoetingsplaats voor inwoners van het dorp Tolbert. Om de verplaatsing van de activiteiten van het dorpshuis naar boerderij Cazemier mogelijk te maken en de Stichting Dorpscentrum in staat te stellen middelen vrij te maken voor de noodzakelijke restauratie van de boerderij, heeft u zich onder voorwaarden bereid verklaard (bijlage 2):

- de grond onder het dorpshuis, die eigendom is van de gemeente, voor een symbolisch bedrag aan de Stichting te verkopen;

- mee te werken aan een herontwikkeling van het perceel van het dorpshuis voor woningbouw.

De Stichting Dorpscentrum heeft inmiddels schriftelijk laten weten in te stemmen met uw aanbod, inclusief de daaraan verbonden voorwaarden (bijlage 3).

Leader

Bij het bedrijfsplan is een projectbegroting gevoegd die op een tekort sluit. In haar zoektocht om het tekort te dekken is Fredewalda onder andere uitgekomen bij de mogelijkheid om Leader-subsidie aan te vragen. Hiertoe heeft al een gesprek plaatsgevonden met de Local Action Group West (LAG), die aan het college van Gedeputeerde Staten advies uitbrengt over Leader-subsidieaanvragen. De regio Westerkwartier is bestuurlijk in de LAG vertegenwoordigd door de wethouders Oomkes (Zuidhorn) en (tot 21 april 2010) Fellingner (Leek).

Met de Leader-aanvraag van Fredewalda is een bedrag van € 200.000,- gemoeid, waarvan 50% ten laste zou moeten komen van Europa. Het resterende bedrag van € 100.000,- zou in de vorm van cofinanciering door de provincie Groningen (25%) en de gemeente Leek (25%) op tafel moeten worden gelegd.

Cofinanciering gemeente

Op 11 maart jl. heeft in het plattelandshuis Westerkwartier een gesprek plaatsgevonden tussen de provincie, de gemeente en Fredewalda. Bij het gesprek was tevens een vertegenwoordiger van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) aanwezig. DLG gaat na of aanvragen voor een financiële bijdrage voldoen aan de voorwaarden en geven een advies aan Gedeputeerde Staten. DLG betaalt de subsidies uit.

Doel van het gesprek was te verkennen of en zo ja hoe het benodigde geld voor cofinanciering door de gemeente Leek op tafel zou kunnen komen. Uitgangspunt hierbij was en is dat de gemeente Leek in haar reguliere begroting geen middelen heeft om het benodigde bedrag van € 50.000,- op te hoesten.

Het gesprek heeft de volgende optie voor een oplossing opgeleverd:

1. de toezegging aan de Stichting Dorpscentrum als verwoord in de brief van 5 februari 2010 wordt herzien;
2. in plaats van verkoop aan de Stichting voor een symbolisch bedrag van € 1,-, wordt de grond onder het dorps huis verkocht¹ voor een bedrag van € 50.000,-, vermeerderd met de kosten van voorfinanciering door de gemeente;
3. de opbrengst van de verkoop van de grond onder het dorps huis aan de Stichting wordt door de gemeente gebruikt als cofinanciering voor Leader.

ad 1 en 2)

Herziening van de schriftelijke toezegging aan de Stichting Dorpscentrum kan alleen in overleg en met instemming van die Stichting. Op 1 april jl. heeft een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het bestuur van de Stichting (de heren Faber en Potstra) en de wethouders Bouma en Fellingner. In dit gesprek is de bovengenoemde optie voor een oplossing nader toegelicht en is het bestuur van de Stichting verzocht spoedig aan te geven of zij bereid is haar medewerking te verlenen en de gemaakte afspraken over de verkoop van de grond onder het dorps huis te herzien. In haar brief van 15 april 2010 (bijlage 4) bevestigt het bestuur van de Stichting dat:

- zij bereid is om de eerder gemaakte afspraken over de verkoop van de ondergrond onder het dorps huis te herzien en
- zij instemt met verkoop voor een bedrag van € 50.000,-, vermeerderd met de op € 5.000,- geraamde kosten voorfinanciering.

Op 21 april 2010 is een brief ontvangen van het bestuur van de Stichting Fredewalda Beheer (bijlage 5), waarin zij kenbaar maakt dat:

- zij zich volledig kan vinden in de inhoud van de brief van de Stichting Dorpscentrum aan uw college van 15 april 2010 te delen;
- met het bestuur van de Stichting Dorpscentrum een intentieverklaring is getekend voor de toekomstige samenwerking tussen beide partijen.

Risico's

De voorgestelde constructie om cofinanciering door de gemeente mogelijk te maken is niet geheel zonder risico:

- de Stichting Dorpscentrum is niet in staat om de aankooprijks van de grond onder het dorps huis op tafel te leggen op het moment van levering van de grond door de gemeente. Betaling van dat bedrag kan pas plaatsvinden nadat het perceel door het dorps huis verkocht aan een derde die ter plaatse woningen wil bouwen. Hiermee zal nog enige tijd gemoeid zijn, bijvoorbeeld omdat het bestemmingsplan zal moeten worden gewijzigd om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken²;
- in verband met voorwaarden, verbonden aan andere al verleende subsidies, koerst Fredewalda aan op realisatie van de restauratie vóór 1 januari 2012. Uiterlijk op dat moment zal de eindafrekening plaatsvinden en zal de subsidie betaalbaar worden gesteld. Mede gelet op het gestelde onder het vorige aandachtsstreepje betekent dit, dat de gemeente de bijdrage van € 50.000,- zou moeten voorfinancieren. Hieraan zijn kosten en risico's verbonden. Indien uitgegaan wordt van verkoop van de grond door de Stichting Dorpscentrum in 2014 en betaling van de subsidie op 31 december 2011, bedragen de kosten voor de gemeente circa € 5.000,-. Voorgesteld wordt deze kostenpost bij de Stichting Dorpscentrum in rekening te brengen, zodat de verkooprijks van de grond op € 55.000,- wordt gesteld. De co- en voorfinanciering zou de gemeente in dat geval geen geld kosten;

¹ Voorgesteld wordt om de grond te laten taxeren om de verkooprijks te bepalen. Bij het bepalen van de overdrachtsbelasting zal de belastingdienst ook naar de werkelijke waarde kijken.

² De reguliere herziening van het bestemmingsplan Tolbert is voorzien in 2011. Wijziging van de bestemming van het perceel van het dorps huis kan in dit traject worden meegenomen.

- ingeval de Stichting Dorpscentrum er niet in slaagt om de grond aan het Meester Boonstraplantsoen in 2014 te verkopen, lopen de kosten van voorfinanciering verder op. In het slechtste geval slaagt de Stichting er helemaal niet in om de grond te verkopen, en draait de gemeente volledig op voor de al toegezegde bijdrage van € 50.000,- . Om onnodige risico's te beperken is het wenselijk in ieder geval een deadline te stellen aan de termijn die de Stichting krijgt om het perceel te verkopen, gekoppeld aan een terugleverplicht. Ingeval van een eventueel noodzakelijke teruglevering ontstaan tenminste 2 problemen:
 - a. op de grond is nog steeds een dorpshuis gevestigd, dat eigendom is van de Stichting Dorpscentrum. Mogelijkheden tot herontwikkeling van deze locatie door de gemeente om inkomsten te genereren die het tekort van € 50.000,- (exclusief kosten voorfinanciering) dekken zijn er niet;
 - b. een voortgezette, kostendekkende exploitatie van het dorpshuis in de huidige vorm lijkt niet mogelijk. Tolbert zou daarmee zonder dorpshuis komen te zitten.

Staatssteun

Het betalen van een aankoopprijs die beduidend minder is dan de getaxeerde waarde wordt niet aangemerkt als (ontoelaatbare) staatssteun, aangezien verkoop plaatsvindt aan een stichting zonder winstoogmerk. Wel zou, om ongeoorloofde staatssteun in de toekomst te voorkomen, naast de in onze brief van 5 februari 2010 genoemde voorwaarden, aanvullend als voorwaarde moeten worden gesteld, dat de grond door de Stichting Dorpscentrum voor een marktconforme prijs wordt verkocht.

LAG

De Stichting Fredewalda heeft inmiddels een aanvraag ingediend voor een Leader-subsidie. Deze aanvraag is behandeld in de vergadering van de LAG van 20 april 2010. Onder voorbehoud van de uitkomsten van het overleg met de raadscommissie is door wethouder Fellingier toegezegd, dat de gemeente Leek haar aandeel in de benodigde cofinanciering zal leveren.

Samenvatting

De Stichting Oudheidkamer Fredewalda is al geruime tijd bezig met plannen voor de aankoop en het restaureren van de historische boerderij Cazemier, gelegen aan de Hoofdstraat 27 in Tolbert. De aankoop is inmiddels een feit. Onderzocht wordt nu welke functies de boerderij in de toekomst mede kan vervullen, om een duurzame exploitatie mogelijk te maken. Daarnaast is de Fredewalda druk doende om subsidies te verwerven om het tekort in de projectbegroting weg te werken. Serieuze optie daarbij is het indienen van een aanvraag om Leader-subsidie. Hiertoe is cofinanciering nodig van provincie en gemeente. Cofinanciering door de gemeente is mogelijk, indien eerder met de Stichting Dorpscentrum Tolbert gemaakte afspraken in overleg worden herzien. Het bestuur van de Stichting Dorpscentrum heeft schriftelijk kenbaar gemaakt hier toe bereid te zijn. Verzocht wordt om een besluit op de voorgestelde wijze waarop het voor cofinanciering benodigde bedrag op tafel kan worden gelegd. Opgemerkt wordt dat de voorgestelde wijze van cofinanciering niet zonder risico is en kosten voor de gemeente met zich mee kan brengen indien de Stichting Dorpscentrum er niet of later dan verwacht (2014) in slaagt om de grond te verkopen.

Voorgesteld besluit

Onder voorbehoud van de uitkomsten van het met de raadscommissie te voeren overleg instemmen met de voorgestelde constructie voor co- en voorfinanciering, bestaande uit:

- het herzien van de toezegging om de grond onder het dorpshuis voor een symbolisch bedrag te verkopen;
- het bepalen van de verkoopwaarde van de grond onder het dorpshuis door middel van taxatie (huidige bestemming en toekomstige (woon)bestemming);
- de insteek de grond onder het dorpshuis aan de Stichting Dorpscentrum te verkopen voor een bedrag van € 55.000,-, met als (aanvullende) voorwaarde dat de grond slechts voor een marktconforme prijs aan een derde mag worden verkocht;
- acceptatie van het risico dat een ongedekt tekort ontstaat in geval de grond onder het dorpshuis niet (tijdig) door de Stichting Dorpscentrum wordt verkocht.