

Onderwerp: **Financiering project De Burgt 2.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

Toestemming te verlenen aan ons college om via Gemeente Barneveld Ontwikkeling (GBO) B.V. een geldlening te verstrekken aan de Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij (GEM) De Burgt 2 B.V. tot een bedrag van € 6,1 mln. ten behoeve van:

- a. de aflossing van de € 4,4 mln. (die de GEM B.V. op dit moment is verschuldigd aan de ING-bank);
- b. een bedrag van € 800.000,- aan werkkapitaal ter financiering van de ontwikkeling van de deelgebieden Burgthoven 2 en Eilanden-Oost;
- c. een bedrag van maximaal € 900.000,- ter financiering van de geluidswal langs de A-30; een en ander onder de hierna in dit voorstel (pagina 2 en 3: punten 1 tot en met 5) genoemde condities.

1. Inleiding

De situatie binnen de samenwerking in De Burgt is de afgelopen jaren meerdere malen in uw raad aan de orde geweest. De voortgang binnen het project, de moeizame samenwerking tussen de partners Gemeente Barneveld Ontwikkeling (GBO) B.V. en Ontwikkelings Maatschappij Barneveld (OMB) B.V. alsmede de financiering van het project vormden daarbij de meest belangrijke onderwerpen van bespreking.

Op 2 oktober 2012 heeft uw raad een tweetal moties aangenomen. Bij motie heeft uw raad ons verzocht om in constructief overleg met de betrokken partijen te komen met een totaaloplossing inzake de gebiedsontwikkeling in De Burgt, inclusief de financiering van het project. In een tweede motie heeft uw raad ons opgeroepen te komen tot een snelle afronding van de geluidswal langs de A-30.

Op 12 maart jl. hebben wij in de commissie Bestuur de stand van zaken van dat moment met u besproken. In de tussentijdse periode hebben wij uw raad via procesmemo's gedetailleerd verslag gedaan van de relevante besprekingen, correspondentie etc.

Zoals wij tijdens de commissievergadering op 12 maart aangaven, is er een complexe situatie ontstaan waarbij de wil van beide samenwerkingspartners cruciaal is voor het bereiken van een oplossing. Tegelijk bestaat er tussen de partners in de samenwerking verschil van inzicht over de vraag of partijen de afgelopen tijd een juiste invulling hebben gegeven aan de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst uit 1998. Zoals bekend heeft dit verschil van inzicht inmiddels geleid tot het uitbrengen van een ingebrekestelling door OMB B.V. van de gemeente en GBO B.V. op 12 maart jl. en vervolgens tot het uitbrengen van een dagvaarding op 16 april jl. Op dit moment zijn wij doende met de opstelling van een Conclusie van Antwoord, waarin wij gemotiveerd zullen ingaan op de inhoud van de in de dagvaarding verwoorde vordering. De discussie die tussen partijen in dit kader wordt gevoerd zal dus – zoals het zich op dit moment laat aanzien – worden beslecht met een oordeel van de rechter.

Het innemen en onderbouwen van hun juridische posities ontslaat de partijen intussen niet van de noodzaak om afspraken te maken die voor de korte en middellange termijn nodig zijn om te voorzien in de financiering van het project. Zoals bekend treedt de ING-bank op dit moment op als externe financier. Op dit moment bedraagt de schuld van C.V. De Burgt aan de ING-bank ruim € 4,4 mln. De bank heeft reeds meerdere malen geëist dat partijen met concrete voorstellen dienen te komen die zicht geven op aflossing van de verstrekte lening. Gebeurt dat niet, dan zal de bank de afgegeven zekerheden inroepen. In dat geval kunnen zowel de gemeente als de firma Vink worden aangesproken op een borgstelling van € 3,5 mln. ieder en kan de bank desgewenst het recht van hypotheek uitwinnen dat zij op de gronden van de C.V. De Burgt heeft gevestigd.

Op 29 mei jl. hebben GBO B.V. en OMB B.V. tijdens een aandeelhoudersvergadering met elkaar gesproken over de ontstane situatie. Beide partijen zijn van mening dat de financiering van het project moet worden

voortgezet en dat de situatie waarin de bank haar zekerheden gaat invoeren voorkomen moet worden. Door GBO B.V. is daarbij de mogelijkheid ter sprake gebracht om de financiering van het project De Burgt als partijen zelf over te nemen. Daarbij zou GBO B.V. de lening van de ING-bank kunnen overnemen onder gelijktijdige verkrijging van de zekerheden die de ING-bank op dit moment ook heeft. Daar bovenop zullen GBO B.V. en OMB B.V. zelf ieder voor de helft voorzien in het werkkapitaal van ca. € 1,6 mln. dat nodig is om binnen De Burgt verder te kunnen met de ontwikkeling van de deelgebieden Burghoven 2 en Eilanden-Oost. Tenslotte zou GBO B.V. een lening kunnen verstrekken tot een bedrag van ten hoogste € 900.000,-, nodig om de geluidswal langs de A-30 af te kunnen ronden.

Deze route kent meerdere voordelen.

In de eerste plaats wordt er rust geschapen binnen het project. Er is dan niet langer sprake van een externe financier die op elke ontwikkeling binnen het project kan reageren met aanvullende eisen, wijziging van betalingsmomenten etc. Dat geeft de C.V. De Burgt de ruimte om alle energie te richten op het maken van inhoudelijke vorderingen binnen het project.

In de tweede plaats geven de partners binnen de C.V. De Burgt heel duidelijk aan zich gecommitteerd te voelen aan de voortzetting van het project De Burgt. Juist in een situatie die de afgelopen tijd vooral is gekenmerkt door hetgeen partijen verdeeld houdt, is dit een niet te onderschatten signaal naar elkaar en naar de markt.

In de derde plaats bevat de voorgestelde constructie ook voor de gemeente minder risico's dan de huidige situatie. Waar nu alle zekerheden toekomen aan de ING-bank, is het in de voorgestelde constructie de gemeente die een recht van hypotheek op de gronden van de C.V. verkrijgt. Daarbij merken wij op dat – los van de hieronder nader verwoorde zekerheden voor de gemeente c.q. GBO B.V. – de waarde van de C.V.-gronden op basis van een zeer behoedzame benadering wordt ingeschat op ruim € 4,7 mln.

Puntsgewijs laat de voorgestelde financieringsconstructie zich als volgt kort verwoorden:

1. Gemeente Barneveld Ontwikkeling B.V. is bereid om de financiering te verzorgen van liquiditeiten die nodig zijn voor de realisering van de voorgenomen ontwikkelingen op de gronden van C.V. De Burgt 2. GBO B.V. genereert deze middelen op basis van een overeenkomst van geldlening tussen de gemeente Barneveld en GBO B.V.
 - a. De door GBO te verstrekken financiering bedraagt in totaal € 4.400.000,- en is uitsluitend bestemd voor de aflossing van de € 4,4 mln. (die de GEM B.V. op dit moment is verschuldigd aan de ING-bank).
 - b. GBO B.V. verstrekt daarnaast een lening van maximaal € 900.000,- aan GEM II BV ter financiering van de geluidswal langs de A-30. Dit geld wordt gefourneerd evenredig aan de betalingen voor het werk aan de geluidswal. De eerste twee jaren is dit bedrag niet rentedragend. Daarna geldt eenzelfde interest als voor de lening onder a, zijnde thans 3% per jaar.
 - c. Tenslotte wil GBO B.V. een bedrag ad € 800.000,- aflossen als haar aandeel in het benodigd werkkapitaal om door te kunnen met de deelplannen Burghoven 2 en Eilanden-Oost. Hierbij wordt er van uitgegaan dat OMB B.V. eenzelfde bedrag van € 800.000,- aflost op haar schuld aan GEM De Burgt 2 B.V.
 - d. Het exacte bedrag en de momenten van betaalbaarstelling worden gerelateerd aan het door de directie op te stellen geactualiseerde kasstroomschema.
2. De looptijd van de lening bedraagt 3 jaar met de mogelijkheid van verlenging en herziening van de rente na deze periode.
3. De condities waaronder de leningen worden verstrekt zijn dezelfde als welke de ING-bank hanteert. Daartoe behoren in ieder geval:
 - Het rentepercentage van 3,0% (vast);
 - Borgstelling van de zijde van OMB en Vink tot een bedrag van 50% van het totale bedrag van de lening;
 - Aflossing door de GEM van € 1,0 mln. eind 2013, gekoppeld aan de levering van de gronden in deelgebied Burghoven 2.

- Aflossing van het restant (in tranches) bij verkoop van de gronden in het deelgebied Eilanden-Oost;
- Een eerste recht van hypotheek op alle gronden van de C.V. De Burgt 2;
- Een medeondertekening voor de aansprakelijkheid op het nakomen van de verplichtingen uit de leenovereenkomst door GEM I B.V., C.V. De Burgt 1 en GEM II B.V.;
- Vorderingen die de C.V. De Burgt 1 en 2/GEM De Burgt 1 en 2 op basis van (voorlopige) koopovereenkomsten van uit te geven gronden heeft, worden gecedeerd aan GBO B.V.;
- Voor de lening ad € 900.000,- genoemd onder 1b zullen OMB B.V. en Vink Holding geen borgtocht afgeven. Deze lening wordt afgelost nadat de openstaande facturen aan Vink, gemeente, GBO en OMB zijn voldaan;
- Een en ander nader uit te werken in de benodigde overeenkomsten na verkregen overeenstemming over de hoofdlijnen van dit aanbod.

4. De afronding van de geluidswal langs de A-30 start in de loop van 2013.

5. Het voorstel wordt gedaan onder voorbehoud van alle rechten en wettelijke bepalingen (i.v.m. de lopende juridische procedure) en onder het uitdrukkelijke voorbehoud van instemming door de gemeenteraad (al dan niet in beslotenheid) en dient nader te worden uitgewerkt in de vorm van de benodigde overeenkomsten.

2. Door de raad gestelde kaders

- Treasurystatuut Gemeente Barneveld 2009;
- Moties d.d. 2 oktober 2012 inzake de garantstelling in De Burgt (motie 6) en de aanleg van de geluidswal langs de A-30 (motie 5).

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Instemming met het voorstel leidt tot overname van de financiering door de partners binnen het project De Burgt zelf op de wijze zoals onder punt 1 van dit voorstel is verwoord.

b) Maatschappelijk effect:

Voortzetting van de woningbouw binnen De Burgt.

4. Kanttekeningen

In verband met de urgente financiële problematiek binnen De Burgt beperkt dit voorstel zich tot het vraagstuk van de financiering. De totaaloplossing waarvan sprake is in de door uw raad aanvaarde motie van 2 oktober 2012 kan pas volgen na het rechterlijk oordeel in de thans lopende juridische procedure. Overigens is OMB B.V. mondeling akkoord met de in dit voorstel verwoorde oplossing. De schriftelijke bevestiging daarvan volgt zo spoedig mogelijk en zullen wij na ontvangst vóór de raadsvergadering van 9 juli aan u doorsturen.

5. Uitvoering

Planning:

Na uw besluit op 9 juli zullen de vereiste uitwerkingsdocumenten worden opgesteld. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- Een akte van geldlening van de gemeente Barneveld aan GBO B.V.;
- Een akte van geldlening van GBO B.V. aan de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) De Burgt 2 B.V.;
- Aktes waarbij op de gronden van C.V. De Burgt een recht van hypotheek wordt gevestigd ten gunste van GBO B.V.;
- Een akte van cessie van C.V./GEM De Burgt ten gunste van GBO B.V.;
- Een akte van borgstelling door OMB B.V./Vink Holding ten gunste van GBO B.V. tot een bedrag van € 2,2 mln. (zijnde de helft van het bedrag dat GBO B.V. uiteindelijk zal uitlenen aan de GEM De Burgt 2 B.V.), te verhogen met de verschuldigde rente;

6. Risico's, kosten, baten en dekking

In het treasurystatuut dat uw raad als onderdeel van de Verordening ex artikel 212 van de Gemeentewet heeft vastgesteld, is onder punt 8. bepaald dat de gemeente geen leningen of garanties aan derden verstrekt, maar dat uw raad in bijzondere gevallen hiervan kan afwijken. Naar onze mening is hier sprake van een situatie die afwijking van uw beleidslijn rechtvaardigt.

De rentelasten die het gevolg zijn van de voorgestelde geldlening zullen worden gedekt uit de baten uit de via GBO B.V. te verstrekken geldlening aan de GEM De Burgt 2 B.V.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen (digitaal beschikbaar en ter inzage gelegd):

- Moties van 2 oktober 2012
- Brief ING-bank d.d. 13 juni 2013 **(niet-openbaar!)** (staat alleen op Extranet)
- Schriftelijke bevestiging OMB B.V. inzake akkoord met voorgestelde oplossing (volgt)