

Raadsvoorstel

Categorie	: Wensen en bedenkingen
Onderwerp	: Uittredingsovereenkomst voor de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling B.V. uit de samenwerking Regionaal Bedrijvenpark Laarakker B.V./C.V.
Datum college	: 29 maart 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Maarten Jilisen
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2022-R-78
Datum raad	: 19 mei 2022
Agendapunt raad	: 16

Samenvatting

In 2007 sloten de voormalige gemeente Cuijk en een dochteronderneming van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten Gebiedsontwikkeling) een samenwerkingsovereenkomst om te komen tot gezamenlijke realisatie van bedrijvenpark Laarakker. Hiervoor werd destijds een BV/CV opgericht, waarvan zowel de gemeente Cuijk 50% aandeelhouder is, als ook BNG Gebiedsontwikkeling.

De afgelopen jaren is de ontwikkeling van dit bedrijvenpark in een stroomversnelling gekomen. Hierdoor is het financiële perspectief voor RBL BV/CV aanzienlijk verbeterd, is de verwachte looptijd verkort, wordt er winst gemaakt en is de bestemmingsplanwijziging voor het laatste te realiseren plandeel Noordwest opgestart.

Omdat BNG Bank enerzijds heeft besloten om te gaan stoppen met de activiteiten van BNG Gebiedsontwikkeling in Nederland en er anderzijds tegelijkertijd sprake is van positieve ontwikkelingen binnen RBL BV, heeft BNG Gebiedsontwikkeling vorig jaar voorgesteld om te stoppen met haar deelname in RBL BV.

Eind vorig jaar bereikte het college van de voormalige gemeente Cuijk overeenstemming met BNG Gebiedsontwikkeling over de wijze van beëindiging van haar deelname. Die overeenstemming is uitgewerkt in een zogenaamde uittreedovereenkomst die nu ter besluitvorming wordt voorgelegd aan uw gemeenteraad.

In de voorliggende uittreedovereenkomst treedt BNG Gebiedsontwikkeling uit RBL BV/CV in ruil voor een financiële vergoeding die gelijk staat aan de waarde van haar aandeel en wordt de Gemeente Land van Cuijk 100% aandeelhouder van RBL BV waarmee zij het plan voor eigen rekening en risico verder uit ontwikkelt. Dat betekent dat Gemeente Land van Cuijk de resterende ontwikkeling zelfstandig kan afronden, waarbij zij 100% regie heeft en naast de risico's ook kan profiteren van eventuele toekomstige optimalisaties.

De uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling leidt voor Gemeente Land van Cuijk niet tot een aanvullende financieringsbehoefte, omdat deze betaald kan worden met binnen RBL BV/CV aanwezige financiële middelen.



Het college is bevoegd tot het aangaan van de uittredingsovereenkomst. Gezien de impact van het onderwerp wordt het voornemen tot het aangaan van de uittredingsovereenkomst voorgelegd aan de gemeenteraad, om de raad in de gelegenheid te stellen tot het uiten van wensen en bedenkingen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet).

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt om geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de door het college met BNG Gebiedsontwikkeling B.V. overeengekomen uittredingsovereenkomst voor de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling B.V. uit de samenwerking Regionaal Bedrijvenpark Laarakker B.V./C.V.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Achtergrond

Binnen RBL BV/CV ontwikkelen de gemeente en BNG Gebiedsontwikkeling samen op basis van 50%-50% het bedrijvenpark Laarakker. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente in 2007 vanwege de omvang en het risicoprofiel samenwerking gezocht met een professionele en risicodragende partner.

In het verleden zijn tussen de gemeente en BNG Gebiedsontwikkeling afspraken gemaakt over een gedifferentieerde resultaatverdeling, die inhoudt dat:

- rendement over geïnvesteerd vermogen tot 7% op jaarbasis evenredig wordt verdeeld over de gemeente en BNG Gebiedsontwikkeling;
- rendement over geïnvesteerd vermogen boven 7% tot 15% op jaarbasis ten goede komt aan BNG Gebiedsontwikkeling;
- rendement over geïnvesteerd vermogen boven 15% op jaarbasis weer evenredig wordt verdeeld over de gemeente en BNG Gebiedsontwikkeling.

De achtergrond hiervoor was onder meer een bij aanvang veronderstelde onrendabele waarde van de door de gemeente in RBL BV/CV in te brengen gronden.

In de loop der tijd hebben de beide projectpartners € 9 miljoen kapitaal gestort en daarnaast is in 2016 een externe financiering bij BNG Bank aangetrokken van € 30.000.000, waarvoor de gemeente een akte van borgtocht heeft verstrekt en hiervoor jaarlijks een provisie ontvangt.

De afgelopen jaren is de ontwikkeling van dit bedrijvenpark in een stroomversnelling gekomen. Hierdoor is het financiële perspectief voor RBL BV/CV aanzienlijk verbeterd, is de verwachte looptijd verkort en is de bestemmingsplanwijziging voor het plandeel Noordwest opgestart. Ook is inmiddels de externe financiering afgelost en is er sprake van een positieve bankstand binnen RBL BV/CV.

De positieve resultaatontwikkeling heeft geleid tot een positief saldo van de gezamenlijke grondexploitatie van € 16.700.000, waarbij het rendement over geïnvesteerd vermogen over de volledige looptijd op jaarbasis boven 7% uitkomt. De afspraken over een gedifferentieerde resultaatverdeling leiden ertoe dat – mocht dit geprognosticeerde saldo in de actuele grondexploitatie het daadwerkelijke projectresultaat zijn - de gemeente recht heeft op € 6.000.000 en BNG GO recht heeft op € 10.700.000.



Aanleiding uittreden

BNG Bank heeft besloten om de activiteiten van BNG Gebiedsontwikkeling af te bouwen, omdat het vak van actieve participatie met risicodragend vermogen in vastgoed- en gebiedsontwikkeling niet meer past in het werkveld van (systeem)banken in Nederland. BNG Gebiedsontwikkeling heeft de wens om de portefeuille van gebiedsontwikkeling af te bouwen medio 2019 gedeeld met de gemeente.

Daarbij is aangegeven, dat lopende contracten en samenwerkingen zo veel mogelijk gerespecteerd worden en indien zich een logisch moment voordoet ook een vervroegd uittreden plaats kan vinden. Een uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling uit RBL BV/CV betekent concreet dat de gemeente het belang van BNG Gebiedsontwikkeling in RBL BV/CV koopt, dat alle aansprakelijkheden van BNG Gebiedsontwikkeling zijn geëindigd en dat de gemeente de resterende ontwikkeling van het bedrijvenpark 100% voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.

Op basis van de positieve ontwikkelingen van RBL BV/CV was BNG Gebiedsontwikkeling in de loop van 2021 van mening dat dit een logisch moment was om uit te treden en heeft BNG Gebiedsontwikkeling aan de gemeente hiertoe een voorstel gedaan.

Omdat dit allereerste voorstel uitging van een 50%-50% benadering met betrekking tot de resultaatverdeling bevatte dit voorstel voor de gemeente voldoende aanknopingspunten om op basis hiervan de onderhandelingen op te starten met BNG GO over de uittreding. Deze onderhandelingen hebben geleid tot het volgende onderhandelingsresultaat, dat nu ter besluitvorming voor ligt.

Uitkomst

In de voorliggende uittreedovereenkomst treedt BNG Gebiedsontwikkeling uit uit RBL BV/CV op basis van de volgende afspraken:

1. gemeente (Land van) Cuijk neemt in de positie van BNG Gebiedsontwikkeling in RBL BV/CV over tegen de koopsom van € 12.000.000 op peildatum 31 maart 2022 onder aftrek van tot aan de leveringsdatum door BNG Gebiedsontwikkeling ontvangen terugbetalingen van kapitaal en/of winstuitkeringen;
2. dit bedrag wordt betaald op het moment van ondertekening van de uittreedovereenkomst (de leveringsdatum);
3. bedragen worden vanaf de peildatum 31 maart 2022 geïndexeerd met 3% op jaarbasis tot de leveringsdatum;
4. de directeur, die aangesteld is door BNG Gebiedsontwikkeling zal worden ontslagen en aan hem wordt decharge verleend;
5. bovenstaande afspraken zijn onder voorbehoud van goedkeuring van gemeenteraad en RvC BNG Gebiedsontwikkeling.

Definities:

- Peildatum: de peildatum is 31 maart 2022. Dit is de datum, die als grondslag dient voor het berekenen van de index. Alle bedragen worden vanaf de peildatum tot het moment van betaling geïndexeerd met 3% op jaarbasis *
- Moment van levering van de positie. Dit is het moment dat BNG Gebiedsontwikkeling de positie in RBL BV/CV levert. Op het moment van levering zijn alle aansprakelijkheden van BNG Gebiedsontwikkeling geëindigd.



**indien vertraging in het moment van levering van de positie wordt vertraagd door BNG Gebiedsontwikkeling wordt er over de betreffende periode niet geïndexeerd.*

Door de geschetste positieve ontwikkelingen en de recente grotere kavelverkoppen is RBL CV in staat om voorafgaand aan de leveringsdatum van het kapitaal € 6.000.000 terug te betalen aan de vennoten, waarvan € 3.000.000 aan Gemeente Land van Cuijk en € 3.000.000 aan BNG Gebiedsontwikkeling. Tevens zal RBL CV voorafgaand aan de leveringsdatum een winstuitkering doen van € 6.000.000, waarvan € 3.000.000 aan Gemeente Land van Cuijk en € 3.000.000 aan BNG Gebiedsontwikkeling. Deze terugbetaling van kapitaal en winstuitkering is verantwoord, omdat RBL BV/CV ook na deze betalingen nog ruimschoots aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen en er sprake zal zijn van financiële continuïteit van de vennootschappen.

Na deze uitkeringen bedraagt de uittreedvergoeding nog € 6.000.000, omdat BNG Gebiedsontwikkeling op dat moment in totaal € 6.000.000 (terugbetaling kapitaal en winstuitkering) heeft ontvangen (€ 12.000.000 uittreedvergoeding- € 3.000.000 terugbetaald kapitaal- € 3.000.000 winstuitkering).

Gemeente Land van Cuijk kan deze uittreedvergoeding van € 6.000.000 aan BNG Gebiedsontwikkeling betalen met de ontvangen terugbetaling en winstuitkering van in totaal € 6.000.000 (€ 3.000.000 terugbetaald kapitaal + € 3.000.000 winstuitkering). Conclusie de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling leidt voor Gemeente Land van Cuijk niet tot een aanvullende financieringsbehoefte.

Welk resultaat willen we bereiken?

De koopsom van € 12.000.000 betreft voor € 4.600.000 het gestorte kapitaal. Het restant van de koopsom van € 7.400.000 is te beschouwen als het aandeel van BNG Gebiedsontwikkeling in de resultaat verdeling. Binnen de huidige afspraken en uitgaande van de actuele grondexploitatie had BNG Gebiedsontwikkeling recht op € 10.700.000.

Voor BNG Gebiedsontwikkeling is het ondanks dit lagere winstaandeel toch interessant, omdat ze hiermee sneller in staat zijn om hun portefeuille van gebiedsontwikkeling af te wikkelen en direct hun winstaandeel ontvangen.

Met dit onderhandelingsresultaat heeft de gemeente zicht op € 3.400.000 (€ 10.700.000 - € 7.400.000) meer rendement uit RBL BV/CV dan in de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst.

In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat – uitgaande van de meest actuele grondexploitatie – de financiële impact is voor de gemeente:

	Oorspronkelijke afspraken samenwerkingsovereenkomst	Nieuwe afspraken uittreedovereenkomst
Voorafgaand aan transactie		
- Terugbetaling kapitaal	€ 3.000.000	€ 3.000.000
- Winstuitkering	€ 3.000.000	€ 3.000.000
Aankoop aandeel BNG GO	-	€-6.000.000
Toekomstige geldstromen:		
- Terugbetaling kapitaal	€ 1.644.500	€ 3.289.000
- Winstuitkering	€ 3.000.697	€ 10.737.050



Terug te ontvangen door gemeente	€ 10.645.197	€ 14.026.050
----------------------------------	--------------	--------------

Met deze overeenkomst creëert Gemeente Land van Cuijk een extra financieel voordeel van € 3.400.000, waarmee eventuele toekomstige risico's kunnen worden afgedekt. De gemeente zal na de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling de resterende ontwikkeling van het bedrijvenpark 100% voor eigen rekening en risico uitvoeren.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Met de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling uit RBL BV/CV worden voor de gemeente een aantal doelstellingen gerealiseerd:

1. De gemeente kan zelfstandig de resterende ontwikkeling van het bedrijvenpark Laarakker afronden. Hierbij profiteert de gemeente 100% van eventuele toekomstige optimalisaties.
2. Met deze overeenkomst creëert Gemeente Land van Cuijk een extra financieel voordeel van € 3.400.000, waarmee eventuele toekomstige risico's kunnen worden afgedicht.
3. De gemeente neemt afscheid van een complexe samenwerkings-, financierings- en besluitvormingsstructuur, waardoor RBL BV/CV daadkrachtiger de resterende ontwikkeling ter hand kan nemen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Zoals vermeld zal de gemeente na de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling de resterende ontwikkeling van het bedrijvenpark 100% voor eigen rekening en risico uitvoeren. Meer concreet betekent dit dat alle toekomstige positieve en negatieve ontwikkelingen 100% voor rekening en risico zijn van de gemeente. De risicolijst in de grondexploitatie is een instrument, waarbij de kansen en de risico's ten opzichte van elkaar worden gewogen. Deze geactualiseerde gewogen risicoanalyse, onderkent € 1.630.000 kansen en € 1.670.000 risico's.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

De wettelijke kaders zijn juridisch getoetst door Dirkzwager legal & tax.

Op het gebied van staatsteun en de wet Markt en overheid worden geen belemmeringen verwacht.

Financiën

De financiële consequenties zijn afgestemd op 18 maart 2022 met het team Financiën met als resultaat akkoord. De financiële gevolgen zijn in dit stuk duidelijk in beeld gebracht en verloopt budgettair neutraal binnen de grondexploitatie RBL.

De fiscale gevolgen zijn in beeld gebracht door onze belastingadviseur (EFK) en Dirkzwager. Voor de overdrachtsbelasting is de vrijstelling van toepassing, de overdracht/koop is vrijgesteld van btw en de heffing van Vpb is afhankelijk van de belaste resultaten binnen de gemeente Land van Cuijk.

Communicatie

Niet van toepassing.

Afstemming

Met onze projectpartner is afgesproken dat deze overeenkomst niet vertrouwelijk is.



Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na positieve besluitvorming in de raad zal de uittreedovereenkomst worden ondertekend en geëffectueerd.

Na de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling is de gemeente de enige commandite in RBL CV en de enige aandeelhouder in de beherende vennoot RBL BV. Hiermee heeft de gemeente de volledige zeggenschap over RBL BV/CV. De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Laarakker heeft naar verwachting nog een resterende looptijd van 7 jaar. Het is de bedoeling dat de verdere ontwikkeling plaats zal blijven vinden binnen RBL BV/CV. Derhalve niet als een separate grondexploitatie binnen de gemeente maar als een 100% deelneming.

- Hiermee voorkomen we dat alle bezittingen, schulden en contractuele verplichtingen zouden moeten worden overgeheveld, wat vanuit fiscaal en juridisch perspectief complex is.
- De afgelopen periode heeft bewezen dat de huidige constructie bijdraagt aan het op een slagvaardige wijze tot ontwikkeling brengen van het bedrijvenpark Laarakker. Het is de bedoeling om ook de personele bezetting, die deels bestaat uit ingehuurde mensen, te continueren.

De gemeente kan bij instandhouding van RBL BV/CV via de aandeelhouderslijn meer dan voldoende invloed uitoefenen op de belangrijkste beleidsbeslissingen, zonder dat de gemeente aan te spreken is op de dagelijkse gang van zaken.

Mocht er geen positieve besluitvorming plaats vinden dan zal de huidige samenwerking met de projectpartners BNG Gebiedsontwikkeling binnen de huidige afspraken, waaronder de afspraken over een gedifferentieerde resultaatverdeling, worden gecontinueerd.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Uittredingsovereenkomst inzake Regionaal Bedrijvenpark Laarakker.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar