

Onderwerp: Voortzetting garantstelling financiering Westeraam

Ons kenmerk: 10rv000081

Programma(speerpunt): Versnelling woningbouw

Nummer: 12 G

Elst, 27 juli 2010

VERGADERING COMMISSIE GFZ d.d. : 12 OKT. 2010 AGENDA PUNT : 8

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

GEM Westeraam en de gemeente Overbetuwe exploiteren gezamenlijk het woningbouwgebied Westeraam. Sinds de aanvang van deze grondexploitatie staat de gemeente garant voor alle leningen die GEM Westeraam aangaat. De financieringsovereenkomst op grond waarvan deze leningen worden verstrekt loopt af per 31-12-2010. GEM Westeraam verzoekt de gemeente om ook de nieuw aan te gane financieringsovereenkomst te garanderen.

2. Waarom naar de raad

Volgens artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet is het college bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. In artikel 5a van de Financiële Verordening Overbetuwe is echter bepaald, dat het college bij het verstrekken van garanties groter dan € 1 miljoen de raad vooraf informeert en in de gelegenheid stelt wensen en bedenkingen in te brengen. Het college neemt pas daarna een besluit. U wordt dus gevraagd uw mening te geven over deze garantieaanvraag.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

GEM Westeraam kan aanmerkelijk goedkoper lenen als de gemeente garant staat voor de leningen die zij aan gaat. Omdat de gemeente voor 50 % deelneemt in de grondexploitatie van de GEM, profiteert zij daarmee ook zelf van de lagere rentekosten. Door deze lagere kosten wordt ook een bijdrage geleverd aan de oplevering van een levensloopbestendige woonwijk en aan de beoogde versnelling van de woningbouw.

4. Argumenten en alternatieven

Het huidige verzoek betreft feitelijk een verlenging van de eerder door de gemeente verstrekte garantiefaciliteit. Aanvankelijk ging het om een garantie voor een bedrag van € 43 miljoen, waarvan op dit moment nog € 10 miljoen openstaat en dat afloopt per 31-12-2010. De nieuwe aanvraag omvat een bedrag van € 7,5 miljoen en de looptijd ervan is 6 jaar (1-1-2011 t/m 31-12-2016).

De huidige risico's zijn getalsmatig slechts een fractie van de aanvankelijke. Bovendien heeft GEM Westeraam in de afgelopen jaren laten zien de grondexploitatie op een professionele wijze aan te pakken. De grondexploitatie over 2010 geeft een licht verbeterd resultaat te zien ten opzichte van het jaar ervoor en dat is opzienbarend in deze tijd. Toch zijn ook de marges bij GEM Westeraam smal geworden. Dat betekent dat bij onverhoopt sterk tegenvallende verkopen van kavels het nu berekende grondexploitatie resultaat snel kan omslaan in een tekort. Dat zijn echter risico's die niet nieuw zijn en feitelijk altijd al aan grondexploitaties hebben gekleefd. De informatie zou echter onvolledig zijn als er bij het verstrekken van deze garantie niet op zou worden gewezen. GEM Westeraam gaat er in de grondexploitatieberekening 2010 van uit, dat het plan eind 2013 geheel is gerealiseerd.



Als het tempo van de uitgifte van kavels daadwerkelijk gaat tegenvallen zal sprake zijn van een uitloop van het plan. Bij de financiering wordt daarop een voorschot genomen; zoals hiervoor al vermeld heeft het financieringsarrangement een looptijd tot eind 2016.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Meerdere keren per jaar wordt over de voortgang en de risico's van Westeraam gerapporteerd. Op die wijze wordt de vinger op een goede wijze aan de pols gehouden.

6. Communicatie

Niet van toepassing

7. Kosten, baten en dekking

Ervan uitgaande dat de gemeente uiteindelijk niet wordt aangesproken voor de verleende garantie zijn met dit voorstel geen verdere kosten en baten gemoeid.

HET COLLEGE VAN/BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex.

de burgemeester,

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Verzoek GEM Westeraam d.d. 12 november 2009
2. Brief gemeente Overbetuwe d.d. 25 november 2009
3. Relevante stukken garantieverlening tot dusver

Portefeuillehouder: R.W. Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: S.T.J. Weijers, tel.: (0481) 362300,
email: S.Weijers@overbetuwe.nl