

Dossier Galgenwaard - toelichting op de vaststellingsovereenkomst

Äge van Beest (REO – Grondzaken)

29 september 2015



Uitgangssituatie dossier Galgenwaard (1)

- Stadion Galgenwaard is eigendom van meerdere B.V.'s
- 2003: Lening van € 25 miljoen aan één B.V. Memid Investments
- Zekerheid: hypotheekrechten op delen van stadion
- Medefinanciers: Rabobank en SNSPF -> ingewikkelde verdeling van zekerheden
- 2008 – 2010 gerechtelijke procedure: Memid vordert € 27 miljoen van gemeente Utrecht -> vordering afgewezen -> Memid in hoger beroep
- 28 juni 2011 Memid Investments failliet

Uitgangssituatie dossier Galgenwaard (2)

- De delen van het stadion waar de gemeente hypotheekrecht op heeft zijn niet afzonderlijk te verkopen cq. te exploiteren (Gemeente heeft hypotheekrecht op het veld, maar niet op de toegang tot het veld; hypotheekrechten tribunes verdeeld over de financiers)
- Tot maart 2014: met overige financiers zoeken naar een oplossing die zorgt voor rente en aflossing op de lening en duidelijkheid geeft in de eigendomssituatie van het stadion: Doorstartplan Galgenwaard (verlies nemen was onderdeel van het plan)

Opdracht gemeenteraad – 6 maart 2014



- Motie 'Sluit dossier Galgenwaard' (2014/M30) aangenomen in geheime vergadering na second opinion op doorstartplan in opdracht van de gemeenteraad.
- Inhoud motie:
 - overdracht van de vordering van de gemeente aan gegadigden
 - beëindiging financiële betrokkenheid bij het stadion

De vaststellingsovereenkomst

- Vordering van de gemeente op Memid is overgenomen door de Rabobank onder de voorwaarden dat:
 - Het parkeerterrein Noord, in eeuwigdurend afgekochte erfpacht, wordt geleverd aan Memid Galgenwaard.
 - Het erfpachtrecht op trainingcomplex Zoudenbalch wordt verlengd van 2018 tot 2028.
 - De juridische procedure (hoger beroep) tegen de gemeente Utrecht wordt ingetrokken, waarbij op een aantal punten separate afspraken zijn gemaakt over de afhandeling.

Vergoeding behorend bij de overdracht vordering

Overeengekomen vergoeding: € 6.000.000 (in 4 termijnen)

Waarde 1-1-2015: € 5.662.637

Waarde parkeerterrein: € 2.120.000 (-) taxatie 30-6-2014

Waarde verlengen erfpachtrecht: € 82.376 (-)

De netto vergoeding voor de zekerheden bedraagt dus € 3.461.845

Financiële implicaties

Vordering (incl. rente tot 1-1-2015):	€ 27.246.986
Voorziening (1-1-2015):	€ 20.509.630
Verschil :	€ 6.737.356

Aanbod:	€ 6.000.000
Huur parkeerterrein:	€ 250.000
Bankgarantie:	€ 467.101
Totaal te ontvangen:	€ 6.717.101

Kosten dossier Galgenwaard

	intern	extern
Rechtszaak (2008 t/m 2011)	€ 133.076,00	€ 90.624,63
Na faillissement t/m 2012	€ 124.357,41	€150.932,22
2013	€ 70.767,00	€ 69.143,89
2014	€ 52.079,29	€ 48.190,70
2015	€ 18.635,75	€ 38.236,47

Argumenten

- De gemeente Utrecht doet binnen de kaders van de motie afstand van haar positie in het stadion.
- De Rabobank neemt de positie van de Gemeente Utrecht over tegen een binnen de kaders passend bod, waarvoor geen nadere voorziening getroffen hoeft te worden.
- Alle afspraken behorende bij de parapluovereenkomst uit 2003 zijn van tafel.
- Het hoger beroep van Memid (e.a) tegen de gemeente Utrecht wordt ingetrokken.
- Er bleken geen andere kopers beschikbaar.

Vervolgproces

- Inmiddels voldaan:
 - Eerste termijn van € 1.500.000
 - Achterstallige huur parkeerterrein € 250.000
 - Bankgarantie € 467.101
- Nog te regelen:
 - Leveren van het parkeerterrein
 - Afwikkeling overige zaken (waaronder Vleutenseweg en verlenging erfpacht)
 - Toezien op het voldoen van de overige betalingen

Reflectie met het oog op de toekomst (1)

- Galgenwaard was een uitzonderlijk dossier:
 - Gemeente verstrekt in principe alleen leningen met laag risico (bijv. bij subsidierelatie)
 - Parapluovereenkomst complex
 - Zekerheden gemeente in verband met de lening
 - Afspraken met Memid, w.o. huurgarantie
 - Meerdere rollen gemeente: financier, eigenaar Zoudenbalch, belang bij gebiedsontwikkeling, publieke taak, afspraken met FC
- NB. Gemeente was niet de enige financier, ook andere partijen hadden hypotheek.

Reflectie met het oog op de toekomst (2)

- ASV en Kader geldverstrekking:
 - Alleen voor publieke taak, geen leningen en garanties, tenzij er geen andere financieringsmogelijkheid is, kredietrisico afdekken, toets betaalcapaciteit leningnemer.
- Contractbeheer
 - Door actief contractbeheer is al vrij snel een voorziening getroffen, die is toegelicht in de geheime bijlage bij de risicoparagraaf van de jaarrekening
 - De raad is hierover geïnformeerd
 - De accountant ziet hierop toe

Reflectie met het oog op de toekomst (3)

- Verdeling van hypothecaire zekerheden:
 - Reflectie op de zekerheden blijft nodig: het is van belang om voor het nemen van zekerheden goed te weten wat deze zekerheden op zichzelf staand als zekerheid bieden en welke risico's ermee gemoeid zijn.