



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 08-07-2021

Agendapunt :

Commissie : Bestuur en middelen

Portefeuillehouder : P.F. Dijkman

Onderwerp : Garantstelling Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

Voor Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV garant te willen staan voor een lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) van € 86,5 miljoen met een looptijd gelijk aan de verstrekte leningen onder de voorwaarde dat de afbouw van de garantstelling gelijk afloopt met de lineaire aflossingsverplichting van deze geldleningen bij Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V.

Aanleiding en context

Op 29 oktober 2020 heeft uw raad besloten om tot oprichting van een gemeentelijke B.V. over te gaan voor het onderbrengen en verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is besloten dit fasegewijs te implementeren. De eerste tranche omvat 9 panden en de realisatie van twee nieuwe scholen. Het totaal te financieren bedrag is onderverdeeld in de volgende investeringen van de BV:

- Terreinen (behorende bij de overgedragen objecten): € 5,975 miljoen
- Gebouwen (overgedragen objecten): € 49,427 miljoen
- Overdrachtsbelasting (kosten 6% overdracht eigendom gemeente naar BV): € 3,399 miljoen
- Nieuwbouw school Vroonermeer: € 9,560 miljoen
- Nieuwbouw school de Hoef: € 10,150 miljoen
- Investering Museum (reeds gepland, met de overdracht verplichting overgegaan naar BV): € 1,135 miljoen
- Singelgarage (conform MIP ivm overdracht verplichting overgegaan naar de BV): € 0,5 miljoen
- Investerings in verduurzamen van de overgedragen objecten (10% van de waarde van de overgedragen objecten): € 5 miljoen
- Geprognosticeerd kastekort en afronding: € 1,354 miljoen

Op 17 december 2020 hebben we uw raad geïnformeerd over de financiering van de Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV. Om voor het eind van het jaar de panden over te dragen is de raad voorgesteld om een lening aan te gaan met Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. De lening is 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 verkregen is, zal Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. de gemeentelijke lening aflossen en de koopsom betalen aan de gemeente.

De afgelopen maanden zijn voor de BV o.a. de volgende stappen gezet:

- De businesscase is opgesteld en afgerond waarbij een doorrekening heeft plaatsgevonden van alle investeringen en exploitatie van Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV voor de komende 40 jaar.
- Aan de belastingdienst is een verzoek ingediend om gebruik te kunnen maken van de quasi-bestedingsvraagstelling inzake de vennootschapsbelasting (VPB).
- De accountant heeft de intentie uitgesproken om de constructie met de BV en de overdracht van de panden positief te beoordelen. Een positieve beoordeling betekent dat de schuldenpositie inderdaad zal verbeteren.

De financiering van de vastgoed BV en de vrijstelling van VPB zijn de twee ontbindende voorwaarde in de verkoopovereenkomst. Is financiering niet mogelijk en kan de gemeente geen gebruik maken van de vrijstelling inzake de VPB dan kan de verkoop worden teruggedraaid (zie risico's). Over deze risico's bent u geïnformeerd in het memorandum d.d. 31-12-2020.

Argumenten

In de voordracht van de raad van 17 december 2020 heeft het college aangekondigd om, op het moment dat de Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V. haar financieringsaanvraag rond heeft, een raadsvoorstel aan u voor te leggen voor de benodigde garantstelling voor deze financiering. Thans is de financieringsaanvraag van Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV beschikbaar en dient het college bijgaand voorstel in bij de gemeenteraad.

De doorrekeningen van Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV laten zien dat er in opzet een financieel gezonde exploitatie kan plaatsvinden.

Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV en Alkmaar zijn met elkaar verbonden en willen samen verder. Het verstrekken van een garantstelling is de volgende stap die nu nodig is.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

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.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

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 heeft de bevoegdheden op basis van het prioriteitsaandeel (wijziging statuten, ontbinding vennootschap).

Zoals aangegeven zijn er nog twee ontbindende voorwaarden die in werking kunnen treden:

1. Indien de BNG niet akkoord gaat met de financieringsaanvraag, bestaat de mogelijkheid om de koop te ontbinden.
2. Indien de belastingdienst niet akkoord gaat op korte termijn met de quasi-inbestedingsconstructie en de BV VPB plichtig blijkt, bestaat de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Indien er tijdig, vóór 1 december 2021, geen definitief uitsluit is, bestaat het risico dat de BV (gedeeltelijk) VPB plichtig is op enkele activiteiten. Indien dit scenario zich voordoet, is aanpassing van de bedrijfsvoering van de BV vereist. Het scenario van VPB plicht geldt overigens ook voor de gemeentelijke bedrijfsvoering in de toekomst.

In het memorandum dat u heeft ontvangen in december 2020 is gebruik gemaakt van onderstaande tabel om het risico weer te geven:

Risico/dilemma voor beheersmaatregel	Beheersmaatregel	Risico/dilemma
1 Uitvoerbaarheid verkoop en levering (technisch)	Overdracht met uitstel van betaling en lening.	
2 Besparing 2% overdrachtsbelasting	Overdracht voor 1-1-21	
3 Overdrachtsbelasting (zo laag mogelijk binnen de kaders)	Opnemen verkoop regulering beding ter 'drukking' van OVB	
4 Vennootschapsbelasting	Quasi inbesteden	
5 Financiering BNG	I.o.m. BNG positieve grondhouding voor financiering	
6 BTW vraagstukken	Herziening eerste tranche van 12 naar 9 'panden'	
7 Zekerheid ontbindende voorwaarden	Afstemming Belastingdienst	
8 Organisatie en businesscase BV	Verkenning inrichting BV/ uitwerking businesscase	

Het risico bij afstemming belastingdienst (punt 7) staat daarmee nog ongewijzigd op oranje. Deze is gekoppeld aan punt 4, Vennootschapsbelasting. Quasi-inbesteding is nog steeds de beheersmaatregel maar moet nog wel goedkeuring krijgen van de belastingdienst.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Garantstelling

Een garantstelling vraagt geen financiële dekking zolang dat die garantstelling niet wordt aangesproken c.q. niet leidt tot een betaling. Het verstrekken van de garantstelling maakt onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen. De gemeente staat garant voor de resterende hoofdsom van de geldlening plus alle rentebetalingen plus alle boetes op de geldlening. Ten aanzien van de garantstelling wordt een borgstellingsovereenkomst tussen de gemeente, Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV en de BNG bank opgesteld. Deze borgstellingsovereenkomst wordt afgegeven door het College van Burgemeester en Wethouders na goedkeuring van de garantstelling op deze lening van de BNG bank aan Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV.

Vervolg en communicatie

Na het raadsbesluit ondertekent het College van B&W de borgstellingsverklaring. De BNG kan daarna de financiering vrijgeven voor Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV. Overige communicatie vindt plaats op de gebruikelijke wijze.

Bijlagen

1. Brief aanvraag garantstelling Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV, zoals vastgesteld in de AvA van 8 april 2021.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.F. Dijkman, loco burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering : **25-05-2021**

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **25-05-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Bestuur en middelen, d.d. **22-06-2021**;

B e s l u i t

De raad besluit:

Voor Alkmaar Duurzaam Vastgoed BV garant te willen staan voor een lening bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) van € 86,5 miljoen met een looptijd gelijk aan de verstrekte leningen onder de voorwaarde dat de afbouw van de garantstelling gelijk afloopt met de lineaire aflossingsverplichting van deze geldleningen bij Alkmaar Duurzaam Vastgoed B.V.

Alkmaar, **25-06-2020**;

De raad voornoemd,

mw. A.M.C.G. Schouten, voorzitter

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier