

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Kees Visser	Van team: Team Bestuur & Organisatie Adviseur: Henny Kaag E-mail: h.kaag@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot herfinanciering Willemsoord BV

Publiekssamenvatting:

Recent hebben de betrokken bankinstellingen aan Willemsoord bv aangegeven eind 2020 de bestaande leningen om te willen zetten naar een meer duurzame en bij het vastgoed passende financieringsvorm. Dit betekent concreet dat er op dat moment een einde komt aan de huidige goedkopere wijze van financieren van Willemsoord bv en er door Willemsoord bv een alternatieve financiering moet worden aangetrokken.

De eerste stappen in de samenwerking tussen Willemsoord BV en de stichting Erfgoed Den Helder zijn inmiddels gezet. Dit voorstel tot herfinanciering van Willemsoord BV past ook in dit proces. Het geeft Willemsoord bv een stabiel financieel uitgangspunt en zekerheid in de voorbereiding van de meerjarenbegroting benodigd voor de besluitvorming in de volgende stap in de vormgeving van de erfgoedorganisatie.

Geadviseerd besluit

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder het college te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders om aan Willemsoord BV een aflossingsvrije lening van €18 miljoen te verstrekken die de bestaande financieringen van Willemsoord BV bij de bankinstellingen en de gemeente vervangt.
2. De voorwaarden van de lening in overleg met de BNG en Willemsoord BV te bepalen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Willemsoord BV is door de gemeente opgericht als verbonden partij om het erfgoed op Willemsoord te beheren en exploiteren. Eind 2017 heeft de gemeenteraad zich, met de vaststelling van het beleidskader Erfgoed, uitgesproken voor professionalisering van het Helder's erfgoed waar Willemsoord deel van uitmaakt. Vanuit deze opdracht hebben Stichting Stelling Den Helder, Willemsoord BV en de gemeente de ambitie uitgesproken om tot één erfgoedorganisatie in Den Helder te komen.

De bestaande leningenportefeuille van € 18 miljoen is in het verleden afgesloten bij diverse bankinstellingen en de gemeente. De gemeente loopt op dit moment, door het afgeven van garantstellingen en het zelf verstrekken van leningen, al risico over 90% van de leningenportefeuille. In de risicoparaagraaf van de gemeentelijke begroting is hier rekening mee gehouden. De leningen dienen voor de financiering van het vastgoed op Willemsoord maar passen, door de hoge mate van risico die op de variabele rente wordt gelopen, niet bij de gebruikelijke financieringswijze van vastgoed. Ook de bankinstellingen hebben recent aangegeven deze situatie ongewenst te vinden en eind 2020 met een meer passend financieringsaanbod te komen. De herfinanciering is ook randvoorwaardelijk in opmaat naar het samenbrengen van het vastgoed van de stichting Stelling Den Helder en Willemsoord BV in de stichting Erfgoed Den Helder.

Op basis van het Algemeen Belang Besluit Willemsoord BV is het mogelijk om in lijn met de Wet markt en overheid deze lening aan Willemsoord BV te verstrekken. De Wet Markt en Overheid bepaalt namelijk dat de gemeente haar eigen bedrijven niet mag bevoordelen ten opzichte van andere bedrijven tenzij er sprake is van algemeen belang.

Doelen en resultaten

Met dit besluit is de bedrijfsvoering van Willemsoord BV minder gevoelig voor fluctuaties op de geld- en kapitaalmarkt en dus minder risicovol.

Kaders en omstandigheden

Het besluit op de herfinanciering van Willemsoord BV is randvoorwaardelijk in de besluitvorming over stap 2 in de inrichting van de stichting Erfgoed Den Helder (raadsvergadering 4 november).

Het beleidskader Verbonden partijen beschrijft de werkwijze om de samenwerkingsverbanden aan te sturen, te voorzien van de benodigde middelen, maar ook om de financiën in de hand te houden en risico's te beperken.

Dit besluit voldoet aan de afspraken zoals vastgelegd in het Treasurystatuut (gemeentelijk beleid garanties en geldleningen) gemeente Den Helder, zoals dat op 16 december 2019 in de gemeenteraad is vastgesteld. Dit gemeentelijk beleid staat toe om in geval van geboden zekerheden, een lager risico te accepteren.

Op basis van artikel 169 Gemeentewet en artikel 7 van de Financiële verordening is het verstrekken van geldleningen een bevoegdheid van het college. De gemeenteraad moet in staat worden gesteld 'wensen of bedenkingen' kenbaar te maken.

Argumenten en alternatieven

Huidige situatie

Door de lage variabele rente in de afgelopen jaren en het feit dat op ca. 90% van de leningenportefeuille niet werd afgelost vielen de (exploitatie) lasten van Willemsoord BV in de afgelopen jaren lager uit dan bij een dergelijke financiering van vastgoed gebruikelijk is: namelijk een duurdere, rentevaste en langlopende geldlening waarop gedurende de looptijd wordt afgelost. Recent hebben de bankinstellingen aan Willemsoord bv aangegeven eind 2020 de bij hen afgesloten leningen

om te willen zetten naar een meer duurzame en bij het vastgoed passende financieringsvorm. Dit betekent concreet dat er op dat moment een einde komt aan de huidige goedkopere wijze van financieren van Willemsoord BV en er door Willemsoord BV een alternatieve financiering moet worden aangetrokken.

In overleg met de gemeente is de hiervoor genoemde situatie in de afgelopen jaren gehandhaafd om bij de oprichting van de erfgoedorganisatie financieel maatwerk te kunnen verrichten en de financieringslasten optimaal af te kunnen stemmen op de bedrijfsvoering van de erfgoedorganisatie. Vanuit dit perspectief en met het beëindigen van de bestaande bankleningen eind 2020 in het vooruitzicht is het moment aangebroken om tot herfinanciering van de leningenportefeuille (bij banken en gemeente) ad € 18 miljoen over te gaan.

Mogelijkheden herfinanciering

In plaats van met de bestaande bankinstellingen in een aangepaste financieringsvorm verder te gaan is het voorstel om als gemeente een op maat gemaakte financiering te verstrekken die zowel voor Willemsoord BV nu als ook voor de erfgoedorganisatie in de toekomst voordelen oplevert. Het voortzetten van de bestaande relatie met de bankinstellingen wordt niet geadviseerd omdat de financiering van (commercieel) vastgoed relatief duur is en dit vrijwel altijd onder een gemeentelijke garantstelling plaatsvindt. Het risico blijft ook in dit geval voor de gemeente. Financiering via de gemeente is dus zowel voor Willemsoord BV als de gemeente aantrekkelijk omdat de gemeente, onder bepaalde voorwaarden. Dit komt de exploitatielasten van Willemsoord BV en de erfgoedorganisatie ten goede. Randvoorwaarde is dat de gemeenteraad een zogenaamd "Algemeen belang Besluit Willemsoord BV" neemt. Omdat gemeenten relatief goedkoop kunnen lenen op de geld & kapitaalmarkt (goedkoper dan een marktconforme financiering via een bankinstelling) kan dit voordeel worden doorgegeven aan Willemsoord bv en de erfgoedorganisatie. Op basis van het Algemeen Belang Besluit Willemsoord BV is het mogelijk om in lijn met de Wet markt en overheid deze lening aan Willemsoord te verstrekken.

Aflossingsvrij

Ten aanzien van de rente en aflossing van de lening zijn er verschillende mogelijkheden. De aflossingscomponent zou beslag leggen op een groot deel van de begroting van Willemsoord bv. Het ontbreekt echter aan de daarvoor noodzakelijke financiële (liquiditeit) ruimte.

Uitgaande van een lening van € 18 miljoen (indicatief 40 jr./1% rentevast) waarop jaarlijks wordt afgelost, zou Willemsoord bv bij een aflossingstermijn van veertig jaar jaarlijks € 450.000 aflossing aan de gemeente moeten betalen. Een subsidie van € 450.000 per jaar zou noodzakelijk zijn. In de begroting 2020 e.v. van de gemeente is hier vooralsnog geen rekening mee gehouden. Willemsoord BV heeft in haar meerjarenbegroting hiervoor geen ruimte en de gemeente heeft in haar begroting deze subsidie niet voorzien. Gezien het feit dat het grootste deel van de leningportefeuille het gevolg is van besluitvorming van de gemeente rond Willemsoord BV bij de beëindiging van de samenwerking met Libema in 2007 is het ook niet logisch dat de last van de aflossing bij Willemsoord bv wordt gelegd.

Rente

Aan Willemsoord BV kan een aflossingsvrije en rentevaste lening (indicatief 20 jaar/1%) van € 18 miljoen worden vertrekt die na 20 jaar in een keer wordt afgelost. Er wordt dan door Willemsoord BV gedurende de looptijd uiteraard wel rente betaald (€ 180.000 per jaar). De gemeente heeft de mogelijkheid om daartoe een zelfde lening af te sluiten bij de BNG. Hierdoor is deze transactie voor de gemeente budgettair neutraal. Het rentepercentage gekoppeld aan de lening die de gemeente sluit, is dezelfde als die verbonden wordt aan de lening aan Willemsoord BV.

Het risico dat de gemeente loopt ten aanzien van het verstrekken van een dergelijke financiering is vastgelegd in het beleidskader Gemeentelijke garanties en geldleningen 2019. Op grond hiervan is

het mogelijk om, in geval van geboden zekerheden, een lager risico te accepteren. Omdat de gemeente 100% eigenaar is van Willemsoord BV is dit het geval. Om te voorkomen dat gemeentelijke balanswaarde van de lening in de toekomst hoger ligt dan de feitelijke waarde van het vastgoed van de onderneming (er wordt op de lening niet afgelost en de waarde van het vastgoed kan dalen) is het van belang dat deze waarde in de toekomst minimaal gelijk blijft. Uitgaande van het plegen van regulier onderhoud en stijgende (commerciële) huren die een waarde verhogend effect hebben mag ervan worden uitgegaan dat dit het geval zal zijn. Dit zal tot uitdrukking komen in de jaarrekening van Willemsoord BV.

Aflossing van de lening drukt gedurende de looptijd van de lening niet op de liquiditeit/exploitatie. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden (budgettair neutraal). Na 20 jaar moet de lening wel opnieuw worden gefinancierd tegen de dan geldende marktrente. Staatssteun technisch zijn er geen belemmeringen te verwachten omdat de bijdrage wordt verstrekt op grond van de AGVV en na melding sprake is van geoorloofde staatssteun.

Bestuurlijke vernieuwing

De directiebestuurder van Willemsoord BV houdt rekening in de inrichting van de bedrijfsvoering en de begroting met de hier voorgestelde financiering. De kwartiermaker van de erfgoedorganisatie houdt in de voorbereiding van het bedrijfsplan en de begroting van deze organisatie eveneens rekening met de hier voorgestelde financiering. In de stukken die u bij de bespreking van de tweede rapportage privaatrechtelijk verbonden partijen en de behandeling van het voorstel omtrent stap 2 van de Erfgoedorganisatie zullen worden voorgelegd, zal dit inzichtelijk zijn.

Duurzaamheid

Lage financieringslasten vormen een bouwsteen voor een gezond huishoudboekje van Willemsoord BV en maken mede een professioneel beheer en behoud van het Helder's erfgoed mogelijk.

Financiële consequenties

De rentelast van een door de gemeente bij de BNG af te sluiten aflossingsvrije lening van € 18 miljoen bedraagt, bij een looptijd van 20 jaar en een (indicatief *) rentepercentage van 1%, € 180.000 per jaar. Wanneer de lening onder gelijke condities wordt doorgeleend aan Willemsoord BV, die hiervoor de jaarlijkse rentelast ad € 180.000 aan de gemeente vergoedt, zijn er voor de gemeente geen financiële consequenties (budgettair neutraal). Willemsoord BV kan het eigen risico door de langere looptijd beter beheersen. Minder risico op een tekort bij Willemsoord BV betekent ook voor de gemeente minder financieel risico.

**) het rentepercentage is indicatief. Pas bij het afsluiten van de lening bij de BNG kan op basis van de dan geldende marktrente het definitieve rentepercentage (en lasten) worden bepaald.*

Uitvoering en planning

Het streven is om de herfinanciering eind 2020 te hebben gerealiseerd. Dit is afhankelijk van de voortgang in het gesprek met de BNG.

Communicatie

De betrokken organisaties hebben aangegeven achter het plan van herfinanciering te staan als onderdeel van het gepresenteerde stappenplan waarbij Willemsoord BV en de Stichting Stelling Den Helder opgaan in de stichting Erfgoed Den Helder.

In raadsinformatiebrief 2020-032314 (verzonden juli 2020) hebben we u geïnformeerd over onderwerpen die in de beeldvormende raadsvergadering van 8 juni 2020 (stappenplan Erfgoedorganisatie Den Helder, stap 2) aan de orde kwamen: de te sluiten erfpachtovereenkomst (stap 2), de herfinanciering en het algemeen belang besluit Willemsoord BV.

Den Helder, 25 augustus 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping oval shape on the left and a series of vertical and horizontal strokes on the right.

secretaris
Robert Reus

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop on the left and several vertical and horizontal strokes on the right. The signature is set against a background of a fine, dotted grid.

Raadsvergadering d.d.	28 september 2020
Besluit nummer	
Onderwerp	Voorstel tot eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot herfinanciering Willemsoord BV

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 25 augustus 2020,

besluit:

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder het college te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders om aan Willemsoord BV een aflossingsvrije lening van €18 miljoen te verstrekken die de bestaande financieringen van Willemsoord BV bij de bankinstellingen en de gemeente vervangt.

2. De voorwaarden van de lening in overleg met de BNG en Willemsoord BV te bepalen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 september 2020