

Raadsvoorstel

Onderwerp: Gemeente Albrandswaard voorstel financiering Essendael		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: p.klem@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C.		Openbaar
BBVKenmerk: 173351		

Onderwerp

Gemeente Albrandswaard voorstel financiering Essendael

Geadviseerde beslissing

1. Een lening van € 2.500.000,- aan de GEM CV Essendael te verstrekken.
2. De lening te verstrekken - conform bijgevoegde geldleningsovereenkomst - voor een periode van vier jaar tegen een "staatssteunproof" rentepercentage van 4,34%.
3. De directeur B.A. Losekoot van de GEM CV Essendael te machtigen om als directeur (vertegenwoordiging gemeente Albrandswaard) van de GEM CV Essendael deze geldlening te ondertekenen.

Inleiding

De GEM CV Essendael (GEM) heeft de gemeente Albrandswaard verzocht de grond binnen Essendael, die nog in eigendom is bij de gemeente Albrandswaard, conform de samenwerkingsovereenkomst 2005 te verkopen aan de GEM. Om deze grond te kunnen kopen heeft de GEM aan de beide partners - de gemeente Albrandswaard en Bouwfonds Property Development (BPD) - een geldlening gevraagd. Op 26 februari 2015 is door de gemeente een schriftelijk verzoek (bijlage 1) ontvangen van de GEM met het verzoek om een geldlening te verstrekken van € 2,5 mln. Om deze lening te kunnen verstrekken, zal de gemeente Albrandswaard zelf een lening moeten afsluiten. Met deze lening zal de GEM de gronden van de gemeente kopen, zodat de gemeente de lening direct weer kan aflossen.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de woningbouwopgave Essendael conform het vastgestelde bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst Essendael 2005.

Relatie met beleidskaders

Woonvisie 2010-2013.

Argumenten

1.1 De verkoop van de grond is in lijn met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) Essendael 2005.
In de SOK Essendael 26 oktober 2005 is tussen de gemeente en BPD afgesproken dat direct na de oprichting van de GEM alle gronden door de gemeente worden ingebracht. Deze afspraak kon niet voor alle gronden direct ten uitvoer worden gebracht. Conform SOK worden nu de resterende gronden in eigendom van de gemeente verkocht aan de GEM.

1.2 De GEM Essendael heeft beide partners verzocht een lening te verstrekken.

In de Raad van Commissarissen van 28 januari 2015 is besloten om ten behoeve van de grondaankopen door de GEM een financiering te vragen aan beide partners in de samenwerking (bijlage 2). Het betreft een financiering voor een bedrag van elk der partners van € 2,5 miljoen.

1.3 Zonder extra financiering kan de grondaankoop niet gerealiseerd worden.

De GEM heeft momenteel niet voldoende liquide-middelen om de gronden van de gemeente Albrandswaard aan te kopen. Met de totale transactie is een bedrag gemoeid van circa € 6,5 miljoen. De GEM bezit momenteel circa € 3,0 miljoen aan liquide-middelen, maar moet daarmee ook het lopende werk financieren.

1.4 De lening die de gemeente moet aangaan, lossen we daags na het aangaan van de lening af. Direct nadat de GEM via de lening vanuit de gemeente de benodigde liquide-middelen heeft verkregen, worden de gronden van de Gemeente Albrandswaard afgenomen. De liquide-middelen die daardoor voor de gemeente beschikbaar komen, worden weer direct gebruikt voor aflossing van de lening met de BNG.

1.5 Het risico op het niet terugbetalen van de geldlening door de GEM is te verwaarlozen.

De huidige grondexploitatie (2015) sluit rekening houdend met het terugbetalen van de geldlening op een eindwaarde van circa € 4,0 miljoen positief. De grondexploitatie wordt naar verwachting in het jaar 2020 afgesloten. De gemeente heeft een deelneming van 50% in deze samenwerking. Het risico dat de GEM de geldlening niet kan terugbetalen is te verwaarlozen.

2.1 De looptijd van de lening is maximaal vier jaar en indien mogelijk korter.

De GEM Essendael heeft als uitgangspunt om zo weinig mogelijk liquide middelen in kas te houden. Wanneer door snellere verkopen meer liquiditeit ontstaat, wordt er sneller afgelost.

2.2 Het rentepercentage is aan strenge spelregels gebonden.

De lening moet verstrekt worden tegen een rentepercentage dat 'staatsteunproof' is en moet voor beide partners gelijk zijn. Belangrijk voor de gemeente is de toetsing of het rentepercentage staatsteunproof is en dat de gemeente zich houdt aan de huidige spelregels die hiervoor gelden. Wet Markt en Overheid is hierbij van belang. Deze kent een 4-tal gedragsregels die leidend zijn om deze lening al of niet te mogen verstrekken, te weten: kostendoorrekening, bevoordelingsverbod, gegevensgebruik en functiescheiding. Deze criteria zijn ten behoeve van deze besluitvorming nauwgezet doorlopen met de conclusie dat bij geen van deze punten de gemeenten een negatieve afwijking is geconstateerd en deze geldlening dus kan worden verstrekt. In onderlinge samenspraak tussen de gemeente Albrandswaard, BPD en de GEM CV Essendael worden de laatst geldende rentetarieven toegepast. Dit is uitgewerkt in de bijgevoegde concept geldleningsovereenkomst (bijlage 3).

Uitvoering/vervolgstappen

Na het verstrekken van de geldlening aan de GEM worden door de GEM direct de gronden van de gemeente worden aangekocht. Vervolgens lost de gemeente haar geldlening bij de BNG af.

Evaluatie/monitoring

Monitoring vindt plaats via het MPO(t).

Financiën

De geldlening geschiedt voor de gemeente met kort kasgeld, wat inhoudt dat de lening direct weer afgelost wordt met de opbrengst van de grond. Omdat de grondexploitatie een resultaat geeft van circa € 4,0 miljoen positief op eindwaarde, is het financiële risico bij deze geldlening voor de gemeente nihil. De rente op de lening is gelijk/is van dezelfde orde grootte van de rente die jaarlijks toegerekend wordt aan de grond. Dit betekent dat het financiële effect van de geldlening per saldo ook nihil is.

Juridische zaken

De wederzijdse afspraken over de lening worden vastgelegd in geldleningsovereenkomst (bijlage 3). Om de zake administratief af te kunnen handelen wordt de directeur (vertegenwoordiging gemeente Albrandswaard) van de GEM CV Essendael gemandateerd deze geldlening te ondertekenen. De geldleningsovereenkomst zelf wordt namens de gemeente ondertekend door de burgemeester.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Brief GEM CV Essendael verzoek om geldlening d.d. 26 februari 2015 (173481);
Concept geldleningsovereenkomst GEM CV Essendael – Gemeente Albrandswaard (173481)
2. Besluit vergadering RVC Essendael d.d. 28 februari 2015 (173480);
3. Memo besluitvorming Essendael (173479)

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de loco-secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D.M.', with a long horizontal line extending to the left.

Dick Mol

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.C. Wagner'.

drs. Hans-Christoph Wagner