

Onderwerp Wijziging termijn erfpacht en termijn hypothecaire lening
Stichting Infoversum – wensen en bedenkingen

Steller L. Hellinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk 5058799

Datum 10-06-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief willen wij uw raad informeren over de acute financiële situatie die is ontstaan bij Stichting Infoversum en u tegelijkertijd vragen wensen en bedenkingen te uiten tegen een verlenging van de erfpacht en de hypothecaire lening met 7 of 10 jaar.

De financiële situatie is zeer recent aan ons college gemeld in het kader van een verzoek om de erfpachtduur te verlengen. In een gesprek op 2 juni jl. met de organisatie Infoversum is de situatie aan ons bevestigd. Uit de uiteenzetting die hierna volgt, kunt u begrijpen dat wij onze zorgen hebben over de gang van zaken.

Omdat openbaarmaking van de inhoud van deze brief directe consequenties zal hebben voor de bedrijfsvoering van Infoversum hebben wij besloten u deze brief en dit verzoek toe te zenden onder het opleggen van geheimhouding. Openbaarmaking van onderstaande informatie roept juist op, wat wij in deze situatie proberen te voorkomen, namelijk een faillissement van Stichting Infoversum op korte termijn.

Financiële betrokkenheid van gemeente bij Stichting Infoversum

In 2012 heeft uw raad ingestemd met een hypothecaire lening van 13 jaar aan de Stichting Infoversum op basis van de aan u gevraagde wensen en bedenkingen (RO12.2963479). Deze lening is verstrekt en daarmee is het Infoversum mede gerealiseerd.

De situatie

Uit de lening vloeit voort dat de Stichting Infoversum rente- en aflossingsverplichtingen heeft te voldoen aan de gemeente. Begin april 2015 bleek dat de stichting in gebreke was gebleven deze betaling aan de gemeente te voldoen. Binnen de gemeentelijke organisatie is het in gebreke blijven van betaling direct geconstateerd en is contact gezocht met Infoversum om te manen tot betaling.

Geheimhouding ex. Art 25 Gemeentewet

2 Wijziging termijn erfpacht en termijn hypothecaire lening
Stichting Infoversum – wensen en bedenkingen

De uitkomst was dat uiteindelijk de renteverplichting werd voldaan, maar de aflossing nog niet. Naast de maning tot betaling is vervolgens gevraagd om correspondentie met de Rabobank als hoofdfinancier van de Stichting Infoversum te overleggen. Op basis van deze correspondentie is contact opgenomen met de Rabobank.

Uit dit contact op 28 mei jl. bleek dat Rabobank meer eisen stelde aan de organisatie Infoversum dan tot dusverre bij de gemeentelijke organisatie bekend was. Tot dan toe verkeerde de gemeentelijke organisatie in de veronderstelling dat er een verzoek zou komen van Infoversum voor verlenging van de erfpachttermijn. De bank bleek echter eisen te hebben gesteld aan de Stichting Infoversum over de verlenging van de erfpachttermijn en de verlenging van de leentermijn van de gemeentelijke hypothecaire lening. Indien de gemeente niet op korte termijn zowel de erfpachttermijn als de leentermijn zou verlengen, dan zou de Rabobank ook niet verlengen. Ook bleek Rabobank soortgelijke eisen te stellen ten aanzien van de financiering aan andere financiers van Stichting Infoversum. Deze combinatie van eisen vanuit de Rabobank inclusief consequentie, waren tot dan niet gecommuniceerd met de gemeente.

Na opschaling door de ambtelijke organisatie aan ons college, is de organisatie van Infoversum uitgenodigd om tekst en uitleg te geven. De vrees die inmiddels was ontstaan, dat het voortbestaan van Stichting Infoversum op zeer korte termijn in het geding was, werd in het gesprek bevestigd. Het gesprek met Stichting Infoversum vond plaats op 2 juni.

Wat is het probleem bij de Stichting Infoversum?

Het probleem van de stichting schuilt in de te lage liquiditeitspositie op korte termijn. De stichting beschikt over te weinig banktegoed om alle financiële verplichtingen vanaf juni 2015 te voldoen. Uit de jaarrekening 2014 van de stichting blijkt weliswaar een bescheiden winst uit de exploitatie van het gebouw, maar het probleem schuilt – nogmaals – in de liquiditeitspositie.

Verzoek Rabobank en Stichting Infoversum.

Zoals aangegeven hebben Rabobank en Infoversum onderling contact gehad over de verlenging van de leentermijnen van de Rabobanklening. De reden daarvoor was om uiteindelijk de kaspositie van de Stichting Infoversum te verbeteren, opdat de stichting beter de rente- en aflossingsverplichtingen kan nakomen. Het verzoek van de stichting hield in dat de huidige lening met 7 jaar zou worden verlengd met als mogelijkheid de lening met 10 jaar te verlengen.

Rabobank is in beginsel bereid dit te doen per 1 april 2015, mits de gemeente de erfpachttermijn met dezelfde termijnen verlengt *en* met dezelfde termijn ook de gemeentelijke hypothecaire lening verlengt.

Geheimhouding ex. Art 25 Gemeentewet

3 Wijziging termijn erfpacht en termijn hypothecaire lening
Stichting Infoversum – wensen en bedenkingen

Wij vragen uw wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de verlenging van de gemeentelijke lening, die € 2.500.000,- bedraagt, met maximaal 10 jaar. Wij zijn voornemens aan het verzoek van de Stichting Infoversum tegemoet te komen omdat het de financiële positie van de Stichting Infoversum versterkt. Daarmee is de Stichting Infoversum in staat de rente- en aflossingsverplichtingen aan de gemeente te voldoen.

Financiële consequenties

Leidend voor de verlenging van de erfpacht en bepaling van de erfpachtcanon ingaande vanaf het jaar van verlenging zijn de uitgangspunten van de laatst vastgestelde grondexploitatie CiBoGa (vastgesteld in de raadsvergadering van december 2014). Hierin zijn o.a. opgenomen: renteparameter 3,50%, opbrengstenstijging 2,00% per jaar.

Stichting Infoversum betaalt vervolgens een jaarlijkse canon in een tijdsperiode van tien jaar in totaal (afgerond) € 225.000, vanaf het 13^e jaar € 20.000 oplopend tot € 25.000 in het laatste jaar. Dit bedrag komt ten gunste van de grondexploitatie CiBoGa.

Deze € 225.000 zorgen samen met de daaraan te koppelen rentebaten uit hoofde van de gemeentelijke lening van circa € 75.000 voor een totale opbrengst van (afgerond) € 300.000 op eindwaarde 2037. Hiermee wordt een financieel nadeel voor de grondexploitatie CiBoGa voorkomen.

Aan de verlenging van de leentermijn kleven geen nadelige financiële consequenties. De verlenging is budgettair neutraal vanuit gemeentelijk perspectief.

Wij zullen pas overgaan tot verlenging van de erfpachttermijn en leentermijn, als met de financiers van Stichting Infoversum een herijking van de afspraken heeft plaatsgevonden. De kans is overigens aanwezig dat uiteindelijk niet tot afspraken gekomen kan worden met de (financiële) stakeholders van de stichting, wat een faillissement op korte termijn van de Stichting Infoversum kan inluiden.

Nadere gemeentelijke eisen aan de verlengde erfpacht en hypothecaire lening

In het bestuurlijke gesprek met de Stichting Infoversum zijn aan de gemeentelijke medewerking nadere eisen gesteld. Achtereenvolgens zijn (minimaal) de volgende eisen benoemd:

- Gemeente verkrijgt inzicht in het ontstaan van het financiële probleem;
- Gemeente krijgt dezelfde informatie toegezonden als ook Rabobank verkrijgt;
- Stichting Infoversum levert een bijgesteld bedrijfsplan aan inclusief inzichtelijke liquiditeitsbegroting;
- Stichting Infoversum versterkt de governancestructuur binnen het stichtingsbestuur;

Geheimhouding ex. Art 25 Gemeentewet

4 Wijziging termijn erfpacht en termijn hypothecaire lening
Stichting Infoversum – wensen en bedenkingen

- Gemeente stelt een toezichthouder aan, die nadrukkelijk als taak krijgt toe te zien op het functioneren van het bestuur en de financiële gang van zaken van de Stichting Infoversum;
- Door Stichting Infoversum en gemeente wordt bezien of de juiste competenties en personen in de organisatie van Infoversum zijn vertegenwoordigd;
- Alle bestaande afspraken met de Stichting Infoversum worden herijkt.

De invulling van deze eisen wordt in het openbaar met uw raad besproken voor 1 oktober 2015.

Mogelijke scenario's in de situatie dat de stichting faillieert

De Rabobank heeft in juridisch/financieel opzicht sterkere rechten dan de gemeente in de vorm van het eerste hypotheekrecht. Gemeente heeft het recht van tweede hypotheek. Bij een faillissement worden de onroerende goederen (het gebouw Infoversum) uit de failliete boedel gehaald en wordt vervolgens het hypotheekrecht geëxecuteerd. Dit betekent dat in eerste instantie het gebouw 'onderhands' ter verkoop wordt aangeboden en als dat niet lukt openbaar wordt geveild.

Omdat er sprake is van een gedwongen verkoop, zal de koopprijs aanzienlijk lager zijn (de executiewaarde). De Rabobank heeft het eerste recht om de uitstaande schuld te innen, gemeente daarna. De verwachting bestaat in deze gedwongen situatie dat de Rabobank een forse afschrijving krijgt en dat gemeente niets terugziet op de uitgezette lening aan Infoversum.

Een alternatief scenario' is dat de gemeente met meerdere belanghebbenden het gebouw aankoopt ter veiligstelling van het oorspronkelijke leenbedrag. Echter, dit is niet het scenario dat ons nu voor ogen staat.

Planologisch

Voor de bouw is een zogenaamde A-vergunning (vergunning voor een bouwactiviteit) afgegeven. Bij de juridische toets is geconstateerd dat het bouwplan past in het geldende bestemmingsplan. Er is dus niet tevens een C-vergunning (voor afwijking van het bestemmingsplan) verleend. Daardoor is geen termijn gesteld aan de duur van de bestemming van het Infoversum. Dit betekent, dat voor verlenging van de erfpachtovereenkomst met 10 jaar een planologische procedure achterwege kan blijven.

Stedenbouwkundig

Het Infoversum is gebouwd onder de noemer tijdelijkheid. Vandaar de erfpachtconstructie met beperkte looptijd die destijds is afgestemd op de duur van het contract met woningbouwcorporatie Nijestee over de huisvesting van jongeren in vier tijdelijke gebouwen in deze strook. Nu verzocht wordt om verlenging van de erfpachtperiode, rijst de vraag of dit strookt met de stedenbouwkundig gewenste eindsituatie.

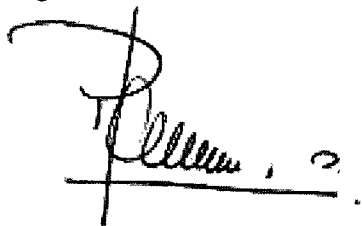
Geheimhouding ex. Art 25 Gemeentewet

5 Wijziging termijn erfpacht en termijn hypothecaire lening
Stichting Infoversum – wensen en bedenkingen

Wat ons betreft past het Infoversum past stedenbouwkundig en functioneel (nabijheid Ebbingekwartier, cultuurcluster NNT, toekomstige vestiging USVA en Healthy Ageing Campus RUG/UMCG) in dit eindbeeld.

Wij verzoeken u voor **1 juli 2015** uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan het college. Indien gewenst zal voor 1 juli met uw raad een vertrouwlijke technische sessie ingepland kunnen worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink