

## **Raadsbijlage 3**

### **Maatschappelijke Financiering**

#### **Status**

openbaar, met uitzondering van (delen van) de bijlagen.

Uw raad wordt verzocht

- In te stemmen met het verstrekken van een garantie ter hoogte van 28,1 miljoen euro door het college voor een gedeelte van de financiering van het Fort van Venlo
- Te adviseren (consultatie) inzake het voornemen van het college om:
  - het fort met de grachten en de relevante (niet rijksmonumentale) kazerneonderdelen aan te wijzen als gemeentelijk monument en de procedure daartoe in gang te zetten
  - Subsidie te verstrekken aan het Fort van Venlo in haar investeringen in de restauratie en herstel en publieke toegankelijkheid van cultureel erfgoed alsmede in de investeringen in een duurzaam collectief Warmte/Koude Opwekkingssysteem

#### **Bijlagen:**

- A Rapportage Bureau Maatschappelijk Financiering (niet openbaar ivm bedrijfsgegevens)
  - B Rapportage AKD staatsteun (openbaar)
  - C Rapportage Montesquieu ( openbaar muv deel B “ zekerheidswaarde concerngaranties” ivm bedrijfsgegevens)
  - D Rapportage “in aanmerking komende kosten”(niet openbaar ivm bedrijfsgegevens)
- 

### **Toelichting maatschappelijke financiering**

#### **Inleiding**

In uw besluit van oktober 2014 heeft u onderschreven dat u, onder voorwaarden, kunt instemmen met een ingroei methodiek ten aanzien van grondprijs en opstallen. Deze voorwaarden betroffen marktconformiteit en de inbouw van voldoende zekerheden gericht op nabetalingen.

De voorwaarden zijn verder aangescherpt door motie 4 bij RV 70 2014.:

- In de ingroei methodiek een maximale spanne op te nemen na ingebruikname van de complexen, waarbij de ingroei start op een nader vast te leggen datum;
- Er op toe te zien dat er voldoende zekerheden worden ingebouwd om de risico's van de gemeente zoveel mogelijk in te kaderen en te beperken

De ingroei-methodiek achtten wij redelijk in samenhang met de druk die op de businesscase Fort van Venlo staat in de eerste jaren van exploitatie. Het publiek dient de locatie nog te vinden, een deel van het concept is vernieuwend en in de aanloopperiode kenmerken de leisurefuncties zich doorgaans door lagere huurprijzen.

De trendgevoeligheid van de leisurefuncties en de daarop specifiek afgestemde opstallen, in samenhang met de terughoudendheid van financiers in vastgoed met leisure functies, maken

de financierbaarheid complex en leiden tot ongunstige financieringsvoorwaarden met nadelige gevolgen voor haalbaarheid van het Fort van Venlo,.

Nadere uitwerking van de voorwaarden met betrekking tot de ingroei-methodiek hebben geleid tot ons voornemen de door Fort van Venlo aan te trekken financieringen te faciliteren door middel van een zogenaamde “maatschappelijke financiering”.

Door garant te staan voor een deel van de initiatiefnemers aan te trekken lening ontstaan gunstigere financieringsvoorwaarden. Deze voordelen maken het mogelijk om alsnog de volledige door de gemeente gewenste en marktconforme grond- en opstalprijs per datum afname te betalen (medio 2017). Daarmee is geen sprake meer van de aanvankelijk voorgestane ‘ingroei-methodiek’.

#### Maatschappelijk financieren

Voor het Fort van Venlo ontstaan financieringsvoordelen vanwege de garantstelling door de gemeente. In vergelijking met een reguliere financiering stellen banken striktere voorwaarden gericht op de inbreng van een eigen vermogen (solvabiliteit), en voeren banken hogere rentetarieven op dan bij financieringen met een gemeentegarantstelling. Het voordeel dat de partij geniet dient wettelijk gecompenseerd te worden door afdracht van een premie aan de garantsteller (de gemeente) om staatsteun te voorkomen.

Een deel van de investeringen door Fort van Venlo heeft betrekking op zogenaamde “in aanmerking komende kosten” (zie bijlage D). Hiermee worden bedoeld kosten die in aanmerking komen voor een vrijstelling op grond van de Europese Algemene Groepsvrijstellingsverordening. Deze hebben betrekking op investeringen in doeleinden van algemeen en maatschappelijk belang zoals de restauratie, herstel en publieke toegankelijkheid van cultureel erfgoed, alsmede op de investeringen in een duurzaam collectief Warmte/Koude Opwekkingssysteem (WKO).

De gemeente mag en kan die kosten subsidiëren omdat dat een vorm van geoorloofde staatsteun is. Wij zijn voornemens deze subsidie te verlenen.

De grondslag van de gemeentelijke subsidie is gelegen in de Algemene subsidieverordening Venlo 2010, die subsidies mogelijk maakt op het terrein van cultureel erfgoed en cradle to cradle. Overigens bepaalt de Algemene Wet Bestuursrecht dat in incidentele gevallen subsidies zonder basis in een gemeentelijke subsidieverordening mogelijk zijn.

Tegenover de afdracht van de premie ontvangt Fort van Venlo een subsidie in bovengenoemde kosten. Per saldo is als gevolg van deze “maatschappelijke financiering” sprake van een voordeel voor het Fort van Venlo ten opzichte van reguliere financiering. Omdat de subsidiëring lager is dan de garantiëpremie die de gemeente ontvangt is er voor de gemeente geen financieel nadeel. De subsidie wordt volledig gedekt uit de te ontvangen premie.

Voorwaarde voor deze subsidiëring is dat het betreffende cultureel erfgoed is aangemerkt als (gemeentelijk) monument. Mede daarom hebben wij het voornemen om het fort en de relevante (niet rijksmonumentale) kazerneonderdelen de status van gemeentelijk monument te verlenen, en de procedure daartoe in gang te zetten.

#### Grond- en opstalprijs

De voor de ontwikkeling van fase 1 van het Fort van Venlo benodigde gronden en opstallen zijn in de grondexploitatie opgenomen voor een verkoopbedrag van ca. € 6,6 mln.

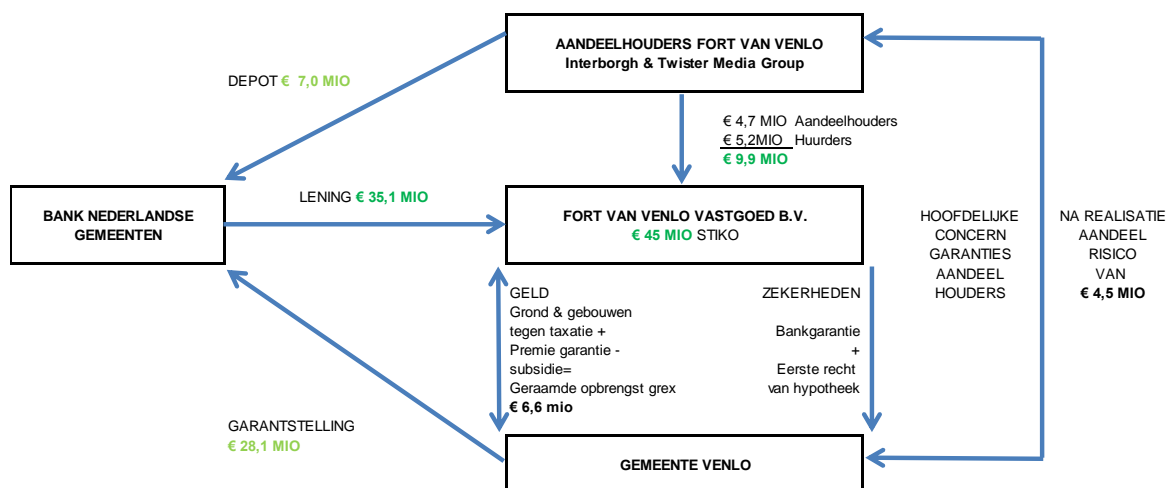
De actuele taxatie van deze gronden en opstallen resulteert in een bedrag van ca € 5,45 mln. Op basis van de voordelen voor het Fort van Venlo zoals hierboven beschreven is het Fort van Venlo bereid het taxatiebedrag direct volledig bij afname van de gronden en opstallen te betalen. Daarnaast betaalt Fort van Venlo op datzelfde moment de garantiëpremie en ontvangt zij genoemde subsidie. Per saldo bedraagt de afdracht aan de gemeente in totaal € 6,6 mln. In de volgende paragraaf wordt dit nader toegelicht.

De door de gemeente ingerekende inkomsten conform de grondexploitatie worden op deze wijze volledig bij afname van gronden en opstallen vergoed. Hiermee zijn eerder geraamde risico's samenhangende met de ingroeiethoediek niet meer aan de orde. Dit risico werd eerder door ons geraamd op ca. € 4,5 mln en is in het kader van uw besluitvorming in oktober 2014 verwerkt in het benodigde weerstandsvermogen en de gemeentelijke weerstandsratio.

### Leningstructuur, garantstelling en zekerheden

In onderstaand figuur zijn schematisch de geldstromen, investeringen en zekerheden weergegeven.

- Fort van Venlo Vastgoed BV investeert, in samenhang met de huurders, € 45 mln in het vastgoed.
- Hiervoor trekt zij een lening aan bij de BNG (€ 35,1 mln) en draagt zij zorg voor € 9,9 mln aanvullende middelen.
- Ter garantie van de BNG storten de aandeelhouders van het Fort van Venlo een depot van € 7,0 mln bij de BNG en staat de gemeente garant voor de resterende € 28,1 mln.



- Fort van Venlo Vastgoed BV betaalt aan de gemeente de koopprijs voor de gronden en opstallen en de garantiepremie (totaal € 10,3 mln).
- Daarnaast ontvangt zij de subsidie (€ 3,7 mln) van de gemeente in de investeringen van maatschappelijk belang.
- Per saldo ontvangt de gemeente € 6,6 mln van het Fort van Venlo.
- Ter zekerheid van de gemeente stelt Fort van Venlo BV een bankgarantie ter hoogte van 1 jaar rente en aflossing over het bedrag van de gemeentelijke garantstelling en vult zij dit telkens aan indien de gemeente gebruik maakt van deze bankgarantie
- Ter meerdere zekerheid verkrijgt de gemeente het eerste recht van hypotheek op het volledige vastgoed met een investeringswaarde van minimaal € 45 mln.

In geval het Fort van Venlo niet meer aan haar betalingsverplichtingen jegens de bank kan voldoen wordt de gemeente aangesproken op haar garantie. De bank zal éérst het depot van € 7 mln uitwinnen alvorens de gemeente aan te spreken. De gemeente kan nadat zij door de bank is aangesproken gebruik maken van de bankgarantie en, in het geval van faillissement van het Fort van Venlo, haar eerste recht van hypotheek te gelde maken ter compensatie van haar verplichtingen.

Mochten de bovengenoemde zekerheden onvoldoende opleveren om de verplichting van de gemeente te compenseren, dan neemt de gemeente een risico van maximaal € 4,5 mln voor

haar rekening. Dit bedrag is gelijk aan het geraamde risico bij de ingroei-methodiek. Mocht dit nóg niet voldoende zijn voor de compensatie van de verplichtingen van de gemeente voortvloeiende uit de garantstelling, staan de moederconcerns van het Fort van Venlo Vastgoed BV hoofdelijk garant voor het restant van de gemeentelijk verplichting. ('hoofdelijk' houdt in dat beide concerns afzonderlijk voor het gehele restantbedrag kunnen worden aangesproken).

Wij achten dit risicoaandeel voor de gemeente acceptabel in verhouding tot het risico dat de gemeente loopt in het geval van de ingroei-methodiek. De kans dat het risico zich voordoet is objectief beredeneerd kleiner dan in het geval de ingroei-methodiek.

Immers, het nu voorgestelde risico doet zich alleen voor in geval van faillissement van het Fort van Venlo BV terwijl het risico in het geval van de ingroei-methodiek ook had kunnen optreden indien de bedrijfsresultaten minder zouden zijn dan geraamd, zonder dat sprake hoeft te zijn van een faillissement.

Daarnaast verlaagt de garantstelling de druk op de businesscase Fort van Venlo en worden de haalbaarheid van Fase 1 fort van Venlo en daarmee de ontwikkelkansen voor het totale project Kazernekwartier vergroot.

De garantstelling past binnen de in het treasurystatuut gestelde kaders. Belangrijkste voorwaarden zijn dat het verstrekken van de garantie dient plaats te vinden uit hoofde van de publieke taak en dat het college voldoende zekerheden eist. Wij zijn van mening dat aan deze voorwaarden is voldaan.

Samengevat zijn wij van mening dat met de voorgestelde maatschappelijke financiering, een pakket aan afspraken met Fort van Venlo voorligt dat tegemoet komt aan uw wens over zekerheden, marktconformiteit en beperking van risico's.

Wij stellen voor in te stemmen met de verstrekking van een gemeentegarantie ter hoogte van € 28,1 mln.

### Rapportages & adviezen

Het bureau "Maatschappelijke Financiering" heeft de gemeente begeleid in deze garantstellingsvraag. Een notitie en de vertaling van de stichtingskostenraming in een leningstructuur, premieberekening en meerjarenprognose treft u bijgaand aan (bijlage A).

AKD heeft de leningstructuur en de premieberekening getoetst op staatsteunaspecten.

De rapportage is bijgevoegd (bijlage B).

Er is onderzocht of sprake is van een marktconform verstrekte garantie, waardoor geen sprake is van staatssteun.

Mede op basis van het positieve eindoordeel van EY Montesquieu, is AKD van mening dat de constructie en de in rekening gebrachte premie verdedigbaar zijn.

Daarnaast concludeert AKD dat de subsidie tot een bedrag van 3,7 miljoen euro als geoorloofde staatssteun kan worden aangemerkt.

Hiervoor gelden de regels van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening. Dat betekent onder meer dat een kennisgeving aan de Europese Commissie wordt gedaan.

Een kennisgeving is een administratieve mededeling, waarbij (anders dan bij een melding) geen goedkeuring van de Commissie is vereist.

EY Montesquieu heeft een toets gedaan op de garantstelling en de daarmee samenhangende zekerhedenstructuur. De rapportage is bijgevoegd (bijlage C).

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de belangen van de gemeente met de financierings- en zekerhedenstructuur voldoende zijn geborgd.

EY Montesquieu maakt daarbij een aantal kanttekeningen:

- Montesquieu merkt op dat afspraken over een bouwdepot in relatie tot een nakomingsgarantie alsmede afspraken over de onttrekkingen aan de lening (volgordelijkheid en moment van opname van de leningen)) mogelijke gemeentelijke risico's in de bouwfase kunnen beperken.

*In de uitgifteovereenkomst (bijlage 11 UOK) hebben wij afspraken gemaakt gericht op de totstandkoming van een juiste nakomingsgarantie in relatie tot onttrekkingen aan de lening/het bouwdepot, die tegemoetkomen aan deze kanttekening. In het vervolgoverleg met Fort van Venlo over de nakomingsgarantie worden de adviezen van Montesquieu in acht genomen.*

- Montesquieu signaleert een verhoogd risicoprofiel als gevolg de beperkte inbreng van eigen vermogen door private partijen en het eigen risico van de gemeente.

*Het eigen risico dat de gemeente draagt is gekoppeld aan het risico dat de gemeente gedragen zou hebben in het geval van een ingroeimethodiek. De onderbouwing hiervan is eerder in deze bijlage toegelicht.*

*Montesquieu merkt op dat groter aandeel eigen vermogen in de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor een juistere balans zou zorgen in de belangen van partijen en een juiste prikkel zou bieden aan het consortium om ook haar belangen in stand te houden. Montesquieu onderkent weliswaar dat naast het eigen vermogen dat de aandeelhouders inbrengen in Fort van Venlo BV ook nog sprake is van inbreng van zogenaamd risicodragend vermogen in de vorm van het depot bij de bank, maar omdat dat strikt genomen niet als eigen vermogen kwalificeert laat ze dat bij haar beoordeling buiten beschouwing.*

*Dit depot wordt echter in geval van betalingsproblemen wel als eerste door de bank aangesproken, voordat de gemeentegarantie wordt aangesproken, en Fort van Venlo kan het depot tussentijds niet aanspreken. Daarnaast stelt het Fort van Venlo een first demand bankgarantie bij aanvang van het project en dragen aandeelhouders uit eigen middelen de kosten van de aan de gemeente af te dragen garantiopremie. Ook wordt een achtergestelde lening ingebracht door de aandeelhouders, waarover alleen rente wordt betaald indien de exploitatie voorspoedig verloopt. Tevens verschaft FvV hypothecaire zekerheid aan de gemeente over het vastgoed en de te realiseren investeringen. En uiteindelijk staan de aandeelhouders garant voor het restrisico bij faillissement na uitwinning van de bovengenoemde zekerheden.*

*Wij zijn derhalve van mening dat er voldoende incentives zijn voor het Fort van Venlo en haar aandeelhouders gericht op de instandhouding van het project en haar investeringen, en daarmee op een juiste balans in de belangen.*