



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 17-12-2020

Agendapunt :

Commissie : Bestuur en middelen

Portefeuillehouder : P.F. Dijkman

Onderwerp : Verstrekking lening aan Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. t.b.v. uitvoering raadsbesluit verduurzamen gemeentelijk vastgoed van 29 oktober 2020

Voorgesteld besluit

1. Een lening aan te gaan met Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. van circa € 6,5 miljoen ter uitvoering van het raadsbesluit Verduurzamen gemeentelijk vastgoed van 29 oktober 2020.

Aanleiding en context

Op 29 oktober jongstleden heeft uw raad besloten om tot oprichting van een gemeentelijke B.V. over te gaan voor het onderbrengen en verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Met het raadsvoorstel van 29 oktober worden drie ambities van het coalitieakkoord gerealiseerd:

- *) stappen zetten naar een energie-neutrale gemeente;
- *) verbeteren van de schuldpositie van de gemeente;
- *) investeringsruimte vrij maken met het oog op de woningbouw ambities in de Kanaalzone.

Voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is besloten dit fasegewijs te implementeren. De eerste tranche omvat 12 panden met een totale waarde van circa 100 miljoen. Onderdeel vormt tevens de verduurzaming van deze panden voor een bedrag van circa € 5 miljoen.

Ter uitvoering van dit raadsbesluit zijn inmiddels diverse stappen gezet; een gemeentelijke B.V., Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. is in oprichting, de opdracht tot taxeren is verstrekt, het eerste gesprek met de BNG is verricht en overleg met de notaris voor overdracht op 29 december is gaande.

Het college geeft met voorliggende besluit invulling aan de overdracht voor het einde van het jaar wat tevens circa 2 miljoen euro kan besparen in verband met het rijksbeleid tot verhoging van de overdrachtsbelasting.

Argumenten

Om dit jaar tot overdracht over te gaan heeft de gemeente onderzocht welke stappen genomen moeten worden. Een aantal stappen heeft het college in grote mate zelf in de hand, zoals het oprichten van een gemeentelijke B.V., Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V., en het verzorgen van de taxaties voor de betreffende panden. Ook is het mogelijk om in 2020 de verkoop aan de gemeentelijke B.V. bij de notaris te laten plaatsvinden en de betaling van de transactie, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, in 2021 te doen.

De overdrachtsbelasting moet de gemeentelijke B.V. echter direct betalen en hiervoor is financiering van de Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV in oprichting nodig.

Wat evenwel buiten de gemeente ligt is het verstrekken van de financiering. De potentiële financier van de nog op te richten Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. heeft aangegeven dat het financieringsverzoek dient te komen van die rechtspersoon zelf en dat gelet op de huidige protocollen en werkwijzen binnen de bancaire sector financiering voor het eind van dit jaar niet meer haalbaar is.

Om voor het eind van het jaar de panden over te dragen wordt voorgesteld om een lening aan te gaan met Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. De lening wordt aangegaan voor de overdrachtsbelasting en de eerste kosten voor het operationeel krijgen van de gemeentelijke B.V. De koopsom blijft Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. verschuldigd tot het moment dat zij over een eigen financiering kan beschikken. Zodra de financiering naar verwachting in de eerste helft 2021 verkregen is, zal Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. de gemeentelijke lening aflossen en de koopsom betalen aan de gemeente.

Mocht Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. de financiering onverhoopt niet rond kunnen krijgen wordt in de koop- en leveringsovereenkomst een ontbindende voorwaarde opgenomen met een fatale datum (1 augustus 2021) waarop de lening verkregen dient te zijn. Mocht deze fatale datum niet worden gehaald kan de betaalde overdrachtsbelasting worden teruggevorderd van de belastingdienst.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Voorliggende raadsbesluit geeft invulling aan de uitwerking van het raadsbesluit van 29 oktober jongstleden waarin de raad heeft besloten tot oprichting van een gemeentelijke B.V. ten behoeve van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Met de overdracht voor het einde van het jaar wordt ingezet op een besparing van 2% overdrachtsbelasting wat neerkomt op circa € 2 miljoen euro.

Overige relevante informatie

Governance en risico

Voor de inrichting van de B.V. is gekozen voor dezelfde opzet als bij de N.V's Stadswerk 072 en Alkmaar Sport: een directeur-bestuurder en de algemene vergadering van aandeelhouders.

De gemeente heeft 100 % van de gewone aandelen en een prioriteitsaandeel. De afgevaardigde wethouders oefenen in beginsel de bevoegdheden van de AvA uit, en het college de bevoegdheden op basis van het prioriteitsaandeel (wijziging statuten, ontbinding vennootschap).

Waardering gebouwen

Voor de notariële overdracht is een officiële taxatie benodigd. De taxatierapporten zijn uiterlijk op 16 december beschikbaar. Dat is de reden dat de koopsom, en daarmee de overdrachtsbelasting op dit moment nog niet precies kan worden vastgesteld. Uitgaande van de WOZ-waarde van de panden van circa €100 miljoen wordt in dit besluit gesproken over een geldlening van circa € 6,5 miljoen. Na de taxaties kan dit bedrag pas exact worden vastgesteld.

Geldleningsovereenkomst

Op basis van de taxatierapporten kan Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V een financieringsaanvraag indienen bij de BNG of een andere financier. Op het moment dat de Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. haar financieringsaanvraag rond heeft zullen wij uw raad een raadsvoorstel voorleggen voor de benodigde garantstelling voor deze financiering.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Met dit besluit wordt goedkeuring gegeven om de begroting 2020 te wijzigen. Dit betekent dat verkoop van de activa leidt tot een desinvestering van deze activa bij de gemeente in de jaarrekening 2020 en een vordering op de in oprichting zijnde Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V.

Op basis van voorliggende besluit leent de gemeente het bedrag voor de overdrachtsbelasting en de eerste kosten voor het operationeel krijgen van de gemeentelijke B.V. aan Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V.

Vervolg en communicatie

De verschillende huurders zijn in de week van 23 november per brief geïnformeerd over de verduurzamingsambities van de gemeente en de oprichting van Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V.

Eind december zullen wij uw raad zoals u verzocht heeft informeren over de voortgang.

Bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

E.G.M. Roemer, waarnemend burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **01-12-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Klik hier om een commissie te selecteren, d.d. **08-12-2020**;

Gelet op het bepaalde in *[vul hier de zo nodig de wettelijke regeling in, waarop het besluit gestoeld is]*;

B e s l u i t

1. Een lening aan te gaan met Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. van circa € 6,5 miljoen ter uitvoering van het raadsbesluit Verduurzamen gemeentelijk vastgoed van 29 oktober 2020.

Alkmaar, **17-12-2020**;

De raad voornoemd,

E.G.M. Roemer, voorzitter

L. Blaauw, griffier