

Registratienummer:	RVO15.0003	Portefeuillehouder:	P.J.R. Kos/G.K. Visser
Van afdeling:	Concernstaf	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffier:	
Behandelend ambtenaar:	J. Machgeels		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8170		
E-mail adres:	j.machgeels@denhelder.nl		
Onderwerp:	Wensen en bedenkingen procedure garantstelling Kooypunt IIIa		

**Gevraagd besluit:**

- I. Op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet, in samenhang met artikel 5a van de Financiële verordening gemeente Den Helder over het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders om:
1. Port of Den Helder een gemeentegarantie af te geven ter grootte van € 2,6 miljoen over de periode 2015-2017 ("overbruggingskrediet") om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kooypunt IIIa mogelijk te maken. Dit onder de randvoorwaarden zoals opgenomen in de nota Gemeentelijke garanties en geldleningen, en hiertoe dienovereenkomstig een overeenkomst op te stellen.
  2. Het college opdracht te geven in overleg te treden met Port of Den Helder over de wijze waarop Port of Den Helder de gemeente als aandeelhouder van informatie voorziet zodat duidelijk is wat de effecten op lange termijn zijn voor de ontwikkeling van de vermogenspositie van Port of Den Helder.

Het college van burgemeester en wethouders te berichten dat:

Keuze 1: de raad over dit voorgenomen besluit geen wensen en bedenkingen heeft.

óf

Keuze 2: de raad over dit voorgenomen besluit de volgende wensen en/of bedenkingen aan het college van burgemeester en wethouders ter overweging meegeeft:

- a. ....
- b. ....
- c. ....

- II. De ten aanzien van de bij het voorstel gevoegde stukken: rapportage Zanders, rapportage Ecorys en business case NV Port of Den Helder, door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding, conform het gestelde in de bijgevoegde brief AU15.00210, overeenkomstig artikel 25 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

**Publiekssamenvatting**

PoDH heeft het college verzocht een garantstelling te verlenen. Dit als overbruggingskrediet voor de periode 2015-2017 om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kooypunt IIIa mogelijk te maken. De aanvraag om garantstelling wordt getoetst aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnota "Gemeentelijke garanties en geldleningen (2014)". Uit deze toetsing blijkt dat het verzoek past binnen de in de nota gestelde randvoorwaarden. Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen t.a.v. het voorstel kenbaar te maken.

**Inleiding**

Port of Den Helder (PoDH) heeft de gemeente verzocht om, ter overbrugging van een tijdelijke financieringsbehoefte voor het project Kooypunt IIIa, een gemeentelijke garantstelling af te geven ad € 2,6 miljoen. De financieringsbehoefte en de garantstelling lopen in principe tot uiterlijk 2017. De gunning van de werkzaamheden vindt plaats zodra de financiering en de garantie geregeld zijn. Deze moeten voor 1 februari 2015 geregeld zijn om te voorkomen dat vertraging optreedt met bijkomende kosten/claims voor de Port of Den Helder. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Kooypunt IIIa sluit aan op belangstelling uit de markt voor een zee- en luchthaven gebonden bedrijventerrein in de directe nabijheid van een aantrekkelijke internationale offshore haven. De markt is onderzocht en is positief gestemd. Deze ontwikkeling is dan ook van essentieel belang voor de economische groei van de haven en de regio en de daaraan verbonden werkgelegenheid.

Het bedrijventerrein is vooral bedoeld voor toeleveranciers van havengebonden bedrijven. Als de zeehaven zich ontwikkelt en uitbreidt zoals beschreven is in het strategische businessplan van PoDH, is het noodzakelijk dat er genoeg ruimte is voor toeleveranciers van nieuwe bedrijven. Daarmee is deze ontwikkeling integraal onderdeel van de ontwikkelingen op het gebied van zee- en de luchthaven. Daarnaast biedt Kooypunt IIIa ook ruimte voor niet-havengebonden bedrijven. Port of Den Helder heeft met een internationaal bedrijf een intentieovereenkomst getekend om zich op 2,5 ha van het bedrijventerrein te vestigen. Ook is er al een kavel ter grootte van 0,34Ha verkocht. Deze ligt ter overschrijving bij de notaris. Ook lopen diverse gesprekken met andere belangstellenden (internationale activiteiten) die een concrete interesse hebben voor een afname van meer dan 5Ha op het bedrijventerrein.

Om de aanvraag in behandeling te kunnen nemen dient deze te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de beleidsnota "Gemeentelijke garanties en geldleningen" uit 2014. Hiertoe dient de aanvraag te worden voorzien van een (sluitende) business case die, na financiële toetsing, voorzien wordt van een risicobeoordeling. Deze beoordeling is noodzakelijk ter bepaling van het bij de garantievrager in rekening te brengen marktconforme rentepercentage ter voorkoming van staatssteun. De beoordeling van de garantieaanvraag en de financiële toetsing omvatten de business case van het project Kooypunt IIIa.

Evenals bij de eerdere aanvraag met betrekking tot het project Kooyhaven hebben wij de business case getoetst op de aspecten:

- a. Een sluitende business case \*)
- b. Geen staatssteun
- c. Geen financiering uit de markt mogelijk zonder garantie

\*) Op grond van art 5.3. van de nota "Gemeentelijke garanties en geldleningen" dient de business case minimaal te omvatten een financieringsplan, een investeringsplanning en liquiditeitsprognose. Deze dienen onderdeel uit te maken van het door PoDH aangeboden bedrijfsplan. Door het ontbreken van deze documenten is een integrale (risico) beoordeling op dit punt onvoldoende mogelijk.

De beschikbaar gestelde business case Kooypunt fase IIIa is onderzocht door twee gerenommeerde bureaus (Zanders en Ecorys).

Kenmerkend voor de business case Kooypunt IIIa is, zoals ook bij het project Kooyhaven het geval is, de benadering vanuit het principe van "de kost gaat voor de baat uit". Dit is belangrijk aangezien de grondexploitatie als beperkt tot tamelijk risicovol wordt gezien. Risico's zouden kunnen liggen in de sfeer van een vertraging van de gronduitgifte en een lagere opbrengst als gevolg van een lagere verkoopprijs. Op grond van de rapportage "Ruimtebehoefte werklocaties NHN" van Buck Consultants International, d.d. 27 februari 2013, blijkt dat sprake is van een fors overaanbod van terreinen en dat uiterste terughoudendheid geboden is bij het op de markt brengen van nieuwe terreinen. Dit pleit voor het uitgeven van terreinen waarbij per jaar de investeringsvolumes met de feitelijke verkoopvolumes worden afgestemd. Een vraag gestuurde benadering dus. Gelet op de ontwikkeling van het project Kooypunt IIIa kan hiermee rekening worden gehouden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van een regionaal bedrijventerrein Kooypunt fase IIIa.

### **Kader**

De beleidsnota "Gemeentelijke garanties en geldleningen (2014)", de Mededeling over staatssteun in de vorm van garanties (2008/C 155/02) van de Europese Commissie, art. 169, lid 4 van de Gemeentewet en artikel 5 van de Financiële verordening gemeente Den Helder.

### **Argumenten**

Zoals aangegeven dienen verzoeken om gemeentegaranties op grond van de nota "Gemeentelijke garanties en geldleningen" aan een aantal eisen te voldoen. Naast procedurele eisen zijn er vooral financiële eisen die trachten te borgen dat een instelling in staat is om op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. De procedurele eis bestaat o.a. uit het aantonen van het publieke belang en de eis dat een garantieaanvraag niet mag leiden tot het verhogen van de gemeentelijke weerstandsratio. Het publieke belang is in eerdere garantieaanvragen van PoDH aangetoond. De eis ten aanzien van de weerstandsratio wordt in de financiële paragraaf behandeld. De financiële eisen omvatten o.a. a: een sluitende business case, b: geen staatssteun en c: geen financiering uit de markt zonder garantie. Deze voorwaarden worden hieronder uitgewerkt.

### a. Sluitende business case

Voor de externe beoordeling van de garantieaanvraag “Kooypunt fase IIIa” hebben wij treasury & financebureau Zanders en research & adviesbureau Ecorys ingeschakeld. Zanders geeft in het kort gezegd aan dat op grond van de van PoDH verkregen informatie er sprake is van een zowel in technische als in materiële zin sluitende business case. Zij kwalificeren de business case zelfs als sterk renderend waarbij op termijn (2029) sprake is van een positief resultaat van € 3,5 miljoen (netto contante waarde). Indien vertraging ontstaat in de verkoop van gronden zal dit resultaat naar beneden worden bijgesteld. Wel onderscheiden zij de volgende risico's:

- Vertraging in de gronduitgifte. Er hebben al gedurende geruime tijd weinig verkooptransacties plaatsgevonden.
- Een lagere opbrengst als gevolg van een lagere verkoopprijs.

De belangstelling voor de kavels is direct of indirect afhankelijk van de groei van de Zeehaven c.q. de Luchthaven. De vraag is of de dalende olieprijs van significante invloed zal zijn op de verwachte groei van de havenactiviteiten en hiermee op de vraag naar bedrijfsterreinen. Gelet op de relatief hoge rentabiliteit van de business case is er volgens Zanders ruimte voor een vertraging in de gronduitgifte c.q. een lagere prijsstelling van de gronden. Hiermee wordt het risico van de gemeente in de grondexploitatie van Kooypunt IIIa als *beperkt* gekwalificeerd.

Ecorys kwalificeert de business case als *tamelijk risicovol*. Dit gelet op de reeds genoemde risico's van vertraging in de gronduitgifte en het principe dat “de kost voor de baat uitgaat”. Daarbij is de kwaliteit van de door PoDH aangegeven acquisitielijst volgens Ecorys niet erg overtuigend. Zij stellen als *randvoorwaarde* voor een gemiddeld risicoprofiel het per jaar afstemmen van de investeringsniveaus op de feitelijke verkoopvolumes. Een vraag gestuurde benadering dus. Is dit niet mogelijk dan ligt een hogere risicokwalificatie in de rede.

### b. Staatssteun

De Europese Mededeling 2008/C 155/02 noemt vier cumulatieve eisen aan het verlenen van een garantie door een overheidsorgaan:

- de kredietnemer verkeert niet in financiële moeilijkheden;
- de omvang van de garantie valt goed te meten op het tijdstip van toekenning;
- de garantie dekt niet meer dan 80% van de uitstaande lening of andere financiële verplichting;
- voor de garantie wordt voor een marktconforme prijs betaald.

M.b.t. de eis dat in beginsel 80% van de gevraagde garantie mag worden verleend, zou geheel los van de andere drie criteria, na advisering door Europa decentraal en een sonderend gesprek het Coördinatiepunt Staatssteun van het Ministerie BZK in overweging kunnen worden gegeven de gevraagde garantie toch voor 100% te verlenen.

Uitgangspunt bij de beoordeling door Zanders en Ecorys is dat er geen sprake is van een activiteit “Dienst van algemeen en economisch belang (DAEB)” en dat het project onder de regels t.a.v. staatssteun valt. Conform deze regels geeft Ecorys als marktconform rentepercentage (safe harbour premie) voor garanties een opslagpercentage van 1,75. Nadrukkelijk wijzen zij erop dat dit onder voorwaarde is van het jaarlijks afstemmen van de investeringsniveaus met de verkoopvolumes. Is dit niet het geval dan opteren zij voor een hogere risicokwalificatie (met een bijbehorend hoger opslagpercentage). Zanders kwalificeert de kredietkwaliteit op “betalingscapaciteit gevoelig voor ongunstige omstandigheden” en komt uit op een opslagpercentage van 2. Hierbij is o.a. rekening gehouden met de specifieke omstandigheden zoals het 100% aandeelhouderschap van de gemeente in PoDH. Uitgaande van de genoemde percentages bedraagt het te hanteren opslagpercentage het gemiddelde hiervan i.c. 1,875%. Ten behoeve van de garantstelling zal een afzonderlijke overeenkomst worden gemaakt.

### c. Geen financiering uit de markt

Zowel Zanders als Ecorys geven aan dat PoDH op dit moment geen zelfstandige financierbaarheid heeft door het ontbreken van voldoende eigen vermogen. Op grond hiervan is het onmogelijk voor PoDH om als zelfstandige onderneming financiering in de markt aan te trekken. Dit wordt bevestigd door de opgevraagde offertes bij diverse bankinstellingen die aangeven dat financiering slechts mogelijk is onder gemeentelijke garantstelling.

d. *Overige*

1. *Ruimtelijk/Bestemmingsplan*

De huidige status van het bestemmingsplan Kooypunt fase IIIa is onherroepelijk. Dit betekent dat alle procedures zijn doorlopen en er geen (juridisch) beroep is aangetekend. De claim om fase IIIb door te ontwikkelen is afhankelijk van provinciale (ruimtelijke) besluitvorming. Voor de besluitvorming van de Provincie om de extra hectaren voor fase IIIb vrij te geven is onder andere het langs lopen van de duurzaamheidsladder van toepassing. Belangrijk hierbij is dat aangetoond dient te worden dat fase IIIa inderdaad verkocht is. Voorlopige toezeggingen zijn niet voldoende.

2. *Anterieure overeenkomst*

Op basis van besluitvorming in het college, gevolgd door de wensen- en bedenkingenprocedure, volgt de stap van het formuleren van een anterieure overeenkomst gemeente – Port of Den Helder. Hierin moeten afspraken worden vastgelegd over de garantstelling.

3. *Vastgoed ontwikkeling*

Er wordt een positief advies gegeven over de wenselijkheid en haalbaarheid. Het is een voortzetting van jaren geleden ingezet beleid. Het gaat om het verzilveren van investeringen gedaan in het verleden.

**Conclusie**

Op grond van de van PoDH verkregen informatie en bij handhaving van de geprognoseerde (verkoop) uitgangspunten is de business case zowel materieel al technisch gezien sluitend te noemen. Er is volgens Zanders zelfs sprake van een sterk renderende business case met een relatief gering risico voor de gemeente. Ook bij vertraging in de verkoop van gronden zal het risico voor de gemeente beperkt blijven tot een verlenging van de garantstelling. Ecorys kwalificeert de business case, i.c. de grondexploitatie als tamelijk risicovol. Zij geven aan dat dit risico kan worden beperkt door het uitgeven van terreinen waarbij per jaar de investeringsvolumes met de feitelijke verkoopvolumes worden afgestemd. Een vraaggestuurde benadering dus.

**Maatschappelijk draagvlak**

De ontwikkeling Kooypunt IIIa is van essentieel belang voor de economische groei van de haven en van de regio. Het bedrijventerrein is vooral bedoeld voor toeleveranciers van haven gebonden bedrijven. Als de zeehaven ontwikkeld en uitgebreid wordt zoals omschreven in het strategische businessplan van PoDH, is het noodzakelijk dat er genoeg ruimte is voor de toeleveranciers van de nieuwe bedrijven. Daarmee is deze ontwikkeling integraal onderdeel van de ontwikkelingen in de zeehaven. Daarnaast biedt Kooypunt IIIa ruimte voor niet haven gebonden bedrijven. Het voorstel leent zich niet voor het houden van een referendum op grond van artikel 2, lid j (besluiten met een spoedeisend karakter) van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012.

**Financiële consequenties**

In het kader van een goede advisering over de risico's van de garantstelling dient er in relatie tot de gemeentelijke begroting en/of het weerstandsvermogen een integraal bedrijfsplan en financieringsplan met verschillende scenario's voor PoDH te komen. Het verlenen van garanties kan als gevolg van een toenemend risico effect hebben op de weerstandsratio van de gemeente. Bij de meest recente berekening van de weerstandsratio is ten aanzien van de PoDH rekening gehouden met onzekerheden voor bedrijfsresultaat en twee projecten, Kooypunt en Kooyhaven. Deze komen voor actualisatie in aanmerking. Het verwachte dividend en bedrijfsresultaat zijn verlaagd en projectramingen moeten op grond van recente ontwikkelingen bijgesteld worden.

In tabel is de oude en geactualiseerde risicoramings in het kader van weerstandsratio in beeld te brengen:

Onderwerp	Risicobedrag begroting 2015	Risicobedrag geactualiseerd
Bedrijfsvoering/dividend	180.000	Nihil
Kooypunt	1.320.000	1.440.000
Kooyhaven	850.000	930.000
<b>Totaal</b>	<b>2.350.000</b>	<b>2.370.000</b>

**Conclusie**

Hoewel op grond van recente ontwikkelingen de risicofactoren van de PoDH alle drie wijzigen, wijzigt het totaal van risico waar voor de PoDH mee gerekend moet worden marginaal.

**Communicatie**

Persbericht:

Nee

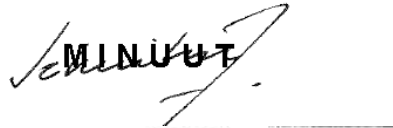
**Realisatie**

Na besluitvorming zal het college vervolgstappen zetten en de uitvoering ter hand nemen.

Den Helder, 9 januari 2015

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris  
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT