

Bijlage 1 bij MvA PS 25/14: Financiële uitwerking scenario's TOM

Inhoud is gelijk aan bijlage 5 bij startnotitie scenario's TOM d.d. 14 oktober 2014, nr. 3665544

Overzicht

Scenario's	Omvorming TOM tot OGNP		Afbouw TOM
	1a PNB financiert deels € 60 mln Rabo, 3,2% € 13 mln PNB, 4,5%	1b PNB financiert geheel € 75 mln PNB, 4,5%	2 PNB financiert niet
Verliezen			
Verlies TOM	€ 16,4 mln	€ 24,1 mln	a) € 28,1 mln ¹ b) € 32,7 mln ²
Waarvan Rabo	nihil	nihil	a) € 0,1 mln b) € 4,7 mln
Waarvan NCB Ontwik- keling	€ 8,2 mln (50%) ³	€ 12 mln (50%) ⁴	€ 14 mln (verleende garantie)
Waarvan Provincie Noord-Brabant	€ 8,2 mln (50%) (A)	€ 12 mln (50%) (C)	€ 14 mln (verleende garantie) (E)
Inkomsten PNB uit financiering			
Te ontvangen rente	€ 2,1 mln	€ 27,7 mln	n.v.t.
Waarvan boven herbe- leggingsrendement ⁵	€ 1,0 mln (B)	€ 12,3 mln (D)	n.v.t.
Afboeking percelen in glastuinbouwgebied AFC NP⁶			
Bedrag	n.v.t.	n.v.t.	€ 2,4 mln ⁷ (F)
Afwikkelingskosten⁸			
Bedrag	n.v.t.	n.v.t.	€ 2,5 mln (G)
Resultaat PNB			
Winst of verlies	€ 7,2 mln verlies (A - B)	€ 0,3 mln winst (C - D)	€ 18,9 mln verlies (E + F + G)
Jaar	2025	2025	2015

¹ Uitgaande van grondopbrengst € 15,00 per m²

² Uitgaande van grondopbrengst € 12,50 per m²

³ Afdracht van dit bedrag aan de provincie en indien nodig de Rabobank is verzekerd door garantie van € 14 miljoen die NCB Ontwikkeling zal verstrekken aan de provincie en aan de bank.

⁴ Zie voetnoot 3.

⁵ 2,5%, zijnde de verwachte rente op herbelegging van de provinciale immunisatieportefeuille; zie ook de toelichting bij scenario 1a.

⁶ Het gaat hier om circa 20 ha glastuinbouwgrond die de provincie heeft verworven in het kader van de onteigeningsprocedure voor het AFC NP en nog niet heeft doorgeleverd aan de TOM.

⁷ Uitgaande van grondopbrengst € 15,00 per m²

⁸ De afwikkelingskosten worden geraamd op € 5 miljoen in totaal, zijnde de in het begin van 2015 nog na te komen verplichtingen van de TOM plus bedrijfsvoeringskosten; hiervan zal de provincie de helft voor haar rekening moeten nemen.

Toelichting

Omvormingsscenario's zijn ontleend aan het bedrijfsplan van de TOM

De omvormingsscenario's 1a en 1b zijn ontleend aan het bedrijfsplan voor de TOM van januari 2014. Dit plan gaat in de basis uit van een beduidend trager uitgiftetempo, een langere uitgifteperiode en lagere kavelprijzen dan voorzien bij de enige en laatste herfinanciering van de TOM (2011). Verder is in dit plan aangenomen dat de Rabobank haar krediet in stand wil houden, met een verhoging van de rente, en dat de aandeelhouders hun garanties laten doorlopen totdat de TOM haar grond volledig heeft uitgegeven (2025). Tot slot gaat het scenario er van uit dat de provincie circa 20 ha grond, die zij in het kader van de onteigeningsprocedure voor het AFC NP heeft verworven, in 2023 overdraagt aan de TOM, in plaats van in 2015 zoals nu is voorzien.

De directie, de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders van de TOM hebben het basisscenario van het bedrijfsplan in februari 2014 aangemerkt als een prudent scenario, omdat hierin rekening is gehouden met aanzienlijke tegenvallers.

De directie heeft onlangs aangegeven dat inmiddels duidelijk is dat het voor uitbreidingsinvesteringen benodigde rendementsherstel in de glastuinbouw in 2014 niet wordt gerealiseerd. Dit geldt vooral voor de voor de TOM belangrijke glasgroentesectoren. Voor de TOM betekent dit naar verwachting dat de eerste uitgifte van grote glastuinbouwkavels in het AFC NP met één jaar verder wordt vertraagd en dat de prijsdruk groter zal zijn. Deze informatie van de directie heeft niet geleid tot een bijstelling van onze omvormingsscenario's 1a en 1b. Wel hebben wij rekening gehouden met deze informatie bij de opstelling van de risicotabel (zie bijlage 5).

Omvormingsscenario 1a

Volgens scenario 1a heeft de TOM een krediet nodig van € 72,9 miljoen, opgebouwd uit het bestaande krediet van de Rabobank (€ 60 miljoen) en een aanvullende lening van de provincie Noord-Brabant (€ 12,9 miljoen). Het scenario laat een verlies zien van € 16,4 miljoen in 2025, nadat alle grond is uitgegeven.

De provincie brengt een rente in rekening van 4,5% en ontvangt in dit scenario € 2,1 miljoen aan rente. Het rentepercentage is 2% hoger dan de verwachte rente van de provincie voor herbeleggingen in haar zogeheten immunisatieportefeuille⁹. Deze meeropbrengst (€ 1,0 miljoen) beschouwen wij als een compensatie voor het geraamde verlies voor de provincie (€ 8,2 miljoen). Uiteindelijk bedraagt het verlies dan € 8,2 miljoen -/- € 1 miljoen = € 7,2 miljoen.

De rente die de TOM betaalt komt uiteindelijk voor rekening van de aandeelhouders. Dit betekent dat NCB-Ontwikkeling de helft van deze rente betaalt en dus ook de helft van de meeropbrengst van de rente boven de herbeleggingsrente. In scenario 1a compenseert NCB-Ontwikkeling met andere woorden € 0,5 miljoen van het ("bruto") verlies van de provincie.

⁹ De immunisatieportefeuille is een beleggingsportefeuille waarin een gedeelte van de opbrengsten uit de verkoop van de provinciale aandelen in Essent is ondergebracht (€ 2,2 miljard), met het doel om de voorheen bestaande dividendstroom (€ 122,5 miljoen per jaar) te vervangen door een beleggingsopbrengst van tenminste gelijke hoogte. Beleggingen uit deze portefeuille hebben verschillende looptijden en worden telkens opnieuw belegd. De verwachte renteopbrengst van deze herbeleggingen is op dit moment 2,5%.

Omvormingsscenario 1b

Scenario 1b verschilt uitsluitend van scenario 1a op het punt van de banklening. In scenario 1b neemt de provincie dit krediet over van de Rabobank. De rente die de provincie in rekening brengt (4,5%) is hoger dan die van de Rabobank (in scenario 1a is gerekend met een bankrente van 3,2%, feitelijk is deze rente al geruime tijd lager). Het effect van de hogere rente is in de eerste plaats dat de TOM een hoger krediet nodig heeft, te weten € 75,0 miljoen in plaats van € 72,9 miljoen. In de tweede plaats is het effect dat het verlies van de TOM hoger uitvalt dan in scenario 1a, te weten € 24,1 miljoen in plaats van € 16,4 miljoen. Als gevolg hiervan is ook het (“bruto”) verlies van de provincie hoger (€ 12,05 miljoen in plaats van € 8,2 miljoen).

De renteontvangsten van de provincie vallen in scenario 1b fors hoger uit dan in scenario 1a, te weten € 27,7 miljoen, in plaats van € 2,1 miljoen. Dit grote verschil wordt veroorzaakt doordat de provincie het bankkrediet overneemt (€ 60 miljoen) en haar rente van 4,5% in rekening brengt over de totale lening (€ 75 miljoen). Aangezien de rente-inkomsten fors hoger uitvallen is ook het rentedeel boven het herbeleggingsrendement fors hoger, te weten € 12,3 miljoen in plaats van € 1,0 miljoen. Het uiteindelijke resultaat van de provincie slaat hierdoor om van een verlies (€ 12,05 miljoen) in een kleine winst (€ 12,05 miljoen verlies + € 12,3 miljoen rente boven herbeleggingsdeel = (afgerond) € 0,3 miljoen).

Evenals in scenario 1a komt in scenario 1b de helft van de rente voor rekening van NCB-Ontwikkeling en dus ook de helft van de meeropbrengst van de rente boven de herbeleggingsrente. In scenario 1b compenseert NCB-Ontwikkeling met andere woorden € 6,15 miljoen van het (“bruto”) verlies van de provincie.

Afbouwscenario 2

Het financiële effect van scenario 2 voor de provincie Noord-Brabant is met vrij grote zekerheid aan te geven. In geval van afbouw van de TOM zal de Rabobank terugbetaling van haar krediet verlangen. Hiervoor zijn twee bronnen beschikbaar: de opbrengsten uit verkoop van de grond van de TOM en de door de aandeelhouders aan de bank verstrekte garanties, zijnde 2 x € 14 miljoen. Het valt niet te verwachten dat de grondopbrengsten bij verkoop op korte termijn zo hoog zijn dat er per saldo nog iets overschiet voor de aandeelhouders. De Rabobank zal de volledige garantiebedragen opeisen. Voor de provincie betekent dit dat zij een verlies van € 14 miljoen moet nemen. De helft van dit bedrag, € 7 miljoen, is op dit moment overigens reeds voorzien in de risicoreserves van de provincie.

Hier komt bij dat de provincie de waarde zal moeten afboeken van circa 20 ha glastuinbouw grond die zij in het kader van de onteigeningsprocedure voor het AFC NP heeft verworven. De omvang van deze afboeking schatten wij op € 2,4 miljoen, uitgaande van een verkoopprijs van de grond van € 15,- per m².

Tot slot zal de provincie de helft van de afwikkelingskosten voor haar rekening moeten nemen. Deze kosten bedragen naar schatting € 5 miljoen. Zij bestaan voornamelijk uit verplichtingen die de TOM in het begin van 2015 moet nakomen. Hiertoe behoren de laatste rekeningen van Enexis, groot € 2,5 miljoen, voor het op verzoek van de TOM aangelegde 150 kV elektriciteitsstation en de verstrekking van een lening van € 2 miljoen aan Tuinbouw Vestiging Deurne BV. Bijlage 7 bevat meer informatie over laatstgenoemde post.
