

Datum raadsvergadering:	4 juli 2012	Agenda nr.:	05h
Portefeuillehouder:	Jongmans	Registratiecode:	BC/2012-38
Onderwerp:	Financieringsaanvraag Borchwerf II		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Het college is voornemens om conform het verzoek van Borchwerf II B.V. ten behoeve van Borchwerf II C.V.

- jegens de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten garant te staan voor de tijdige terugbetaling van rente en aflossing van een door voornoemde bank te verstrekken krediet in rekening-courant ad € 10.400.000 voor de periode van 18 maanden en
- een lening te verstrekken van € 650.000, eveneens voor een periode van 18 maanden.

Alvorens een definitief besluit te nemen stelt het college de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Wij stellen u voor:

uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen.

Aanleiding

Bij brief van 21 mei 2012 heeft Borchwerf II B.V., handelend als beherend vennoot van Borchwerf II C.V., met het oog op de financiering van de ontwikkeling van veld B ons college verzocht:

- jegens de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten garant te staan voor de tijdige terugbetaling van rente en aflossing van een door voornoemde bank te verstrekken krediet in rekening-courant ad € 10.400.000 voor de periode van 18 maanden en
- een lening te verstrekken van € 650.000, eveneens voor een periode van 18 maanden.

Per gelijke datum heeft Borchwerf II B.V. ook bij de gemeente Halderberge en Heijmans Infrastructuurontwikkeling B.V. verzoeken ingediend voor de verstrekking van leningen van € 650.000, respectievelijk € 1.300.000.

Kader

Samenwerkingskader

In 2003 heeft uw raad besloten om samen met de gemeente Halderberge en Heijmans Infrastructuurontwikkeling B.V. een PPS-constructie op te richten ten behoeve van de ontwikkeling van industrieterrein Borchwerf II. Daartoe participeert Roosendaal - evenals de gemeente Halderberge - in de CV/BV op basis van een 25% - belang; Heijmans heeft een belang van 50%. Bij die gelegenheid heeft de raad zich tevens garant gesteld voor het financieringsarrangement, dat met een plaatselijke bank is afgesloten. Dit arrangement loopt nog tot ultimo 2014.

Juridisch kader

In dit dossier heeft de gemeente te maken met zowel Europese als nationale en lokale voorschriften.

- Volgens de Wet Financiering decentrale overheden is het de gemeente uitsluitend toegestaan om geldleningen of garanties te verstrekken ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak. De gemeenteraad heeft een ruime mate van vrijheid om zelf te bepalen wat hij in het 'openbaar belang' acht mits dat maar goed gemotiveerd wordt. De ontwikkeling van bedrijventerrein kan als zodanig worden gekwalificeerd.
- Hoewel ons college op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd is tot het verstrekken van geldleningen en/of garanties dient krachtens artikel 8 van de Financiële Verordening uw raad naar zijn wensen en bedenkingen te worden gevraagd indien het bedrag groter is dan € 250.000.
- Artikel 6 van het Treasurystatuut voegt daar aan toe dat bij het verstrekken van leningen uit hoofde van de publieke taak zoveel mogelijk zekerheden of garanties worden geëist.

De regels, welke gelden in het kader van Europese steunverlening, komen onder 'Financiële aspecten

en consequenties' aan de orde.

Motivering / toelichting

Ofschoon de solvabiliteit als voldoende mag worden aangemerkt, is de liquiditeitspositie van Borchwerf II thans beperkt. Dat heeft twee oorzaken:

- Ten eerste is het indertijd gesloten financieringsarrangement gebaseerd op het ontwikkelingstempo van de oorspronkelijke grondexploitatie en sindsdien niet aangepast. Grondexploitaties vertonen een U-vormige curve, waarbij in de aanvangsjaren gemaakte kosten worden terugverdiend door grondverkoop in latere jaren. Doordat pas 2,5 jaar later gebruik is gemaakt van de SWAP ligt het terugverdienmoment ook later en is het kredietplafond thans lager dan past bij het feitelijke behoefte aan liquiditeit.
- Ten tweede moet Borchwerf II op korte termijn investeren in de overeengekomen aanleg van de verbindingsweg tussen Borchwerf en Majoppeveld.

Op dit moment doet zich de unieke situatie voor dat intentieovereenkomsten gesloten zijn met twee bedrijven, waardoor in een keer ca. 80% van veld B uitgegeven kan worden. Dit heeft als voordeel dat het exploitatieresultaat van Borchwerf II met zo'n € 6 miljoen verbetert. Daarvoor moet de grond echter wel dit jaar verkocht worden aan bedoelde bedrijven; anders is de kans reëel aanwezig dat ze uitwijken naar elders. Het probleem is dat Borchwerf de fiscaal bouwrijpe grond van de gemeente Roosendaal eerst moet aankopen en vervolgens verder bouwrijp moet maken maar de middelen om dat vóór te financieren ontbeert.

De huisbankier is als eerste gevraagd het bestaande financieringsarrangement aan te passen, c.q. op te rekken. In het kader van haar landelijke gewijzigde policy ten aanzien van de financiering van vastgoedontwikkeling heeft zij op dat verzoek echter negatief gereageerd. Vervolgens is de vraag bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten weggelegd, die wel een positieve reactie heeft gegeven.

Doel en evaluatie

Doelstelling is om in samenwerking met de gemeente Halderberge en Heijmans vanuit onze rol als commanditaire vennoot Borchwerf II C.V. te voorzien van een passende financiering om de ontwikkeling van veld B mogelijk te maken.

De vraag die in de vennotenvergadering van Borchwerf II B.V. nadrukkelijk aan de orde is geweest is waarom alleen Roosendaal garant zou moeten staan voor 80% van de financieringsbehoefte en niet de drie partijen gezamenlijk. Daarvoor zijn de volgende motieven aan te dragen:

- Roosendaal heeft als grondgebiedgemeente het grootste belang (realisatie van de verbindingsweg, verworven gronden staan bij ons op de balans);
- Halderberge financiert de verwerving van gronden in veld A tijdelijk voor en
- Heijmans heeft als private onderneming onder de huidige economische omstandigheden moeite om externe financiering aan te trekken en heeft op concernniveau dan ook besloten haar grondposities te reduceren: in dat licht is nieuwe grondverwerving en financiering door één van haar dochterondernemingen lastig verkoopbaar.

Financiële aspecten en consequenties

Financiële consequenties

Borchwerf II heeft met de per 1 januari 2012 herziene grondexploitatie als uitgangspunt drie scenario's uitgewerkt teneinde de liquiditeitsbehoefte te kunnen bepalen.

In scenario 0 leiden de intentieovereenkomsten niet binnen afzienbare termijn tot koopovereenkomsten; alsdan blijft de grondexploitatie van 1 januari 2012 in stand, hetgeen niet leidt tot een aanvullende liquiditeitsbehoefte.

Scenario 1 en 2 gaan uit van aankoop van de fiscaal bouwrijpe grond van de gemeente Roosendaal, feitelijk bouwrijpmaken en aanleg van een groot deel van de verbindingsweg in 2012. Het verschil tussen beide scenario's is dat scenario 1 uitgaat van verkoop van bepaalde kavels in veld A in 2012 en dat scenario 2 uitgaat van verkoop van die kavels, gespreid over 2012 en 2013. Daarmee wordt al voorzien in een deel van de liquiditeitsbehoefte. Scenario 1 en 2 leiden tot een nog te dekken liquiditeitsbehoefte van maximaal € 13 miljoen over een periode van 18 maanden. Gezien de onzekerheden qua timing van ontvangsten en uitgaven biedt volgens de BNG een krediet in rekening-courant als financieringsvorm de meeste flexibiliteit.

In dit kader dient voorkómen te worden dat sprake zal zijn van ongeoorloofde staatssteun. Dit spitst zich toe op drie aspecten:

- De bank mag slechts 80% van de totale behoefte aan vreemd vermogen financieren (uitgaande van een liquiditeitsbehoefte van € 13 miljoen betekent dit een maximaal krediet van

€ 10,4 miljoen); de resterende 20% of € 2,6 miljoen dient door de commanditaire vennoten naar rato van hun inbreng in de vorm van vreemd vermogen te worden verschafft. Voor de duidelijkheid: de gemeentegarantie dekt dus 100% van de lening maar 80% van de financieringsbehoefte.

- De rente, die Borchwerf II uiteindelijk gaat betalen moet de toets van marktconformiteit kunnen doorstaan. Aangezien de BNG dankzij de gemeentegarantie tegen een lager rentepercentage uitleent moet Borchwerf II het verschil met de marktrente in de vorm van een opslag aan de gemeente Roosendaal vergoeden.
- De rentevergoeding voor de lening van de commanditaire vennoten aan Borchwerf II is in principe een afspraak tussen partijen maar ook daarvoor gelden de regels van de Europese Commissie.

Voor wat betreft deze aspecten kan het volgende worden opgemerkt:

- zowel de gemeente Halderberge als Heijmans hebben zich positief uitgesproken over het verzoek van Borchwerf II om naar rato van hun aandeel in de CV/BV samen met de gemeente Roosendaal te voorzien in de resterende 20% van de behoefte aan vreemd vermogen; de formele besluitvorming daarover loopt parallel met ons besluitvormingsproces;
- de rente die Borchwerf II moet gaan betalen aan de BNG bestaat uit 1 maands Euribor (per 14 mei 2012 0,398%), verhoogd met een opslag van 55 basispunten; volgens schriftelijke opgave van de Rabobank zou - gegeven de ratio's van Borchwerf II - de opslag boven Euribor 150 basispunten bedragen; het verschil van 95 basispunten (dit is 0,95%) zal Borchwerf II aan de gemeente vergoeden;
- de rente die Borchwerf II aan de commanditien zal vergoeden wordt bepaald op 5%; dat dit aanmerkelijk hoger is heeft te maken met het feit dat sprake is van achtergesteld vreemd vermogen.

De risico-/rentevergoeding die de gemeente Roosendaal zal ontvangen is afhankelijk van het feitelijk tempo van de grondaankopen, het bouwrijpmaken en de grondverkoop en ligt bij benadering rond de € 75.000 voor de totale krediettermijn. Deze opbrengst komt ten gunste van de algemene middelen.

Risico's

Hierna wordt ingegaan op de risico's welke te onderkennen zijn en hoe daarmee zal worden omgegaan.

- Het belangrijkste risico voor Borchwerf II (en daarmee voor de gemeente als mede-eigenaar) is het afhaken van de kopers voor de twee percelen. Borchwerf II zal de gevraagde financiering daarom pas daadwerkelijk aangaan als met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid vaststaat dat ook daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Daaraan voorafgaand moet overigens ook nog overeenstemming worden bereikt met een tweetal grondeigenaren in het plangebied. In die zin wordt dus met dit besluit thans slechts de beschikbaarstelling van vreemd vermogen geregeld.
- Het risico voor de gemeente als borg wordt deels afgedekt door het verschaffen van een recht van eerste hypotheek door Borchwerf II op de verbonden gronden, welke zich thans nog bij ons in de groundbank bevinden. Voor een ander deel bestaat daar de contractuele aansprakelijkheid van onze samenwerkingspartners binnen de CV/BV.
- Het risico op ongeoorloofde staatssteun wordt als gering beschouwd, gelet op de marktconformiteit van de gekozen financieringsconstructie.

Communicatie

Ons college heeft zowel de aanvrager als onze samenwerkende partners in Borchwerf II reeds op de hoogte gesteld van het voornemen om medewerking te verlenen. Uitgaande van een positieve grondhouding van uw raad ten aanzien van dit voorstel zullen wij vervolgens een definitief besluit nemen en dit communiceren aan voornoemde partijen.

Bijlagen

1. Verzoek van Borchwerf II B.V. d.d. 21 mei 2012.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
G. van Hofwegen a.i.

De burgemeester,
mr J.M.L. Niederer.

Datum raadsvergadering:	4 juli 2012	Agenda nr.:	05h
Portefeuillehouder:	Jongmans	Registratiecode:	BC/2012-38
Onderwerp:	Financieringsaanvraag Borchwerf II		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur d.d. 28-06-2012

Besluit:

geen wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het college.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2012

De griffier,

De voorzitter,