



## MEMO

*Datum:* 27 april 2010  
*Van:* Roy Gort  
*Aan:* intern  
*Cc:*  
*Onderwerp:* Rabobank/Deltaplein: Voorwaarden overeenkomst van geldlening

Ten behoeve van het plan Rabobank/Deltaplein is het nodig dat bouwbedrijf Niersman het eigendom van Diezenpoort BV (voorheen Provast Nederland BV) verwerft. Het gaat hier om de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B, nummers 3082, 3084, 6941 en 8009, gezamenlijk groot 1.703 m<sup>2</sup>. Op deze percelen was de Rabobank gevestigd.

Uit onderzoek is gebleken dat steun zoals bedoeld met het raadsbesluit van 5 november 2009 mogelijk is via de crissisteun en via het negatieve resultaat van de grondexploitatie van het Deltaplein en, indien nodig, aanvullend via financiering van (een deel van) de onrendabele top. Aanbevolen wordt om alle onzekerheden weg te nemen door de steun aan te melden. Desondanks wenst Niersman thans zich tot de eigendomsverwerving te verplichten en heeft aan de gemeente gevraagd een bedrag te mogen lenen ter grootte van het te subsidiëren bedrag.

Als de gemeente het verzoek van Niersman wil honoreren dan dient geen samenhang te bestaan met de later te verstrekken subsidie anders dan dat het aflossingsritme synchroon loopt met de subsidieverstrekking en dat de gemeente gerechtigd is de subsidie te verrekenen met de af te lossen bedragen. De lening dient op zich zelf te staan. Over de voorwaarden van de lening is met de afdeling Financiën nader gesproken. Samengevat adviseerde de afdeling Fin. het volgende:

- het publiek belang moet worden omschreven;
- er dient zekerheid te worden gegeven in de vorm van een eerste recht van hypotheek op registergoederen die minimaal een waarde vertegenwoordigen ter grootte van het te lenen bedrag;
- het geld mag alleen worden besteed aan het doel waarvoor wordt geleend;
- het te hanteren rentepercentage moet minimaal gelijk zijn aan de interne rekenrente met een opslag ter dekking van kosten voor administratie, beheer en risico en
- tot de lening dient de raad te besluiten.

Om fiscaal technische redenen wil Niersman de Rabobank kopen en betalen maar de levering uitstellen (Groninger akte). Vervolgens wordt het perceel gesplitst in appartementsrechten. Daarna is het de bedoeling deze rechten te verhandelen en tenslotte te leveren aan de koper van het appartementsrecht. Het fiscale voordeel is slechts te behalen als Niersman niet als juridisch of economisch eigenaar acteert. Dit is er de reden van dat Niersman vooralsnog niet geleverd wil krijgen van Diezenpoort. Ter zekerheid dat de leveringsplicht nadien wel wordt nagekomen wil Niersman een recht van hypotheek vestigen.

Op basis en met inachtneming van het hiervoor gestelde kunnen de hoofdvoorwaarden waaronder de gemeente bereid is te lenen als volgt worden benoemd (niet limitatief):

- de vestiging ten gunste van de gemeente van een eerste recht van hypotheek op alle percelen ter plaatse, van zowel Niersman (1.148 m<sup>2</sup>; woz-waarde ca. Eur 1,5 mln.) als Diezenpoort (1.703 m<sup>2</sup>; woz-waarde ca. Eur 2,1 mln.);
- omdat in den beginne Diezenpoort eigenaar blijft, dient Diezenpoort ermee in te stemmen dat als Niersman zijn verplichtingen niet nakomt dit consequenties heeft voor zijn bezit (executie e.d.);
- de gemeente is bereid in te stemmen met de vestiging van een 2<sup>e</sup> hypotheekrecht ten gunste van Niersman (ter nakoming leveringsplicht Diezenpoort);
- sloop van de bebouwing is onderhevig aan goedkeuring eerste hypotheeknemer (N.b. Bij een grondwaarde van de onbebouwde grond van Eur 95,- is de zekerheidstelling nog voldoende);
- de gemeente is bereid in te stemmen met splitsing en verhandeling van de appartementsrechten. Noodzakelijke doorhaling van het hypotheekrecht om het appartementrecht te kunnen leveren, vindt plaats onder verplichte vervroegde aflossing door Niersman van een nader te bepalen bedrag;
- aflossing van het geleende bedrag vindt globaal volgens het volgende ritme (gelijk met betalingsritme steun en nader precies te bepalen):
  - ✓ eind 2010: ca. Eur 5 ton (uiterste datum voor steun nationaal kader),
  - ✓ medio 2011: ca. Eur 7 ton (start bouw),
  - ✓ medio 2012; ca. Eur 7 ton (medio bouw),
  - ✓ medio 2013; ca. Eur 7 ton (oplevering).
- de verschuldigde rente wordt bepaald op 6,5 % (rekenrente van 5,5% plus opslag zoals genoemd van 1%);
- de verschuldigde rente moet worden betaald op de aflossingsmomenten;
- onderpand mag niet met beslag zijn bezwaard;
- goede regeling voor onderhoud, verzekering en schade (niet zozeer gericht op herstel/herbouw van het onderpand maar meer ter voorkoming van verval (aanzien van de locatie));
- alle hiermee gemoeide kosten komen ten laste van Niersman;
- aanwijzing van notaris behoeft instemming gemeente.