

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 augustus 2024
Zaaknummer 2024-0087489
Betreft Verstrekken van een hypothecaire lening aan VORM
project 26

Vergadering van
Portefeuillehouder: Peter Heijkoop
Begrotingsprogramma Bestuurlijk en Ondersteunend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Versterking Bestuur & Organisatie - Veiligheid & Kabinet
Auteur: Anita Vergouwe
E-mail: a.vergouwe@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Anita Vergouwe
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

een hypothecaire lening aan VORM project 26 B.V. te verstrekken voor een bedrag van € 5.500.000,- ten behoeve van de aankoop van het recht van erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeenten Dordrecht sectie D, nummers 6185, 6745, 6746 en 6747, gelegen aan de Spuiboulevard te Dordrecht;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 224031 te wijzigen.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid een lening te verstrekken. Het college heeft de bevoegdheid een huurovereenkomst aan te gaan.

Wat is het doel?

Newomij Vastgoed B.V. (hierna "Newomij") is erfpachter van de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie D, nummers 6185, 6745, 6746 en 6747, gelegen aan de Spuiboulevard. Op deze percelen zijn opstallen gerealiseerd, bekend onder de naam CrownPoint. De opstallen worden al sinds het aanvangen van de oorlog in Oekraïne door de gemeente gebruikt voor het opvangen van Oekraïners. De afspraken daarvoor zijn inmiddels al een aantal keer verlengd in goed overleg met Newomij. VORM project 26 B.V. is de beoogd koper van het pand van Newomij en gebiedsontwikkelaar (hierna te noemen "Vorm").

Vorm wordt de opvolgend erfpachter van de percelen en moet het recht van erfpacht uiterlijk per 31 december 2024 overnemen om aan de eerder gesloten koopovereenkomst met Newomij te voldoen.

Ons college heeft - in afwachting van de ontwikkeling van de langetermijnopvang voor Oekraïners - aan Vorm verzocht het complex CrownPoint ook in december 2024 en in 2025 (in ieder geval tot 1 augustus maar uiterlijk tot 1 december 2025) te mogen gebruiken.

Vorm heeft hiermee ingestemd maar ook ons college verzocht een hypothecaire lening te verstrekken voor de aankoop van het recht van erfpacht.

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?**1.1 De lening draagt bij aan het borgen van de opvang Oekraïners tot 1 augustus 2025 en uiterlijk tot 1 december 2025**

De langetermijnopvang Oekraïners is nog niet gereed en er zijn geen alternatieven in de stad voorhanden voor het opvangen van Oekraïners. Door het verstrekken van de lening kan de locatie langer voor opvang ingezet worden. Wel wordt met een afbouwscenario gewerkt, waardoor het aantal bewoners van CrownPoint steeds verder zal dalen.

1.2 De lening past binnen het kader van het financieringsstatuut

In het financieringsstatuut is opgenomen dat voor zover mogelijk en van toepassing financieringen of uitzetten met een duurzaam karakter mede invulling geven aan de maatschappelijke doelstelling van de gemeente. De opvang van Oekraïners past binnen het gemeentelijk maatschappelijk belang.

1.3 Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun

De gemeentelijke lening wordt verstrekt tegen marktconforme condities, waaronder een marktconforme rente. Dat maakt dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatsteun.

1.4 Er zijn voldoende inkomsten voor Vorm om de rentekosten te kunnen dekken

De looptijd van de hypothecaire lening is gelijk aan de looptijd van de huurovereenkomst en loopt in principe tot 1 augustus 2025 met voor beide partijen de optie te verlengen tot 1 december 2025 tegen een marktconforme rente van 6,32% (inclusief risico-opslag). Dit maakt dat Vorm zeker is van inkomsten ter dekking van de rentelasten.

1.5 Er zijn zekerheden gesteld om het debiteurenrisico af te dekken

Gestelde zekerheden zijn:

- Er wordt ten behoeve van de gemeente een 1^e recht van hypotheek gevestigd op het recht van erfpacht, inclusief de zich daarop bevindende percelen.
- Het (bloot) eigendom van de locatie wordt door Vorm pas verkregen op het moment dat:
 - de huurovereenkomst voor de huisvesting van de Oekraïners is beëindigd;
 - er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen;
 - de hypotheek volledig is afgelost.
- Door VORM wordt een concerngarantie afgegeven. De concerngarantie heeft betrekking op de leensom, de rente, de wettelijke rente bij verzuim. De garantie geldt gedurende de gehele looptijd van de lening en er worden geen voorbehouden gemaakt op de garantstelling.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

De lening wordt voor een korte periode afgesloten. Het risico bestaat dat Vorm project 26 de ontwikkeling Spuiboulevard niet verder kan vormgeven en failliet gaat. Omdat het om een hypothecaire lening gaat is er sprake van onderpand. Daarnaast wordt er een concerngarantie afgegeven op grond waarvan het risico wordt gemitigeerd en aanvaardbaar is.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Niet van toepassing.

Hoe wordt dit betaald?

Het verstrekken van de lening van € 5.500.000,- is mogelijk vanuit de huidige overliquiditeit.

Er wordt een marktconforme rente betaald.

In de huurovereenkomst wordt afgesproken dat deze betaalde rente wordt vergoed ten laste van de vergoeding die de gemeente ontvangt voor de GOO (bekostigingsregeling GOO).

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na het verstrekken van de lening, wordt de huurovereenkomst met Vorm vastgelegd.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 augustus 2024 inzake Verstrekken van een hypothecaire lening aan VORM project 26 ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een hypothecaire lening aan VORM project 26 B.V. te verstrekken voor een bedrag van € 5.500.000,- ten behoeve van de aankoop van het recht van erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeenten Dordrecht sectie D, nummers 6185, 6745, 6746 en 6747, gelegen aan de Spuiboulevard te Dordrecht;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 224031 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van