

BEGELEIDINGSFORMULIER VOOR: **COMMISSIE EMC&R** * REG.NR 20285450

VOORSTEL VAN: **Bert den Uijl**

Telefoon: 260 2240

E-mail: bduijl@delft.nl

B&W

Portefeuillehouder: **L. Merkx**

Datum B&W: 31-5-2007

TITEL: **Garantiestelling aankoop panden VOM**

VOORSTEL:

Kennis nemen van de garantiestelling aankoop panden VOM.

KORTE INHOUD DOCUMENT:

De directeur van de VOM heeft overeenstemming bereikt over de verwerving van een 12-tal panden in de Kromstraat. Nadat de raad van Commissarissen haar fiat gegeven heeft zal op korte termijn de juridische overdracht gaan plaatsvinden.

Bij de oprichtingakte van de VOM is in de akte opgenomen dat t.a.v. het te financieren aankoopbedrag vermeerderd met de hierbij horende kosten waaronder renovatiekosten een gemeente garantiestelling wordt afgegeven, aan de financier van de VOM.

Bij het aanleveren van de benodigde stukken is geconcludeerd dat deze conform de voorwaarden en bepalingen van de Verordening Gemeente garanties geldleningen 2004 zijn.

Een aantal bijlagen alsmede de koopovereenkomst zijn op basis van artikel 10, lid 2 onder b en g van de WOB geheim. Deze stukken liggen ter inzage op de griffie.

AANTEKENING(EN) COLLEGEBSLUIT: CONFORM

INTERACTIEVE BELEIDSVORMING:

Soort onderwerp:

Stuk ter kennisname van het college.

Deadline behandeling
raad

N.v.t.

Behandeling commissie

Opname op de lijst niet te bespreken stukken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES, afwijkend van de geldende begroting en meerjarenbegroting: NVT

AANTEKENING GRIFFIER:

PLANNING BESLUITVORMING:

Commissie: EMC&R

d.d. 3-7-2007

Gemeenteraad

d.d. n.v.t.

Griffier: par.

d.d. 22-6-2007

Naam: Y. van Delft

Tst 2197952

griffie@delft.nl

ADVIES COMMISSIE NA BESPREKING:

PAR. COMMISSIEGRIFFIER : E. GELDORP

Aan
Burgemeester en wethouders
Afschrift aan

Nota

Datum
25-05-2007
Oms. kenmerk

Onderwerp
garantiestelling aankoop panden Kromstraat

Opsteller

Bijlage

Het college van B&W heeft op 2 juni 2005 besloten over te gaan tot concrete oprichting van een Vastgoed OntwikkelingsMaatschappij Delft mede in samenwerking met de Vestiagroep. Doel is meer grip te krijgen op het vastgoed, primair in het historisch deel van de binnenstad van Delft en op het gebruik van het betreffende vastgoed te optimaliseren onder meer volgens het gewenste brancheringspatroon dat door de gemeente is vastgesteld.

Sedert enige tijd heeft de directeur van de VOM in het kader van de doelstelling van de VOM contact gehad met de eigenaar van een 12 tal panden gelegen aan de Kromstraat die onder nadere voorwaarden bereid is zijn onroerend goed te verkopen. Inmiddels zijn de onderhandelingen hierover afgerond en heeft de directeur na besluitvorming van de raad van commissarissen van de VOM (waarin de wethouder binnenstad is vertegenwoordigd) de opdracht om de 12 panden aan de Kromstraat definitief te verwerven. Het passeren van de acte bij de notaris vindt plaats op 31 mei a.s.

De betrokken wethouder heeft naar aanleiding van het aankoopbedrag ad € 3 Mio aan het vakteam Vastgoed om advies gevraagd. Vakteam Vastgoed heeft in haar advies aangegeven dat een verwervingsbedrag van € 2,9 Mio realistisch is. De raad van commissarissen heeft uiteindelijk besloten om het overeengekomen bedrag te accepteren.

Bij de oprichtingsakte van de VOM is in de akte opgenomen dat t.a.v. het te financieren aankoopbedrag vermeerderd met de hierbij horende kosten waaronder renovatiekosten een gemeente garantiestelling wordt afgegeven, aan de financier van de VOM. 1 van de belangrijkste vereisten voor de gemeente is de verkrijging van recht van 1^e hypotheek op de panden. De directeur VOM heeft 14 mei j.l gemeentegarantie aangevraagd voor een door de RABO-bank te verstrekken financiering aan de VOM, zonder toereikende documentatie. Hier heeft intensief overleg over plaatsgevonden.

Pas heden, 25 mei 2007 zijn de stukken volledig en juist en kon beoordeeld worden of aan de garantievoorwaarden voldaan wordt. Zoals uit bijgaande koopakten, taxatie- renovatieovereenkomst en leningovereenkomst van de VOM met de Rabobank blijkt wordt de gemeente een garantstelling van € 4 Mio gevraagd voor aankoop, bijkomende kosten en renovatie..

Uit een gezamenlijke beoordeling van vakteam vastgoed en TRM blijkt dat de garantie-aanvraag volledig voldoet aan de voorwaarden en bepalingen van de Verordening Gemeente garanties geldleningen 2004 en de daarin specifiek opgenomen bepalingen voor de VOM.

Er is met deze beoordeling geen belemmering meer voor het passeren van de acte op 31 mei a.s. Van belang is dan wel dat het college op 29 mei 2007 akkoord gaat met de garantieverlening.

Deze nota valt onder geheimhouding tot het college besloten heeft over de gemeentegarantie; de koopovereenkomst en overige (ter inzage gelegde) bijlagen vallen voor onbepaalde tijd onder geheimhouding, vanwege artikelen 10 lid 2 punten b en g van de WOB

U wordt voorgesteld akkoord te gaan met het aan de RaBO bank verlenen van gemeentegarantie voor een bedrag van € 4 Mio ten behoeve van de aankoop, bijkomende kosten en renovatie door VOM BV van de panden zoals genoemd in de Koopovereenkomst.

Vastgoed
TRM

Nummer

Betreft: gemeentegarantie ten behoeve van de Coöperatieve Rabobank Delflanden U.A. gevestigd te Delft

Ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Delft d.d.

overwegende, dat de gemeente Delft bereid is een gemeentegarantie te verstrekken ten behoeve van de realisatie van de aankoop en renovatie van panden in de Kromstraat te Delft(zie koopovereenkomst)

dat de gemeente Delft voorts bereid is terzake garantie te verstrekken onder de hierna genoemde voorwaarden en bepalingen;

gelet op het terzake bepaalde in de gemeentewet;

WORDT BESLOTEN:

- I. de gemeente ten behoeve van de Coöperatieve Rabobank Delflanden U.A., gevestigd te Delft tot een maximumbedrag van EUR 4.000.000,-garant te stellen voor de richtige betaling van 100 % van de rente, aflossing en kosten, voortspruitende uit de overeenkomst die door V.O.M. Delft B.V., gevestigd te Delft, mede kantoorhoudende te Delft, ten behoeve van de realisatie van de aankoop en renovatie van panden in de Kromstraat te Delft(zie koopovereenkomst) is gesloten, zulks voor twee leningen groot EUR 3.200.000,00 (zegge: driemiljoentweehonderdduizendeuro) en voor EUR 800.000,00 (zegge: achthonderdduizendeuro) beide leningen met een looptijd van 8 jaar en een rente van IRS 5 jaar plus 0.08%, 5 jaar vast; mocht de renteherziening plaatsvinden zal wederom een rente percentage gelden van IRS +0.08% voor een resterende looptijd van drie jaar.
- II. de garantie als hierboven vermeld te verstrekken onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
 1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
 2. De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden dat:
 - a. tot meerdere zekerheid van de gemeente eerste hypotheek wordt gevestigd op het object ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt;
 - b. de overeenkomst van geldlening is afgesloten voor 8 jaar en van de zijde van de geldgever niet opzegbaar is, behoudens ter zake gebruikelijke bedingen omtrent opeisbaarheid, zoals is vastgelegd in de op de overeenkomst van geldlening van toepassing zijnde Algemene voorwaarden voor zakelijke geldleningen van de Rabobankorganisatie 2006 ;
 - c. de schuldenaar, zonder verbeurte van een boete in welke vorm ook, in ieder geval bevoegd is per kalenderjaar extra aflossingen te doen tot een bedrag van ten hoogste 5 % van de oorspronkelijke hoofdsom van de lening;
 - d. dat naast de in bedoelde Algemene voorwaarden voor zakelijke geldleningen opgenomen verplichting voor de schuldenaar er steeds voor te zorgen op voldoende en verantwoorde wijze tegen de voor zijn branche en zijn bedrijf algemene en specifieke bedrijfsrisico's verzekerd te zijn, de schuldenaar voorts er voor zal zorgdragen dat het object tijdens de duur van de lening naar herbouwwaarde tegen

- brandschade is en blijft verzekerd. Een kopie van de desbetreffende polis zal naar het vakteam TRM van de gemeente worden gezonden.
- e. Ingeval van verkoop van een van de registergoederen neemt het garantie bedrag af met het bedrag van de betreffende verkoop
3. De garantie wordt daarenboven verstrekt onder voorwaarde, dat bij de overeenkomst van geldlening geen voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen, die in strijd zijn met dan wel tekort doen aan het bepaalde onder 2.
 4. De geldgever verplicht de schuldenaar de verschuldigde bedragen wegens rente en/of aflossing maandelijks te betalen.
 5. De geldgever verleent geen uitstel van betaling van het aan hem verschuldigde dan na naderomtrek met de gemeente verkregen overeenstemming, tenzij de schuldenaar door het verrichten van extra aflossingen reeds zover op zijn betalingsplan is vooruitgelopen dat door uitstel geen achterstand op het betalingsplan ontstaat. Indien het verzoek om uitstel van betaling zijn oorzaak vindt in een structureel beperkte betaalcapaciteit van de schuldenaar zal ter zake van het verlenen van uitstel van betaling overeenstemming tussen geldgever en gemeente dienen te bestaan.
 6. In geval de schuldenaar met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal de geldgever:
 - a. de gemeente schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand binnen 2 maanden na vervaldatum van de maandelijkse nota;
 - b. iedere nieuwe niet-betaling schriftelijk aan de gemeente melden;
 - c. elk binnengekomen bedrag ter vermindering van de achterstand in de betaling van rente en/of aflossing schriftelijk aan de gemeente melden.
 7. Mocht executie nodig zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van het verschuldigde, dan zal de geldgever de gemeente daarvan onverwijld in kennis stellen.
 8. De garantie heeft gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op de vordering van de geldgever uit hoofde van de overeenkomst van geldlening. Voornoemde vordering is inclusief rente, kosten en dergelijke. Indien er geen sprake mocht zijn van een ten behoeve van de geldgever verhypotheceerde onroerende zaak heeft de garantie gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op het bedrag van de vordering, zoals hierboven omschreven, - verminderd met de jaarlijkse verplichte aflossingen en eventuele toegestane extra aflossingen als aangegeven in de overeenkomst van geldlening en in de van toepassing verklaarde Algemene voorwaarden voor zakelijke geldleningen van de Rabobankorganisatie 2006 tot 2 maanden na de datum van opeising van de lening
 9. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, dient de geldgever aan de gemeente een termijn van twee maanden te gunnen om tot uitbetaling over te gaan, alvorens wettelijke rente in rekening te brengen. De termijn van twee maanden gaat in na ontvangst van de afrekening met bijbehorende stukken door de gemeente.

Delft,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft,
namens dezen,
het hoofd van het vakteam Treasury en Riskmanagement,

Drs. B. den Uijl