



RAADSVOORSTEL

Collegevoorstel onder verantwoordelijkheid van : P. Verhoeven
: R. Groenewoud

Onderwerp : Governance en juridische structuur De Bulders BV/CV

Programma : 2, Wonen, bedrijven en recreëren

Voorstelnummer : 22.50

Info bij afdelingshoofd : T. Smits
Telefoonnummer : 040-2241 530
Emailadres : t.smits@heeze-leende.nl

Rondetafelgesprek : 3 oktober 2022
Opiniërende/Besluitvormende : 17 oktober 2022

Aan de raad,

Samenvatting

Begin dit jaar is de samenwerking tussen de gemeente en BNG Gebiedsontwikkeling (BNG GO) in de Bulders Woningbouw BV/CV beëindigd. De gemeente heeft aansluitend de belangen van de BNG GO overgenomen.

De gemeente hield al eenzelfde belang via de 100% dochter, de Heeze Bulders BV. Het voornemen was dan ook om het nieuw verworven belang op eenzelfde manier te gaan houden, dus door doorlevering aan Heeze Bulders BV onder verstrekking van een geldlening voor de financiering.

Met de overname is de gemeente volledig verantwoordelijk voor de woningbouwontwikkeling De Bulders. Daarom is ook de governance en de sturing van de woningbouwontwikkeling en de BV/CV tegen het licht gehouden. Daarbij heeft de gemeente zich extern laten adviseren over het in stand houden van de BV/CV constructie versus het overbrengen naar de gemeentelijke organisatie.

Op basis van deze analyse komt het college tot de conclusie dat de lopende woningbouwontwikkeling nu gebaat is met het voorlopig handhaven van de BV/CV constructie. Dit vanwege de al gesloten en nog te sluiten grondovereenkomsten en de eigendomspositie van de gronden. Dit stelt wel voorwaarden aan de governance (de inbedding/sturing). De governance zal worden versterkt.

Inleiding

Begin dit jaar is de samenwerking tussen de gemeente en BNG Gebiedsontwikkeling (BNG GO) in de Bulders Woningbouw BV/CV beëindigd. De gemeente heeft aansluitend de belangen van de BNG GO overgenomen.

De gemeente hield al eenzelfde belang via de 100% dochter, de Heeze Bulders BV. Het voornemen was dan ook om het nieuw verworven belang op eenzelfde manier te gaan houden, dus door doorlevering aan Heeze Bulders BV onder verstrekking van een geldlening voor de financiering.

Met de overname is de gemeente volledig verantwoordelijk voor de woningbouwontwikkeling De Bulders. Daarom is ook de governance en de sturing van de woningbouwontwikkeling en de BV/CV tegen het licht gehouden. Daarbij heeft de gemeente zich extern laten adviseren over het

in stand houden van de BV/CV constructie versus het overbrengen naar de gemeentelijke organisatie.

Het college is voornemens de BV/CV constructie in stand te houden en deze te vereenvoudigen waarbij de Heeze Bulders BV zal verdwijnen en de governance zal worden versterkt.

Eerdere besluitvorming

Op 7 maart 2022 heeft uw raad besloten over de uittreding van BNG Gebiedsontwikkeling.

Alternatieven en argumenten

Structuur scenario's

In hoofdlijn zijn er twee structuur scenario's onderzocht:

- 1) De BV/CV constructie blijft gehandhaafd (projectorganisatie juridisch apart georganiseerd).
- 2) De ontwikkeling wordt overgebracht naar de gemeente (projectorganisatie in huis).

De scenario's zijn onderzocht op juridische en fiscale aspecten, op toekomstbestendigheid en op gevolgen voor de organisatie (bijlage 1 Impactanalyse BDO d.d. 1 juni 2022). De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Er zijn geen zwaarwegende redenen om te kiezen voor één scenario of het ontraden van een ander scenario.
- Fiscaal/juridisch is er geen voorkeursscenario.
- Bij het opheffen van de structuur vraagt de contractovername aandacht.
- Bij de instandhouding van de structuur is het advies kritisch na te denken over de Heeze Bulders BV.
- In alle gevallen vraagt het project betere inbedding/sturing.
- Wendbaarheid is belangrijk.
- Specifieke aandacht is nodig voor hoe om te gaan met de restgronden.

Op basis van deze analyse komt het college tot de conclusie dat de lopende woningbouwontwikkeling nu gebaat is met het voorlopig handhaven van de BV/CV constructie. Dit hangt samen met de al gesloten grondovereenkomsten (door de CV) en de eigendomspositie van de gronden (in de CV) en de op korte termijn te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaars Ballast Nedam en Van Wanrooij. Daarbij zal de inbedding/sturing worden toekomstbestendig worden gemaakt, zie paragraaf "Governance".

Met het handhaven van de juridische structuur kan de BV/CV zich nu richten op het primaire doel: de woningbouwontwikkeling. Een uitzondering hierop vormen de restgronden. Deze restgronden vragen een afzonderlijke ontwikkelstrategie. Het college laat zich separaat adviseren over een passende ontwikkelstrategie voor de restgronden.

Governance

Naar aanleiding van de onderzoeken zijn voorstellen geformuleerd voor een adequate governance na de uittreding van de BNG GO. Dit betreft:

- Het vaststellen van een jaarplan/projectopdracht voor De Bulders. Dit plan geeft inzicht in de kaders, de activiteiten, de planning en belangrijke besluitvormingsmomenten. De ontwikkeling van de restgronden behoort (nog) niet tot de opdracht.
- Het herijken van het mandaat c.q. het directiereglement van de BV. Het huidige reglement is te herschrijven naar een eenhoofdige directie.
- Aandeelhoudersbesluiten (BV) en besluiten door de Raad van Vennoten (CV) worden genomen door het college. Het college zal zich hierbij zoals te doen gebruikelijk door de organisatie laten adviseren.
- Ter versterking van de organisatorische inbedding wordt de (project)rol geïntroduceerd van ambtelijke opdrachtgever/liaison. Deze persoon adviseert het college, stuurt de interne advisering aan en zorgt samen met de projectdirecteur voor de verbinding en kennisuitwisseling tussen de projectorganisatie en ambtelijke organisatie.
- De informatievoorziening over de ontwikkeling van de grondexploitatie loopt mee in de gemeentelijke P&C documenten.
- Periodiek evalueren of de structuur en governance nog past.

Optimalisering BV/CV structuur

Met deze governance ligt de sturende rol bij het college en de kaderstellende en controlerende rol bij de raad. In dit model is geen specifieke rol meer weggelegd voor de Heeze Bulders BV. Het in stand houden van deze BV heeft dan geen toevoegde waarde en werkt (administratief) verzwarend. Het voorstel is dan ook de structuur te verlichten. Dit kan op twee manieren:

1. Juridische fusie Heeze de Bulders B.V. en de Bulders Woningbouw B.V.

De juridische fusie is de meest vergaande fusievorm waarbij beide vennootschappen volledig samengaan, met als rechtsgevolg een algemene vermogensovergang. Gezien de geformuleerde uitgangspunten ligt het voor de hand dat bij deze vorm Heeze de Bulders B.V. opgaat in de Bulders Woningbouw B.V. en dat Heeze de Bulders B.V. ophoudt te bestaan.

De juridische fusie is beschreven in boek 2 van het BW inclusief een voorgeschreven procedure om daartoe te komen. Voordeel van deze fusievorm is dat leveringshandelingen en medewerking van crediteuren en contractspartners niet nodig is. Zij worden beschermd via de terinzagelegging van het voorstel tot fusie.

Een aandachtspunt is de relatie als commandiet. Immers kan De Bulders Woningbouw BV niet zowel commanditair vennoot als beherend vennoot zijn in De Bulders Woningbouw C.V. Het lijkt logisch dat dit aandeel in de commanditaire vennootschap wordt overgedragen aan de gemeente. Deze transactie zou voorafgaand aan de fusie moeten plaatsvinden.

2. Overdracht actief waaronder aandelen van Heeze de Bulders B.V. aan gemeente + liquidatie Heeze de Bulders B.V.

Een ander idee is de aandelen van Heeze de Bulders aan de gemeente over te dragen, inclusief het aandeel in de commanditaire vennootschap De Bulders Woningbouw C.V. Bij deze vermogensrechtelijke fusie (activa-passiva transactie) wordt het vermogen van Heeze de Bulders overgedragen. Er zou ook nog een splitsing kunnen plaatsvinden van overdracht van een deel van de vermogensbestanddelen aan de gemeente en een ander deel van de vermogensbestanddelen aan De Bulders Woningbouw B.V., afhankelijk van de inhoud van de rechten en verplichtingen. Heeze de Bulders B.V. kan vervolgens worden ontbonden of geliquideerd.

Deze fusievorm kan de voorkeur hebben als een bepaald aantal vermogensbestanddelen niet overgedragen dienen te worden. De vermogensbestanddelen moeten op de wettelijk voorgeschreven wijze worden overgedragen. Voor de overdracht van overeenkomsten is medewerking van de contractspartijen vereist. Voordat deze transactie kan worden vormgegeven is inzicht in deze rechten en verplichtingen benodigd.

Het college zal hierover na nader advies een besluit nemen en effectueren.

Budget/Financiële gevolgen

Advieskosten

Op korte termijn worden externe juridische en advieskosten gemaakt om de structuur te optimaliseren. Op langere termijn bespaart de gemeente de kosten van het in stand houden van de vennootschap. Voor de externe advieskosten bij de bestuursrapportage melding gemaakt van een totaal benodigd budget van € 100.000.

Overname belangen (investering)

Het uittreden van de BNG GO brengt zoals toegelicht in het raadsvoorstel van 7 maart jl. uitgaven met zich mee. De overname van de belangen van BNG GO (€ 9.000 aandelenkapitaal en € 1 miljoen kapitaalbelang) zijn investeringen en worden in 2022 geactiveerd. De meest recente grondexploitatie laat zien dat deze investeringen terugverdienbaar zijn: de grondexploitatie sluit met een gering positief resultaat van € 38.000. De grondexploitatie wordt dit najaar geactualiseerd.

Uittredingsvergoeding

De gemeente heeft daarnaast een uittredingsvergoeding betaald van € 500.000. Deze vergoeding is te relateren aan het verkrijgen van het volledig eigendom en opwaartse potentie in de grondexploitatie. Deze vergoeding kan naar haar aard echter niet opgenomen worden in de grondexploitatie van de CV. Deze kosten worden dan ook voorzichtigheidshalve in 2022 bij de bestuursrapportage betrokken. Datzelfde geldt voor de afwikkeling van de bezwaren tegen de het bouwplan. Het gemeentelijk aandeel in de kosten van de oplossing bedraagt € 60.000.

Vennootschapsbelasting

In fiscale zin is sprake van een winstgevende grondexploitatie waardoor sprake is van vennootschapsbelastingplicht. Deze plicht ligt bij gemeente en Heeze Bulders BV. Het onderzoek naar de omvang en de optimalisatie mogelijkheden loopt. Bij de optimalisatie zal naast de uittredingsvergoeding ook de vordering die de gemeente heeft inzake historische gemeentelijke kosten over de periode 2017-2019 worden betrokken (€ 384.000).

Risico's

Het gemeentelijke risicoprofiel t.a.v. de woningbouwontwikkeling de Bulders blijft gelijk. De gemeente was via de Heeze Bulders BV indirect verantwoordelijk. De gemeente is nu volledig direct verantwoordelijk.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Voorstel

Kennisnemen van het voornemen van het college tot optimaliseren van de governance en juridische structuur van de woningbouwontwikkeling De Bulders waarbij Heeze Bulders BV zal verdwijnen.

Heeze-Leende, 12 juli 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.G. Klesman-Nacken

P.J.J. Verhoeven