

Datum raadsvergadering:	(in te vullen door griffie)	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	T.Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Herfinanciering Borchwerf II CV		

Aan de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Akkoord te gaan met:

De afspraken uit de vennotenvergadering van Borchwerf II CV d.d. 14 oktober 2015 rondom de herfinanciering van de activiteiten van Borchwerf II CV per 1 januari 2016:

- In de financieringsbehoefte van € 18 miljoen wordt als volgt voorzien:
 - De gemeente Roosendaal verstrekt per 1 januari 2016 een lening van € 7 miljoen aan de CV voor de duur van 24 maanden ten behoeve van de verdere ontwikkeling van veld B;
 - De BNG verstrekt een lening van € 11 miljoen aan de CV onder gemeentegarantie van Halderberge en Roosendaal;
 - Als zekerheden worden door de CV een recht van eerste hypotheek op alle nog niet verkochte gronden en een pandrecht op reeds gesloten verkoopovereenkomsten verleend.
- De gemeente Halderberge wordt voor een bedrag van € 1 miljoen tegemoet gekomen vanwege verleende kortingen op grondverkoop aan Borchwerf II CV in de periode 2007 t/m 2010.
- Aan de aandeelhouders van Borchwerf II CV wordt een interimdividend van € 8 miljoen uitgekeerd.
- Het streven is om de samenwerking tussen de drie partijen per ultimo 2016 te beëindigen.

2. Uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons College te brengen met betrekking tot:

- De te verstrekken lening van € 7 miljoen aan de CV;
- Het afgeven van een gemeentegarantie ad € 5,5 miljoen jegens de BNG.

Aanleiding

De gemeente Roosendaal participeert voor 25% in de PPS-constructie Borchwerf II. Dit doet de gemeente samen met de gemeente Halderberge (eveneens 25%) en Heijmans Vastgoed (50%). Per 31 december 2015 loopt de huidige rekening-courantovereenkomst van € 15 miljoen met de Rabobank af. Financiering van de ontwikkeling van vastgoed maakt geen onderdeel meer uit van de strategische portefeuille van de Rabobank. Herfinanciering van Borchwerf II CV is daarom noodzakelijk.

Kader

In 2003 heeft uw raad besloten om samen met de gemeente Halderberge en Heijmans Vastgoed BV een PPS-constructie op te richten ten behoeve van de ontwikkeling van industrieterrein Borchwerf II.

In juli 2012 hebben wij uw raad een soortgelijk voorstel gedaan om deels garant te staan en deels een lening te verstrekken ten behoeve van de herfinanciering van de activiteiten van de CV. Van die financiering is toen geen gebruik gemaakt; in overleg met de Rabobank is het bestaande krediet enkele malen verlengd.

Volgens de Wet Financiering decentrale overheden is het de gemeente uitsluitend toegestaan om geldleningen of garanties te verstrekken ten behoeve van de publieke taak. De ontwikkeling van een bedrijventerrein kan gezien worden als een publieke taak.

Het College van B&W is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd tot het verstrekken van geldleningen en/of garanties. Wel dient het College uw raad naar zijn wensen en bedenkingen te vragen indien het bedrag groter is dan € 250.000.

Het Treasurystatuut voegt daaraan toe dat bij het verstrekken van leningen uit hoofde van de publieke taak zoveel mogelijk zekerheden of garanties worden geëist.

Motivering / toelichting

In de buitengewone algemene vergadering van vennoten van Borchwerf II CV d.d. 14 oktober 2015 is een compromis bereikt tussen de vennoten inzake de herfinanciering. Het bereiken van dit compromis was een lastige opgave gezien de achterliggende belangen van de vennoten:

- De gemeente Halderberge heeft eind 2013 een claim van € 1,6 miljoen ingediend bij de CV wegens verleende kortingen op de grondverkoop aan de CV in de periode 2007 t/m 2010. De CV heeft deze claim altijd geweigerd te honoreren.
- In 2008 hebben beide gemeenten ingestemd met het laten vervallen van de 50%-contragarantie die Heijmans had afgegeven tegenover de gemeentegaranties. Volgens de samenwerkingsovereenkomst zou Heijmans voor deze nieuwe financiering wederom deze contragarantie moeten afgeven. Gelet op de krappe liquiditeitspositie van het bedrijf is het voor Heijmans echter nagenoeg onmogelijk om deze contragarantie af te geven.

De gemeente Roosendaal was genoodzaakt om beide partijen tegemoet te komen teneinde een compromis te kunnen bereiken. Indien geen compromis zou zijn bereikt - en er dus geen plan voor herfinanciering was - zou de Rabobank per 1 januari 2016 het recht hebben om de door beide gemeenten afgegeven garanties (ieder € 7,5 miljoen) in te roepen.

In de vennotenvergadering zijn daarom de onderstaande afspraken gemaakt:

- De gemeente Halderberge wordt voor € 1 miljoen tegemoet gekomen in haar claim. Voor de gemeente Halderberge was dit een noodzakelijke voorwaarde om verder te kunnen gaan met de onderhandelingen.
- Aan de aandeelhouders wordt een interimdividend van € 8 miljoen uitgekeerd. Het aandeel van Heijmans wordt deels uitgekeerd; het aandeel van de beide gemeenten blijft in de CV en zal pas worden uitgekeerd als de liquiditeitspositie van de CV dat toestaat.
- Het streven is om de samenwerking tussen de drie partijen per ultimo 2016 te beëindigen. Het uitkeren van interimdividend aan Heijmans kan dan ook worden beschouwd als het voorsorteren op het uitreden van Heijmans. De gemeenten Roosendaal en Halderberge kunnen dan samen verder in een samenwerkingsvorm die hierbij past. Voor de gemeenten wordt het hierdoor makkelijker om tot overeenstemming te komen. Bovendien is financiering zonder marktpartij niet of nauwelijks een issue.
- De herfinanciering zoals weergegeven in het beslispunt hierboven. De financieringsbehoefte van de CV wordt per 1 januari 2016 geraamd op € 18 miljoen. Dit is inclusief het uit te keren dividend van € 4 miljoen aan Heijmans. De rente van alle aan te trekken kredietfaciliteiten komt ten laste van de CV.

Borchwerf II CV verleent aan de gemeenten Roosendaal en Halderberge het recht van eerste hypotheek op alle nog niet verkochte gronden in de CV. Voorts verleent de CV het pandrecht aan beide gemeenten op de toekomstige inkomsten uit de onherroepelijke verkoopovereenkomsten fase 2 van kavel B01 (LCP/Primark) en fase 2 van kavel A13A (Groninger akte / BVO-groep).

- Teneinde binnen de marges van toelaatbare staatssteun te blijven mag slechts 80% van de financiële verplichting onder gemeentegarantie worden gefinancierd; de resterende 20% dienen de vennoten uit eigen middelen in te brengen. Daartoe zal € 2.750.000 van het uit te keren interimdividend via een zgn. kasschuif worden teruggestort in de CV.
- Aan beide gemeenten wordt een risicopremie vergoed voor het garant staan, zodat de financiering als marktconform kan worden betiteld.
- Over de thans voorgestelde financieringsconstructie is door Borchwerf II CV extern juridisch advies ingewonnen.

Doel en evaluatie

Doelstelling is om - in samenwerking met de gemeente Halderberge en Heijmans BV - vanuit onze rol als commanditaire vennoot Borchwerf II CV te voorzien van passende financiering zodat de activiteiten van de CV gecontinueerd kunnen worden.

Financiële aspecten en consequenties

Als gevolg van de gemaakte afspraken in de vennotenvergadering van Borchwerf II CV ontstaan de volgende meerkosten:

- De toekenning van de claim van € 1 miljoen aan de gemeente Halderberge;
- Extra rentekosten van € 0,4 miljoen (€ 8 miljoen * 2 jaar * 2,5%)

De grondexploitatie van Borchwerf II CV kan deze lasten dragen; de geprognosticeerde winst op eindwaarde bedraagt na deze bijstelling ongeveer € 29 miljoen.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen

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

Datum raadsvergadering:	(in te vullen door griffie)	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	T. Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Herfinanciering Borchwerf II CV		

De gemeenteraad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- Gelet op het advies van de raadscommissie (in te vullen door de griffie) d.d. (in te vullen door de griffie);

Besluit:

1. Akkoord te gaan met:

De afspraken uit de vennotenvergadering van Borchwerf II CV d.d. 14 oktober 2015 rondom de herfinanciering van de activiteiten van Borchwerf II CV per 1 januari 2016:

- In de financieringsbehoefte van € 18 miljoen wordt als volgt voorzien:
 - De gemeente Roosendaal verstrekt per 1 januari 2016 een lening van € 7 miljoen aan de CV voor de duur van 24 maanden ten behoeve van de verdere ontwikkeling van veld B;
 - De BNG verstrekt een lening van € 11 miljoen aan de CV onder gemeentegarantie van Halderberge en Roosendaal;
 - Als zekerheden worden door de CV een recht van eerste hypotheek op alle nog niet verkochte gronden en een pandrecht op reeds gesloten koopovereenkomsten verleend.
- De gemeente Halderberge wordt voor een bedrag van € 1 miljoen tegemoet gekomen vanwege verleende kortingen op grondverkoop aan Borchwerf II CV in de periode 2007 t/m 2010.
- Aan de aandeelhouders van Borchwerf II CV wordt een interimdividend van € 8 miljoen uitgekeerd.
- Het streven is om de samenwerking tussen de drie partijen per ultimo 2016 te beëindigen.

2. Uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons College te brengen met betrekking tot:

- De te verstrekken lening van € 7 miljoen aan de CV;
- Het afgeven van een gemeentegarantie ad € 5,5 miljoen jegens de BNG.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2015.

De griffier,

De voorzitter,