



## Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 20 en donderdag 21 december 2017

Jaar	2017
Afdeling	1
Nummer	1617
Publicatiedatum	13 december 2017
Agendapunt	14
Datum besluit B&W	30 mei 2017

---

### Onderwerp

Uiten van wensen en bedenkingen over het verstrekken van een lening aan deelneming Schiphol Area Development Company ten behoeve van de vervanging van de garantie voor een kredietfaciliteit van de gemeente Haarlemmermeer.

*Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:*

---

Tekst van openbare  
besluiten wordt  
gepubliceerd

### De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

### besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders om, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad, een lening van € 3,375 miljoen te verstrekken aan deelneming Schiphol Area Development Company (SADC) ten behoeve van de vervanging van de garantie voor een kredietfaciliteit van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan de belangrijkste marktconforme voorwaarden zijn:
  - a) Een rente van 4,46 %;
  - b) Looptijd van minimaal 7 jaar met mogelijkheid tot verlenging van 2 keer 1 jaar;
  - c) Een bereidstellingsprovisie van 40% van de rentemarge. Dit houdt in dat SADC over het deel van de faciliteit dat niet getrokken wordt een vergoeding betaalt aan de aandeelhouders;
  - d) Als zekerheid van de lening, voor zover mogelijk verpanding van de aandelen in de verschillende project entiteiten en verpanding van andere activa;
  - e) Kwartaal rapportages binnen 60 dagen na afloop van kwartaal;
  - f) Door de accountant goedgekeurde jaarcijfers binnen 150 dagen na jaareinde;
  - g) Budget/ begroting voor komend jaar voor de start van het betreffende boekjaar;
  - h) Liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden, voor de start van het betreffende boekjaar.Deze lening wordt verstrekt onder de voorwaarde dat:
  - i) de andere aandeelhouders ook instemmen met het verstrekken van deze lening onder exact dezelfde voorwaarden (besluitvorming vindt gelijktijdig plaats);
  - j) onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van SADC.
2. Te verklaren dat de Raad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen over te brengen aan het college van burgemeester en wethouders over het verstrekken van een lening van € 3,375 miljoen aan SADC.

3. Kennisnemen van de geheimhouding op de bijlage die op grond van artikel 25, tweede lid Gemeentewet juncto artikel 10 eerste lid sub c, tweede lid sub b en/of sub g Wob is opgelegd tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 29 november 2017. Openbaarmaking kan achterwege blijven voor zover het bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door SADC vertrouwelijk aan de gemeente zijn meegedeeld; openbaarmaking schaadt direct de economische of financiële belangen van de gemeente/SADC en/of niet openbaarmaking voorkomt onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken rechtspersoon te weten SADC dan wel van derden.

---

#### **Wettelijke grondslag**

Artikel 160 lid 2 sub e, Artikel 169 lid 4 en artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet

---

#### **Bestuurlijke achtergrond**

Schiphol Area Development Company (SADC) is een deelneming van de gemeente Amsterdam. De gemeente heeft een belang van 25%, de andere aandeelhouders zijn Schiphol, gemeente Haarlemmermeer en provincie Noord Holland (ieder voor een belang van 25%). SADC is in 1987 opgericht met als doel: gecoördineerde gebiedsontwikkeling van luchthaven gebonden werklocaties in de regio, gericht op optimaal gebruik van de economische voordelen van de nabijheid van een internationale luchthaven.

In 2009 heeft SADC een 'doorstart' gemaakt, gevoed door een kapitaalinjectie ter waarde van in totaal € 80 miljoen door de aandeelhouders, grotendeels in de vorm van grondinbreng. De bijdrage van de gemeente Amsterdam ter waarde van € 20 miljoen, bestond uit inbreng van de gronden Business Park Amsterdam Osdorp fase 2 (BPAO fase 2, ook bekend als Lutkemeer III). De ambities bij de 'doorstart' zijn door de gevolgen van de kredietcrisis voor de markt voor vastgoed en grond stevig naar beneden bijgesteld. Inmiddels trekt de markt voor bedrijventerreinen weer aan.

---

#### **Onderbouwing besluit**

**Ad 1) Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders om, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad, een lening van €3,375 miljoen onder marktconforme voorwaarden te verstrekken aan deelneming Schiphol Area Development Company (SADC) ten behoeve van de vervanging van de garantie voor een kredietfaciliteit van de gemeente Haarlemmermeer.**

#### ***Financieringsverzoek***

SADC heeft een leningsfaciliteit á € 20 miljoen bij de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) die wordt gegarandeerd door de gemeente Haarlemmermeer. De gemeente Haarlemmermeer wenste de borgstelling te beëindigen en het risico gelijk over alle aandeelhouders te verdelen.

#### ***AvA SADC 14 december 2016***

Het College is op 13 december 2016 niet akkoord gegaan met het verlenen van een leningsfaciliteit van maximaal € 20 miljoen aan SADC, omdat nog niet alle gegevens, die nodig waren om een dergelijk besluit te nemen, beschikbaar waren en er daarnaast nog geen compleet voorstel lag (het bedrag en de leningsvoorwaarden waren bijvoorbeeld nog niet bekend). Op de aandeelhoudersvergadering van SADC

van 14 december 2016 heeft de gemeente Amsterdam dit standpunt nader toegelicht. De andere aandeelhouders gingen wel akkoord met een principebesluit tot het verstrekken van een lening. Door de overige aandeelhouders en de commissarissen is in de AvA een klemmend beroep op Amsterdam gedaan om gezamenlijk tot een oplossing van het financieringsvraagstuk te komen.

### **Advies PwC**

Op verzoek van de gemeente Amsterdam hebben de aandeelhouders PwC ingehuurd om te helpen met het opstellen van een financieringsvoorstel zodat besluitvorming bij de aandeelhouders kan plaatsvinden. PwC heeft de aannames getoetst, die SADC bij haar meerjarenprognose heeft gebruikt.

In het kader van deze opdracht heeft PwC verscheidene gesprekken en werksessies met SADC gehouden om een begrip te krijgen van het verdienmodel, het risicoprofiel en het business plan. Op basis van deze gesprekken, de ontvangen informatie en gedane analyses is een uitgebreid rapport opgesteld. De samenvatting hiervan is als bijlage toegevoegd.

### **Toets lening- en garantiebeleid**

De leningfaciliteit van SADC is getoetst aan het lening- en garantiebeleid. In het lening en garantiebeleid geldt een strikt 'nee tenzij' beleid. Dat wil zeggen dat alleen een lening wordt verstrekt wanneer externe banken hiertoe niet bereid zijn en er een duidelijk publiek belang is. Daarnaast moet een onderneming in staat zijn om aan de rente en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Eerder is gebleken dat externe banken niet bereid zijn tot het verstrekken van een lening of garantie. SADC heeft meerdere offertes opgevraagd en bij allemaal was het antwoord negatief (zonder overheidsgarantie).

Uit de kasstroomprognose opgesteld door PwC blijkt op basis van de huidige verwachtingen dat SADC op lange termijn in staat is om aan haar rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Ook dit is een eis van het lening- en garantiebeleid.

Het lening en garantiebeleid kent een zestal vormvereisten, onderstaand wordt ingegaan op deze vormvereisten:

#### **I) De kredietnemer**

SADC is een deelneming waarvan de gemeente 25% van de aandelen houdt. SADC heeft meerdere dochtermaatschappijen, waarin de grondexploitaties plaatsvinden. De kredietnemer van de leningfaciliteit is SADC. Een deel van het krediet zal SADC gebruiken voor investeringen (als aandelenkapitaal) in dochtermaatschappijen.

SADC staat voor de ontwikkeling van state-of-the-art werkmilieus in de Schipholregio. Naast een financieel rendement via de verkoop en het tijdelijk gebruik van grond levert SADC ook een maatschappelijk rendement in de vorm van arbeidsplaatsen en versterking van de concurrentiepositie van de Schipholregio.

#### **II) Financieringsbehoefte**

SADC heeft gevraagd om een voortzetting van de huidige leningfaciliteit ter hoogte van €20 miljoen. Zoals hierboven ook genoemd heeft PwC onderzoek gedaan naar de benodigde financieringsbehoefte van SADC.

Na een uitvoerige analyse voor alle zes grondexploitaties van SADC heeft PwC een 10-jarige balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgesteld. Hieruit blijkt een basis kredietbehoefte van circa €6,7 miljoen. Rekening houdend met een

aantal mogelijke risico's is het advies van PwC om een buffer toe te voegen. Hieruit volgt een maximale lening van € 13,5 miljoen, waarbij de hoogte ieder jaar opnieuw vastgesteld wordt aan de hand van de prognoses van het volgende jaar. De looptijd is minimaal 7 jaar met de optie om twee keer met 1 jaar te verlengen.

Een financieringsfaciliteit van € 13,5 miljoen betekent per aandeelhouder een faciliteit van maximaal €3,375 miljoen. In het basisscenario gaat het om een bedrag van € 1,675 miljoen per aandeelhouder (€6,7 miljoen in totaal).

#### *Karakter van de voorgestelde financieringsstructuur*

De voorgestelde aandeelhouderslening zal worden aangetrokken op het niveau van SADC N.V. (de holding) en grotendeels gebruikt worden voor het verstrekken van liquiditeit door SADC aan de verschillende projectvennootschappen. Het onderzoek van PwC geeft aan dat de lening een achtergesteld karakter heeft. Dit vanwege de structuur van SADC waarbij vrijwel alle activiteiten in dochterondernemingen plaatsvinden. Hierdoor is financiering op holding niveau achtergesteld op financiers uit de dochterondernemingen én achtergesteld op alle andere vorderingen van deze dochters, bijvoorbeeld personeel, leveranciers, de fiscus etc.

De lening is niet achtergesteld in de zin dat er andere leningen zijn op holding niveau, die voorgaan op deze faciliteit.

#### *Marktconforme voorwaarden*

Om de kredietwaardigheid van SADC te bepalen, heeft PwC een indicatieve schaduwrating gemaakt. Hieruit vloeit een BB rating. Dit resulteert in een 7-jaars rentepercentage van 4,46%. Dit percentage voldoet aan de wet- en regelgeving omtrent staatsteun.

De door de aandeelhouders te verstrekken lening kent de volgende voorwaarden (uitgangspunt marktconformiteit):

- Maximale hoofdsom: € 3,375 miljoen;
- Rente 4,46%
- Over het niet getrokken deel van de jaarlijkse limiet wordt een bereidstellingsprovisie in rekening gebracht van 1,78% ( dat is 40% van de rentemarge)
- Ingangsdatum: eind 2017, eerste trekking waarschijnlijk in 2019;
- Looptijd: minimaal 7 jaar met de optie om twee keer met 1 jaar te verlengen, dus maximaal 9 jaar;
- Jaarlijks zullen de aandeelhouders op basis van een voorstel van SADC de jaarlijkse limiet van de lening vaststellen. SADC mag 2 keer per jaar trekken en aflossen onder deze faciliteit.

#### Zekerheden:

- Voor zover mogelijk verpanding van de aandelen in de verschillende projectvennootschappen en van andere activa in SADC

#### Overige voorwaarden van de lening:

- Ontvangen van kwartaal rapportage binnen 60 dagen na afloop van kwartaal
- Ontvangen van door de accountant goedgekeurde jaarcijfers binnen 150 dagen na jaareinde
- Ontvangen budget, incl. liquiditeitsprognose, minimaal 30 dagen voor aanvang nieuw boekjaar

### **III) Validatie**

---

De voorgestelde financiering van SADC door de gemeente Amsterdam past binnen het kader van de wet FIDO (die als eis heeft dat er een publiek belang moet zijn voordat een overheid een lening mag verstrekken).

#### *Publiek belang*

Het publiek belang van SADC is het optimaal faciliteren van de economische dynamiek in de regio rondom de luchthaven Schiphol door een gecoördineerde ontwikkeling van bedrijventerreinen zodat de regionale economie optimaal kan profiteren van de aanwezigheid van een grote luchthaven. De samenwerking van de vier aandeelhouders moet zorgen voor een meer efficiënte gebiedsontwikkeling, waarmee verrommeling van het gebied met gebrekkige afwikkeling van vervoer en verslechtering van de bereikbaarheid van de luchthaven wordt voorkomen.

Voor de Schipholregio ziet de gemeente Amsterdam een drietal publieke belangen:

#### *Economie*

De Schipholregio vertegenwoordigt een bijzonder economisch en strategisch belang dat zich laat vatten in begrippen als internationale concurrentiepositie en internationaal vestigingsklimaat. Centraal daarin staat de luchthaven waarvoor vaak de metafoor 'economische motor' gehanteerd wordt. De aanwezigheid van de nationale luchthaven in combinatie met het stedelijk gebied van Amsterdam bepaalt in belangrijke mate de economische kracht van de regio. Deze economie levert een grote bijdrage aan de welvaart van de metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland.

#### *Ruimte*

Het ruimtegebruik in de Schipholregio is complex en soms tegenstrijdig. Vanuit bovengenoemd economisch belang is er een ruimtelijk belang om te komen tot een gebalanceerde en samenhangende ruimtelijke inrichting en goede profilering van de economische functies in de Schipholregio ten behoeve van het internationale vestigingsklimaat. Dit dient in balans te zijn met de ontwikkeling van de luchthaven, met wonen en leefbaarheid, en alle overige functies in het gebied. Via SADC stemmen we de inrichting van de regio optimaal af op de behoeften van internationaal georiënteerde bedrijven. Het vestigingsprofiel moet wervend zijn en moet zich kunnen meten met de belangrijkste Europese concurrenten. Hiervoor zijn de geboden kwaliteiten van de werklocaties van belang. Het gaat hierbij onder meer om de functionaliteit, uitstraling, ligging, en bereikbaarheid van de gebieden. Ook duurzaamheid is een belangrijke kwaliteitsaspect. Gebieden moeten onderling voldoende differentiatie laten zien.

#### *Regio*

De opgaven in de Schipholregio zijn bij uitstek regionale opgaven. Regionale samenwerking is nodig om bovengenoemde bovenlokale belangen te behartigen. Dit kan enerzijds tot uitdrukking komen in het bundelen van krachten en anderzijds in het voorkomen van interne concurrentie. De markt werkt onvoldoende en met andere instrumenten zoals bestemmingsplannen wordt het publieke belang onvoldoende behartigd. Het gaat om een lange termijn ontwikkelperspectief (met strategisch karakter), dat om die reden niet aan de markt kan worden overgelaten.

#### **IV) Financiële analyse**

Uit de financiële en risicoanalyse van PwC blijkt dat SADC een risicovolle onderneming is en vooral gevoelig is voor uitstel van gronduitgiften, lagere prijzen en hogere kosten.

PwC heeft alle 6 de actieve grondexploitaties van SADC in kaart gebracht en inzichtelijk gemaakt waar de grootste risico's liggen. Schiphol Trade Park en Osdorp fase 2 zijn op dit moment het meeste risicovol, omdat daar nog alle investeringen gedaan moeten worden.

Bekend is dat twee dochtermaatschappijen (projectvennootschappen), Schiphol Trade Park (STP) en Schiphol Logistics Park (SLP), nog investeringen nodig hebben. Hiervoor zal eerst gekeken worden of externe financiering mogelijk is. Mocht aanvullende financiering van de aandeelhouders nodig zijn, dan zal deze opnieuw apart beoordeeld worden.

#### *Validering van de belangrijkste aannames*

PwC heeft voor de opgestelde meerjarenprognoses de belangrijkste aannames van SADC gevalideerd. De prijzen zijn in lijn met die de gemeente Amsterdam zelf ook hanteert in haar grondexploitaties. Daarnaast acht PwC de verwachte gronduitgiftes in de komende 5 jaar aannemelijk. Voor een de verwachte uitgifte na 2022 is er meer onzekerheid.

#### **V) Risicoanalyse**

- De belangrijkste risico's voor SADC zijn, minder gronduitgiften dan verwacht, lagere prijzen en hogere kosten. PwC heeft een risico analyse gemaakt waarbij ook gekeken is naar deze risico's Deze zijn meegenomen in de hoogte van de lening van € 13,5 miljoen. SADC ontwikkelt vraag gestuurd; Investerings in bouwrijp maken worden pas gedaan wanneer een verkoop zeker is. Hiermee wordt getracht de risico's te beperken. De apparaatskosten van SADC, € 4 miljoen per jaar blijven wel doorlopen.
- Gebiedsontwikkelingsrisico: Schiphol is door zijn hub functie een belangrijke trekker voor nationale en internationale logistieke bedrijven. Daarnaast is de laatste jaren de opkomst van datacenters in het gebied duidelijk zichtbaar, mede door de goede aanwezige infrastructuur.
- Marco-economische ontwikkelingen: Vervanging van bestaande grond wordt steeds belangrijker ten opzichte van toevoegen nieuwe oppervlaktes. Deze schaarste kan een positief effect hebben op de prijs, maar kan toekomstige uitgiften ook meer onzeker maken. Daarnaast kan een economische recessie de vraag naar bedrijventerreinen nadelig beïnvloeden,, waardoor SADC minder gronden kan verkopen dan verwacht.
- Op basis van de analyse van de business case lijkt het risico van wanbetaling op de lening acceptabel. Met goed beheer en monitoring van de financiële ontwikkeling van de kredietnemer zullen de financiële prestaties en het risicoprofiel van SADC worden bewaakt. In geval van onverhoopte wanbetaling wordt het potentiële verlies deels gemitigeerd door de zekerheden.

#### Staatssteun

Een andere belangrijke eis uit het lening en garantie beleid is dat de lening onder marktconforme voorwaarden wordt verstrekt.

PwC heeft een onafhankelijk advies gegeven wat bij deze lening marktconforme voorwaarden zouden zijn. Hierdoor wordt het staatssteunrisico beperkt.

#### **VI) Beheer**

Gezien het risicoprofiel van SADC als kredietnemer is het voorgestelde beheer voor deze lening intensief.

Jaarlijks zal bij het intensieve beheer van de lening worden bekeken of het nodig is om een reserve of voorziening te treffen. Hierbij zal onder andere gekeken worden of SADC zich nog in het basisscenario bevindt of dat SADC meer financiering nodig

heeft dan verwacht.

Het risico van de lening moet ook worden gezien in relatie tot het risico op afwaardering van de deelneming. Met dit risico is in het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds rekening gehouden. Mocht het treffen van een aanvullende reserve of voorziening in verband met de financiering noodzakelijk zijn, dan zal het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds dienen als dekking.

*Documentatie en proces*

In samenwerking met JZ wordt, na besluitvorming, de lening documentatie opgemaakt op basis van bovengenoemde voorwaarden. Op dit moment vindt gelijktijdig besluitvorming plaats bij de andere aandeelhouders, de gemeente Haarlemmermeer, de provincie Noord Holland en Schiphol. De lening wordt verstrekt onder de voorwaarde dat de andere aandeelhouders de lening verstrekken onder exact dezelfde voorwaarden.

Ook de Raad van Commissarissen van SADC moet formeel nog instemmen met het voorstel van de aandeelhouders voor het verstrekken van deze leningfaciliteit.

<b>Financiële paragraaf</b>						
Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€			
		Afschrijvingstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:	%			
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€			
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?	<p>Deze financiering resulteert in een toename van de schuld van de gemeente Amsterdam. De lasten van deze schuld worden gedekt door rente en aflossing die SADC aan de gemeente betaalt. De rente die SADC moet betalen bepaalt de gemeente op basis van marktconforme voorwaarden voorafgaand aan de ingangsdatum van de lening. Als gevolg van de risico opslag is de rente die SADC moet betalen hoger dan de rente die de gemeente op dit moment zelf moet betalen om financiering aan te trekken. Hierdoor ontstaat een positief saldo uit rentelasten en –baten ter compensatie voor het gelopen risico.</p> <p>In eerste instantie wordt het risico van de faciliteit meegenomen in de algemene risico reserve onder de resterende risico's. Bij het bepalen van de hoogte van de benodigde algemene risicoreserve wordt overigens 2 jaar vooruit gekeken. Gegeven het feit dat de komende 2 jaar naar verwachting niet tot beperkt wordt getrokken uit de faciliteit, wordt dit risico beperkt meegenomen in de algemene reserve.</p> <p>Op dit moment wordt daarom nog geen reserve of voorziening getroffen. Voor het treffen van een voorziening of reserve is het noodzakelijk dat er getrokken is uit de faciliteit. De lening zal intensief worden beheerd. Zodra het nodig is zal een voorziening worden getroffen of een voorstel aan de Raad worden gedaan om een reserve te vormen.</p>					
<b>Financiële gevolgen</b>						
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						

Waarvan nog niet gedekt

---

**Toelichting**

Niet van toepassing

---

**Geheimhouding**

Geheimhouding op de bijlagen op grond van het bepaalde in artikel 25, tweede lid Gemeentewet juncto artikel 10 eerste lid sub c, tweede lid sub b en/of sub g Wob. Openbaarmaking kan achterwege blijven voor zover het bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door SADC vertrouwelijk aan de gemeente zijn meegedeeld; openbaarmaking schaadt direct de economische of financiële belangen van de gemeente/SADC en/of niet openbaarmaking voorkomt onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken rechtspersoon te weten SADC dan wel van derden.

---

**Stukken**

Meegestuurd  
Ter inzage gelegd

Bijlage 1: Management samenvatting rapport PwC - KABINET  
Niet van toepassing

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Ellen de Boer, Treasury,  
Johan Bos, Economie, johan.bos@amsterdam.nl, 0613712710  
Maartje van Driel, Deelnemingen.

---

**Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam**

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester

---