



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA09.0080	A 8	09/533

Onderwerp:

investering bedrijfsverzamelgebouw

Portefeuillehouder: G. Evenhuis

Dienst Ondersteuning

staf

J. Beverloo, telefoon ((0591)68 92 80)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. het intrekken van het raadsbesluit RA05.0035 d.d. 31 maart 2005 voorwat betreft de financiering van het bedrijfsverzamelgebouw op basis van leasing;
2. beschikbaar stellen van een krediet voor de investeringen in het Bedrijfsverzamelgebouw inclusief inrichting ten bedrage van € 15.653.161;
3. de kapitaallasten ter zake van de investeringen, € 1.434.982, te dekken uit de hiervoor beschikbaar gestelde middelen, zijnde: huuropbrengsten € 719.584 per jaar, extra beschikbaar bedrag via de gemeentebegroting van € 516.160 en een extra dekking van de huisvestingskosten vanwege een toename aan fte's van € 199.238 per jaar.

Samenvatting

In 2004 is besloten tot de sale en lease back overeenkomst van het bedrijfsverzamelgebouw. In het bedrijfsverzamelgebouw worden de afdelingen sociale zaken c.q. de sociale diensten van drie gemeenten Emmen, Borger-Odoorn en Coevorden gehuisvest, alsmede het UWV, CWI (thans UWV-werkbedrijf) en de belastingdienst.

Vijf elementen geven aanleiding de oorspronkelijke keuze te heroverwegen: een fiscale c.q. financiële, een civiele, toekomstige ontwikkelingen, verslaggevingsvoorschriften, ontwikkelingen rond verhuurbaarheid van het pand.

Door te kiezen voor een andere (financierings)constructie wordt beoogd een incidenteel voordeel te halen in de investering van ongeveer € 1.100.000 en € 1.200.000. Dit leidt tot een structureel lagere financieringslast van ongeveer € 100.000 per jaar, gedurende minstens 10 jaar.

Bijlagen: -

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 22 juni 2009 met bijlagen waaronder:

- berekening investeringsvoordeel
- berekening financieringsvoordeel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2009	RA09.0080	A 8	09/533

1. Aanleiding voor het voorstel

Er is in 2004 gekozen voor een zogenaamde operationele lease. Een variant die in een zuivere vorm veel kenmerken heeft van een huurovereenkomst, maar met een uiteindelijke optie tot koop na 10 of 15 jaren. Voor de operationele lease is gekozen om een tweetal redenen:

1. De kosten van de uiteindelijke lease voldeden aan de voorwaarde dat de herhuisvesting van de afdeling sociale zaken budgetneutraal dient plaats te vinden.
2. De gemeente Emmen wenst geen eigenaar te worden van een pand waarin een groot deel van de vierkante meters door derden worden gehuurd.

De partij waarmee de operationele lease is overeengekomen is FGH-bank. Destijds kon geen overeenstemming worden bereikt met de Bank Nederlandse Gemeenten.

Vijf elementen geven aanleiding de oorspronkelijke keuze te heroverwegen:

a) een fiscale c.q. financiële. In de huidige leasevariant is het niet mogelijk de aftrek en compensatie van btw te effectueren

b) een civiele. In tegenstelling tot een zuivere operationele lease, heeft de uiteindelijk afgesproken leasevariant vele elementen die gelijk zijn in de situatie van eigendom. De gemeente Emmen neemt kosten voor haar rekening als ware zij eigenaar, zoals verzekeringslasten, groot onderhoud etc.

c) toekomstige ontwikkelingen. Wanneer na 10 jaar niet zou worden besloten het pand te kopen, kan het pand alsnog voor vijf jaar worden geleast. Na totaal 15 jaar heeft de gemeente Emmen weer een keuzemoment om het gebouw te verwerven. Koopt de gemeente Emmen niet, dan heeft de FGH bank de vrijheid het gebouw te verkopen aan een derde. Vanaf dat moment kan de gemeente Emmen huren of er moet vervangende huisvesting worden gerealiseerd voor in ieder geval het cluster Sociale Zaken van Emmen en waarschijnlijk ook voor de gemeenten Borger-Odoorn en Coevorden. Een huurprijs of de financieringslasten van dergelijke vervangende huisvesting kan op dat moment wel eens hoger zijn dan de lasten die ontstaan bij het nu verwerven van het huidige Bedrijfsverzamelgebouw.

d) verslaggevingsvoorschriften. Vanuit verslaggevingsvoorschriften merkt de accountant de huidige leaseovereenkomst aan als financial lease, dit betekent dat de boekwaarde van het pand op de balans dient te worden vermeld.

e) ontwikkelingen rond verhuurbaarheid. Met de naderende datum van eerste ingebruikname blijkt dat het grootste deel van het gebouw wordt gehuurd door betrouwbare, solvabele huurders. Deze huurders staan garant voor het voldoen van hun huurdersverplichtingen voor de afgesproken huurperiode (i.c. 10 jaar), ongeacht een eventueel eerder vertrek. Het financiële risico op leegstand, wordt daarmee fors kleiner.

De hierboven geschetste elementen leiden ertoe dat besloten is over te gaan tot het verwerven in eigendom van het bedrijfsverzamelgebouw.

2. Argumentatie/beoogd effect

Behalen van een incidenteel investeringsvoordeel.

Behalen van een structureel financieringsvoordeel.

Voldoen aan de rechtmatigheidsvereisten.

Voorkoming van discussie met de leasemaatschappij over de aard van de afgesproken leasevariant.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Wij hebben bij collegebesluit d.d. 24-02-2005 besloten uw raad voor te stellen te kiezen voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw op basis van leasing. U heeft hiertoe besloten op 31 maart 2005 (RA05.0035). Dit besluit dient formeel te worden ingetrokken nu thans besloten is tot het verwerven van de eigendom. Het betreft hier een privaatrechtelijke handeling als bedoeld in artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet, waartoe het college bevoegd is.

Op 14-03-2006 hebben we besloten tot een bouwfinanciering van € 10.750.000, uitgaande van kosten exclusief btw. De leasetermijn waarover is beslist is gebaseerd op kosten inclusief btw: € 978.535 per jaar

Wij hebben op 22-1-2008 besloten tot een uitbreiding van het te bouwen pand van 500m², met een additionele bouwfinanciering ad € 950.000, uitgaand van kosten exclusief btw. De extra leasetermijn waarover is beslist is gebaseerd op kosten inclusief btw: € 1.141.079 per jaar. Toen is tevens beslist over de dekking van de kosten: huuropbrengsten € 719.584 per jaar, extra beschikbaar bedrag via de gemeentebegroting van € 516.160 en een extra dekking van de huisvestingskosten vanwege een toename aan fte's van € 199.238 per jaar.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

De mogelijkheid tot het omzetten van de operationele lease naar een financieringsstructuur is besproken met de leasemaatschappij FGH bank en Plas & Bossinade advocaten. De (fiscale en juridische) status van de ondertekende leaseovereenkomst is beoordeeld door Deloitte en de belastingdienst.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kapitaalslasten worden gedekt uit dezelfde middelen als die waarmee de leasetermijnen zouden worden gedekt, zijnde:

1. huuropbrengsten € 719.584 per jaar,
2. extra beschikbaar bedrag via de gemeentebegroting van € 516.160 en
3. een extra dekking van de huisvestingskosten vanwege een toename aan fte's van € 199.238 per jaar.

Door te kiezen voor een andere (financierings)constructie wordt beoogd een incidenteel voordeel te halen in de investering van ongeveer € 1.100.000 en € 1.200.000. Dit leidt tot een structureel lagere financieringslast van ongeveer € 100.000 per jaar, gedurende minstens 10 jaar.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 22 juni 2009.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2009	RA09.0080	A	8	09/533

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 juni 2009, nummer: 0/533;

gelet op het bepaalde in artikel 147, 2^e lid van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. het intrekken van het raadsbesluit RA05.0035 d.d. 31 maart 2005 voorwat betreft de financiering van het bedrijfsverzamelgebouw op basis van leasing;
2. beschikbaar stellen van een krediet voor de investeringen in het Bedrijfsverzamelgebouw inclusief inrichting ten bedrage van € 15.653.161;
3. de kapitaallasten ter zake van de investeringen, € 1.434.982, te dekken uit de hiervoor beschikbaar gestelde middelen, zijnde: huuropbrengsten € 719.584 per jaar, extra beschikbaar bedrag via de gemeentebegroting van € 516.160 en een extra dekking van de huisvestingskosten vanwege een toename aan fte's van € 199.238 per jaar.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2009.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl