

# Heerlen

## VOORSTEL

Datum:  
8 juni 2015

**college van burgemeester en wethouders**

Registratienummer:  
BWV-15001487

Auteur:  
Roger Vleugels

Afdeling:  
27.00.3 Treasury

Telefoonnummer:  
5604218

Mede-auteur:  
Rob Bosma

Openbaarheid: Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:  
Hfd.Stadsplanning

Portefeuillehouder:  
M.E.E. de Beer

Parafenbesluit: Nee

Begrotingswijziging: Nee

Accorderen door directie:  
Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht: Ja

### Onderwerp:

Het nemen van een principe besluit t.a.v. de aankoop van de aandelen van de private partijen van de ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. (Trilandis) met afkoop van de achtergestelde leningen alsmede verlening en verhoging van de rekeningcourant faciliteit.

### Voorstel:

1. In principe akkoord te gaan met de overname van de aandelen van de private partijen van Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. tegen het symbolisch bedrag van € 1,- per partij. Hierdoor wordt de gemeente Heerlen volledig aandeelhouder van Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V..
2. In principe in te stemmen met de afkoop van de achtergestelde lening voor een bedrag van € 575.000,- per private partij (totaal € 1.150.000). Dit bedrag wordt betaald door de gemeente Heerlen en als vordering opgenomen op de balans t.l.v. Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V.
3. In principe de bestaande rekening courant overeenkomst tussen de gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. met 5 jaar te verlengen tot 2020 en te verhogen tot een maximaal bedrag van € 10 miljoen. Het onder 2 genoemde bedrag van € 1.150.000 wordt hieruit betaald.

### **Onderwerp**

Het nemen van een principe besluit t.a.v. de aankoop van de aandelen van de private partijen van de ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. (Trilandis) met afkoop van de achtergestelde leningen alsmede verlening en verhoging van de rekeningcourant faciliteit.

### **Inleiding/aanleiding**

Medio 2014 hebben de private partijen van de Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. (OBZ) te weten ING vastgoed ontwikkeling en Comox B.V. haar aandelenbezit aan de gemeente Heerlen aangeboden. De statuten bepalen daaromtrent dat deze partijen in eerste instantie de aandelen moeten aanbieden aan de gemeente.

Het motief van de ING is vooral ingegeven door het afstoten van dit soort projecten. Het motief van Comox Beitel Zuid B.V. was met name ontbreken van infrastructurele projecten op het bedrijventerreinen. Beide partijen hebben daarnaast geen binding met onze regio en vinden dat de gemeente bij volledige eigendomspositie meer resultaten kan bereiken, sturend kan zijn en een optimale funding kan regelen.

Na intensief overleg binnen het college en onderhandelingen met de private partijen ING vastgoed ontwikkeling en Comox B.V. is begin april 2015 overeenstemming bereikt over de aankoopprijs van de aandelen inclusief de afkoop van de achtergestelde lening verstrekt door de private partijen aan de B.V. Dit betekent dat de gemeente Heerlen enig aandeelhouder wordt van OBZ B.V.. De gemeente wordt verantwoordelijk voor de ontwikkeling en exploitatie van de nog uit te geven gronden op Beitel Zuid/Trilandis.

Dit onderhandelingsresultaat luidt als volgt:

1. Aankoop van de aandelen voor een symbolisch bedrag van € 1,- per partij.
2. De daarvoor noodzakelijk afkoop van de achtergestelde lening voor een bedrag € 575.000,- per partij.

De situatie m.b.t. de huidige financieringsstructuur ziet er als volgt uit:

Een door alle partijen geplaatst aandelenkapitaal van totaal € 55.388. Drie achtergestelde leningen van alle partijen voor een totaal van € 2,6 miljoen. Een door de gemeente Heerlen verstrekte rekening courant faciliteit van maximaal € 8 miljoen.

De afkoop van de achtergestelde leningen (het onderhandelingsresultaat) dient betaald te worden. Door de rekeningcourant faciliteit te verhogen tot maximaal € 10 miljoen kunnen wij de afkoop van de achtergestelde leningen van de private partijen financieren. Na afloop van het bedrag ad € 1.150.000 is er nog voldoende ruimte beschikbaar voor de operationele kosten van de B.V.. De investeringskosten in infrastructuur worden afgedekt door toekomstige grondverkopen en komen niet ten laste van de rekeningcourant faciliteit (aanleg infra alleen bij behoefte).

### **Kader**

Programma economische stimulering

### **Kernthema:**

Economische Speerpunten

## Bevoegdheid

Het college van B&W (t.a.v. besispunt 1, 2 en 3 actieve informatieplicht van toepassing)

## Voorstel

1. In principe akkoord te gaan met de overname van de aandelen van de private partijen van Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. tegen het symbolisch bedrag van € 1,- per partij. Hierdoor wordt de gemeente Heerlen volledig aandeelhouder van Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V..
2. In principe in te stemmen met de afkoop van de achtergestelde lening voor een bedrag van € 575.000,- per private partij (totaal € 1.150.000). Dit bedrag wordt betaald door de gemeente Heerlen en als vordering opgenomen op de balans t.l.v. Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V.
3. In principe de bestaande rekening courant overeenkomst tussen de gemeente en de Ontwikkelingsmaatschappij Beitel Zuid B.V. met 5 jaar te verlengen tot 2020 en te verhogen tot een maximaal bedrag van € 10 miljoen. Het onder 2 genoemde bedrag van € 1.150.000 wordt hieruit betaald.

## Argumenten

1. In financiële zin loopt de gemeente een beperkt risico bij overname van de aandelen omdat:

### 1.1 *Positieve business case:*

De business case van Trilandis laat een positieve doorkijk zien naar de toekomst toe. Het bedrijventerrein is rendabel mits de grondverkoop, conform exploitatieopzet, ook worden gerealiseerd. Momenteel is er nog een uitgifte van ca. 26ha aan grond (rekening houdende met infrastructuur). De minimale verkoopprijs bij een uitgifte van 26 ha. ligt rond de € 47,50 per m2. In die situatie loopt de exploitatie glad (break even; geen winst of verlies). Bij een verkoop van ca. € 80 per m2, dit is een marktconforme prijs, wordt een break even point bereikt bij een verkoop van 15,5 ha. (bijna 60% van de nog uit te geven gronden). Bij een totale uitgifte van de gronden (dus volledige ontwikkeling) kunnen wij een bedrag van ongeveer € 6 miljoen als positief exploitatieresultaat verwachten. Overigens is in mei jl. ruim 1 ha verkocht t.b.v. het medtec bedrijf Acist tegen een prijs van € 95,- per m2.

### 1.2 *Waarde van de grond op basis van recente taxatie*

Een in september uitgevoerde taxatie door een beëdigd bedrijfsmakelaar geeft voor het bedrijfsterrein Trilandis een opbrengstwaarde van € 24,4 miljoen. De contante waarde van deze opbrengst uitgifte grond bedraagt € 18,2 miljoen. Deze opbrengst is gebaseerd op een grondprijs die varieert tussen de € 75 m2 en € 85 per m2. Rekening houdende met de toekomstige investeringen in de infrastructuur van circa € 1,5 miljoen resteert een marktwaarde van € 16,7 miljoen.

### 1.3 *Balanspositie*

Momenteel vertegenwoordigt de grondpositie (activa) op de balans (boekjaar 2014) een waarde van € 10,9 miljoen. Dit is de boekwaarde van de nog te verkopen grondpositie. Daartegenover staat een schuld/rekening-courantverhouding (passiva) met de gemeente Heerlen van ruim € 7,9 miljoen. Tevens is er een achtergesteld kapitaal ingebracht door alle aandeelhouders voor een waarde van ongeveer € 2,6 miljoen. De waarde van de bezittingen (10,9) en de schulden (10,9) zijn gelijk.

1.4 *De afkoop van de achtergestelde lening is financieel gunstig*

Per ultimo 2014 bedroeg de achtergestelde lening van de ING respectievelijk COMOX elk € 875.000 afgerond. Met de betaling van een bedrag van € 575.000 nemen deze private partijen een verlies van € 300.000 per partij.

1.5 *Eigen zeggenschap en verantwoordelijkheid*

Bij aandelenoverdracht kan gemeente Heerlen haar eigen strategie bepalen op zowel het gebied van het bewerken van de markt als op financieel gebied (grondprijzen). De recente ervaring met versterkte acquisitie tijdens de gemeente laat zien dat het bedrijventerrein voldoende concurrerend is in de markt. De gemeente straalt uit dat ze gelooft in haar bedrijventerrein door er de volledige zeggenschap over te verwerven. Daarbij moet benadrukt worden, dat het vertrek van de andere aandeelhouders is ingegeven door hun koerswijziging met betrekking tot hun portfolio en niet met de kwaliteit of concurrentiekracht van het terrein als zodanig.

1.6 *De verlenging met een verhoging van de rekeningcourant faciliteit*

De afkoop van de achtergestelde lening en aankoop aandelen van in totaal € 1.150.002 dient betaald te worden. Door de verhoging van de rekeningcourant faciliteit kunnen we dit realiseren. Tevens wordt er ruimte gecreëerd voor de operationele kosten van de B.V. Daarnaast zullen de rentekosten voor de B.V. lager worden t.o.v. de huidige situatie

### **Tegenargumenten**

1.1 *Gemeente financiert de gehele B.V.*

Door de overname van de aandelen en eventueel de achtergestelde lening wordt OBZ in zijn geheel gefinancierd door de gemeente Heerlen. Daarnaast zullen de rente inkomsten voor de gemeente op de rekeningcourant faciliteit lager zijn dan in de huidige financieringsstructuur.

1.2 *Risico op toekomstige grondverkoop*

Het risico van de nog uit te geven gronden op Trilandis ligt volledig in handen van de gemeente Heerlen.

### **Kosten en dekking**

Afdekking van de te betalen vergoeding voor afkoop achtergestelde lening vind plaats uit de rekeningcourant faciliteit van de B.V.. De rente inkomsten voor de gemeente zullen lager zijn dan geprognosticeerd.

### **Communicatie**

Private partijen informeren over de besluitvorming

### **Evaluatie**

n.v.t.

**Planning, procedure en uitvoering**

College 16 juni 2015

Gecombineerde commissievergadering BD/ES op 29 juni 2015

Raadsvergadering 7 juli 2015

**Bijlagen**

n.v.t.