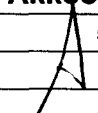
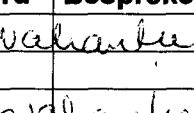
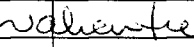


**B&W advies gemeente Overbetuwe**

10bw000445

Nr.:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                                                                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Datum ambtelijk voorstel:</b><br>20 juli 2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      | <b>Onderwerp:</b><br>Voortzetting garantstelling financiering Westeraam                 |                         |
| <b>Te besluiten:</b><br>GEM Westeraam te berichten dat de raad in zijn vergadering van 26 oktober a.s. in de gelegenheid zal worden gesteld zijn wensen en bedenkingen over dit garantieverzoek ter kennis van het college te brengen. Pas daarna zal het college een definitief besluit nemen op het verzoek om het financieringsarrangement tot een maximumbedrag van € 7,5 miljoen en met een looptijd van 1-1-2011 t/m 31-12-2016 te garanderen. |                                                                                                      |                                                                                         |                         |
| <b>Afdeling/ behandelend ambtenaar:</b><br>FI / S.T.J. Weijers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                      | <b>Status advies:</b><br>Openbaar                                                       | <b>persbericht:</b> nee |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>R. Mooij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>akkoord:</b> ja  | <b>Datum b&amp;w-vergadering:</b> 3 augustus 2010                                       |                         |
| <b>Advies (intern):</b><br>Afdeling BMO /JZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                      | <b>In raadscommissie:</b> n.v.t.                                                        |                         |
| <b>Advies/informatie (extern):</b> n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      | <b>In raadsvergadering van:</b> 28 september 2010                                       |                         |
| <b>Middelen:</b> n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      | <b>Regelgeving, delegatie of mandaat:</b><br><b>Advies Planning&amp;Control:</b> n.v.t. |                         |
| <b>Wie is bevoegd:</b> College<br><b>Aard bevoegdheid:</b> Attributie (primair)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      | <b>Sterstuk:</b> Nee                                                                    |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Akkoord</b>                                                                                       | <b>Bespreken</b>                                                                        | <b>Opmerkingen</b>      |
| Burgemeester                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |      |                         |
| J.A.M. van Baal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                                                                         |                         |
| F.M.J. van Rooijen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                      |      |                         |
| F.H.G.M. Witjes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                                                                                         |                         |
| R.W. Mooij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                                                                                         |                         |
| Secretaris TH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                                                                                         |                         |
| Secretaris WS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                      |                                                                                         |                         |
| Hoofd afdeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                                                                                         |                         |
| Opmerkingen P&C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |                                                                                         |                         |

**Besluit b&w**Akkoord met voorstel **Bijlagen:**

Verzoek GEM Westeraam + bijlagen

## **Toelichting**

### **1. In-/aanleiding**

Op 25 november 2009 hebt u aan GEM Westeraam onder andere bericht, dat u bereid bent de raad voor te stellen garant te staan voor een nieuw financieringsarrangement. GEM Westeraam heeft daarna offertes opgevraagd bij een aantal banken en heeft ambtelijk verzocht om de toegezegde garantie te effectueren.

### **2. Doelstelling en beoogd 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.

### **3. Argumenten**

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 grondexploitatieresultaat 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.

### **4. Ingewonnen advies:**

**A** ; intern: BMO/JZ

**B** ; extern: niet van toepassing

**C** ; P&C: niet van toepassing

### **5. Aanpak/uitvoering**

De kredietverstrekker gaat akkoord met een collegebesluit tot het verlenen van de betreffende garantie. Dat zou normaliter ook kunnen, omdat het college op grond van artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet daartoe bevoegd is. In de Financiële verordening Overbuitwe is echter een bepaling opgenomen dat bij het verlenen van garanties groter dan € 1 miljoen de raad vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Om die reden is het van belang om de kredietverstrekker te berichten dat een definitief oordeel over de garantie pas kan worden verstrekt, nadat de gemeenteraad zijn mening heeft laten horen.

Overigens neemt het college, nadat het de mening van de raad heeft gehoord, het uiteindelijke besluit.

**6. Middelen**

Niet van toepassing

**7. Te besluiten**

GEM Westeraam te berichten dat de raad in zijn vergadering van 26 oktober a.s. in de gelegenheid zal worden gesteld zijn wensen en bedenkingen over dit garantieverzoek ter kennis van het college te brengen. Pas daarna zal het college een definitief besluit nemen op het verzoek om het financieringsarrangement tot een maximumbedrag van € 7,5 miljoen en met een looptijd van 1-1-2011 t/m 31-12-2016 te garanderen.

Onderwerp: Voortzetting garantstelling financiering Westeraam

Ons kenmerk: 10rv000081

Programma(speerpunt): Versnelling woningbouw

Nummer:

Elst, 27 juli 2010

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 grondexploitatieresultaat 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.

1. **THEORY** (100 marks)

Onderwerp: Voortzetting garantstelling financiering Westeraam

Ons kenmerk: 10rb000099

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 27 juli 2010;

gelet op artikel(en) 5a van de Financiële Verordening Overbetuwe;

b e s l u i t :

inzake het garanderen van de uit het financieringsarrangement van GEM Westeraam aan te trekken leningen tot een maximumbedrag van € 7,5 miljoen gedurende de looptijd van 1-1-2011 t/m 31-12-2016, de wensen en bedenkingen zoals opgenomen in het Verslag van deze raadsvergadering ter kennis te brengen aan burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van 26 oktober 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,  
de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.



INGEKOMEN 09 DEC. 2009  
20.931

gemeente **Overbetuwe**



GEM Westeraam Elst CV  
t.a.v. de heer Ir. R. de Vries

Postbus 83  
6660 AB ELST

**Uw brief van**  
12 november 2009  
**Onderwerp:**  
Financiering GEM Westeraam

**Uw kenmerk**  
RdV/mr/09.187

**Ons kenmerk**  
09.11.23362  
**Behandeld door**  
S.T.J. Weijers

**Datum**  
25 november 2009  
**Telefoonnummer**  
(0481) 362371

**Verzonden d.d.**  
08 DEC. 2009  
**Bijlage(n)**  
geen

Geachte heer De Vries,

In uw brief van 12 november j.l. meldt u de verwachte liquiditeitsproblematiek bij GEM Westeraam in het jaar 2010. Om deze problematiek op te lossen hebt u enkele voorstellen uitgebracht. Deze voorstellen zijn in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 1 december j.l. besproken.

Wij hebben als volgt besloten:

- a. Wij verlenen u geen uitstel van betaling van de inmiddels verschuldigde bijdrage bovenwijkse voorzieningen ten bedrage van afgerond € 2,7 miljoen;
- b. In het geval in 2010 een overschrijding van de kredietlimiet zal optreden, zijn wij bereid de raad voor te stellen om de bestaande gemeentelijke garantie in de benodigde omvang te verhogen, danwel een tijdelijke aanvullende gemeentelijke lening te verstrekken;
- c. Bij het aangaan van een nieuw financieringsarrangement na 2010 zullen wij de gemeenteraad voorstellen om daarvoor garant te staan.

Wij hopen hiermee op een goede wijze met uw voorstellen te zijn omgegaan.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman



Afschriften:  
Financiën / FBC en FIV  
RO / H. Janssen

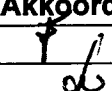
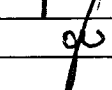
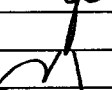
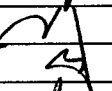
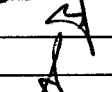
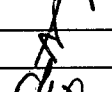
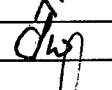
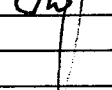
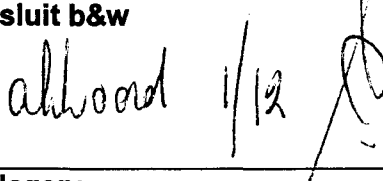


**B&W advies gemeente Overbetuwe**

09bw000851

09bw00731

Nr.:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Datum ambtelijk voorstel:</b><br>25 november 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     | <b>Onderwerp:</b><br>Brief GEM Westeraam over financiering grondexploitatie             |                    |
| <b>Te besluiten:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a. GEM Westeraam berichten dat niet akkoord wordt gegaan met uitstel van betaling van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen;</li><li>b. Tevens berichten dat in het geval daadwerkelijk sprake zal zijn van een overschrijding van de kredietlimiet, de gemeente Overbetuwe zal bijspringen via een aanvullende garantie dan wel aanvullende gemeentelijke lening;</li><li>c. GEM Westeraam te berichten dat <del>de</del> bij het afsluiten van een nieuw financieringsarrangement de raad opnieuw zal worden voorgesteld daarvoor garant te staan.</li></ul> |                                                                                     |                                                                                         |                    |
| <b>Afdeling/ behandelend ambtenaar:</b><br>FI / S.T.J. Weijers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     | <b>Status advies:</b><br>niet openbaar                                                  |                    |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>R. Mooij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     | <b>Datum b&amp;w-vergadering:</b> 1 december 2009                                       |                    |
| <b>Advies (intern):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     | <b>In raadscommissie:</b> N.v.t.                                                        |                    |
| <b>Advies/informatie (extern):</b><br>N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     | <b>In raadsvergadering van:</b> N.v.t.                                                  |                    |
| <b>Middelen:</b> N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     | <b>Regelgeving, delegatie of mandaat:</b><br><b>Advies Planning&amp;Control:</b> N.v.t. |                    |
| <b>Wie is bevoegd:</b> College                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     | <b>Sterstuk:</b> Nee                                                                    |                    |
| <b>Aard bevoegdheid:</b> Attributie (primair)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Akkoord</b>                                                                      | <b>Bespreken</b>                                                                        | <b>Opmerkingen</b> |
| Burgemeester                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                         |                    |
| J.H.G. Walraven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                         |                    |
| F.M.J. van Rooijen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                         |                    |
| F.H.G.M. Witjes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                         |                    |
| R.W. Mooij                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                         |                    |
| Secretaris TH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                         |                    |
| Secretaris WS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                         |                    |
| Hoofd afdeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                         |                    |
| Opmerkingen P&C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                         |                    |
| <b>Besluit b&amp;w</b><br><br>akkoord 1/12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                         |                    |
| <b>Bijlagen:</b><br>Brief van GEM Westeraam d.d. 13 november 2009<br>Concept brief aan GEM Westeraam d.d. 25 november 2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                         |                    |

## **Toelichting**

### **1. In-/aanleiding**

Voor de financiering van de activiteiten van GEM Westeraam is in 2002 een financieringsarrangement afgesloten bij ABN-AMRO. Daarbij stonden GEM Westeraam en de gemeente Overbetuwe gezamenlijk hoofdelijk garant voor de afgesloten leningen. Dit arrangement, dat zowel voor 2009 als 2010 nog een (restant) leningslimiet kent van € 10 miljoen, loopt af op 31 december 2010.

GEM Westeraam verwacht op grond van een opgestelde liquiditeitsprognose, dat de nu nog van kracht zijnde limiet van € 10 miljoen het komende jaar niet meer toereikend zal zijn om alle grondexploitatieactiviteiten in 2010 te kunnen voorfinancieren. Verder zal ten behoeve van de jaren na 2010 een nieuw financieringsarrangement moeten worden afgesloten. In de van GEM Westeraam hierover ontvangen brief worden voorstellen gedaan die zouden kunnen bijdragen aan de oplossing van het optredende liquiditeitsprobleem. Verder wordt de gemeente gevraagd om ook na 2010 hoofdelijk garant te willen staan voor de af te sluiten leningen.

### **2. Doelstelling en beoogd effect**

De gemeente Overbetuwe neemt voor 50 % deel in de grondexploitatie van GEM Westeraam. In dit grondcomplex worden in een tijdsbestek van ruim tien jaar in totaal 2350 woningen gebouwd. Vanuit een oogpunt van volkshuisvesting is Westeraam voor Overbetuwe van groot belang.

Met de door Overbetuwe in het verleden afgegeven garantstelling voor de afgesloten leningen (aanvankelijke limiet € 43 miljoen) is het voor GEM Westeraam mogelijk geweest om de rentekosten van de grondexploitatie van Westeraam sterk te beperken. Dat is één van redenen geweest dat deze grondexploitatie, ondanks de forse voorfinanciering in de grond, nog steeds financieel sluitend is. Inmiddels is het plan voor 2/3 gedeelte gereed en moeten er nog 760 woningen worden gebouwd. Gezien het gewijzigde economisch getij komt de grondexploitatie wel meer onder druk.

In dit voorstel wordt u geadviseerd op welke wijze op de verzoeken van GEM Westeraam kan worden gereageerd. Het voorstel is vooral gericht op de verantwoorde bijdrage die Overbetuwe kan leveren om deze grondexploitatie binnen de aanvankelijke doelstellingen (een levensbestendige wijk tegen voor de gemeente budgetneutrale kosten) te realiseren.

### **3. Argumenten**

Op grond van de door GEM Westeraam opgestelde liquiditeitsprognose, komt de financieringsbehoefte in de loop van 2010 uit op ruim € 13 miljoen. In dat geval wordt de met de bank overeengekomen limiet met € 3 miljoen overschreden. Die limiet zou daarmee kunnen worden verhoogd, maar dat betekent òf aanvullende garantstelling van de gemeente òf hogere rentetarieven. Daarnaast is het zo, dat de verhoging van de limiet voor een relatief korte periode nodig is, omdat de betreffende overschrijding zich naar verwachting alleen zal voordoen in 2010. Daar komt nog bij dat het huidige arrangement eind 2010 afloopt en dan toch zal moeten worden herzien.

GEM Westeraam is op dit moment aan gemeente Overbetuwe een bedrag verschuldigd van € 2,7 miljoen als bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Die bijdrage is gekoppeld aan de vorderingen van de woningbouw en het voor de betaling benodigde aantal gebouwde woningen (2/3 deel) is, zoals hiervoor uiteengezet, inmiddels bereikt. De betaling van deze bijdrage is verwerkt in de genoemde liquiditeitsprognose en is er mede debet aan de de limiet zal worden overschreden. GEM verzoekt de betaling van deze bijdrage te mogen uitstellen tot het moment waarop wordt verwacht dat de financieringsbehoefte weer correspondeert met de geldende limiet voor de leningen. GEM is bovendien bereid hiervoor een rentevergoeding te betalen. Feitelijk wil men het liquiditeitstekort met dit uitstel van betaling op een eenvoudige wijze overbruggen.

Binnen de gemeentebegroting 2009 is uiteraard op de ontvangst van deze bijdrage gerekend. De bijdrage zal worden gestort in de bestemmingsreserve Kapitaallasten Project Brede School. Zou de bijdrage niet in 2009 worden ontvangen, dan leidt dit tot toelichtingen in de programmaverantwoording 2009.

Om meerdere redenen lijkt het me niet goed om de te verwachten financieringsproblematiek bij Westeraam op te lossen door het verlenen van uitstel van betaling van een gemeentelijke vordering. Op de eerste plaats moet nog maar blijken of het tekort zich inderdaad zal voordoen. Daarnaast is het beter om de door GEM verschuldigde bijdrage op een normale wijze af te wikkelen en in geval van een daadwerkelijk optredend tekort daarvoor een passende oplossing aan te reiken. Die oplossing zou kunnen bestaan uit het verstrekken van een aanvullende gemeentelijke lening gedurende de periode van het tekort, of door het tijdelijk (onder garantie van de gemeente) uitbreiden van de bestaande kredietfaciliteit. Dat is weliswaar meer werk dat het nu gevraagde uitstel van betaling, maar het heeft als voordeel dat zaken die geen verband met elkaar hebben niet door elkaar gaan lopen. De mogelijkheid tot het verstrekken van een aanvullende gemeentelijke lening wordt overigens ook in de door GEM geschreven brief genoemd.

GEM verzoekt bovendien aan de gemeente om ook in de periode na 2010 garant te willen staan voor de in dat tijdvak af te sluiten leningen. Die garantstelling houdt in dat de gemeente samen met GEM Westeraam voor die leningen wederom hoofdelijk aansprakelijk is. Gezien de betrokkenheid van de gemeente bij zowel de grondexploitatie als bij de volkshuisvestingsdoelstellingen van Westeraam, zie ik geen redenen om af te wijken van de tot nu toe gevolgde gedragslijn. Het lijkt me goed om GEM Westeraam te berichten dat vanuit Uw college de intentie bestaat om de raad voor te stellen om vast te houden aan de tot dusver gevolgde gedragslijn.

#### **4. Ingewonnen advies:**

- A Niet van toepassing
- B Niet van toepassing
- C Niet van toepassing

#### **5. Aanpak/uitvoering**

De in dit voorstel beschreven werkwijze zal in een brief aan GEM Westeraam worden uiteengezet. Deze brief is bij dit voorstel gevoegd.

#### **6. Middelen**

Niet van toepassing

#### **7. Te besluiten**

- a. GEM Westeraam berichten dat niet akkoord wordt gegaan met uitstel van betaling van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen;
- b. Tevens berichten dat in het geval daadwerkelijk sprake zal zijn van een overschrijding van de kredietlimiet, de gemeente Overbetuwe zal bijspringen via een aanvullende garantie dan wel aanvullende gemeentelijke lening;
- c. GEM Westeraam te berichten dat ~~de~~ bij het afsluiten van een nieuw financieringsarrangement de raad opnieuw zal worden voorgesteld daarvoor garant te staan.



Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Overbetuwe  
Postus 11  
6660 AA ELST

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Gemeente Overbetuwe   |                        |
| Ingek. 13 NOV 2009    |                        |
| Inschrijf. 09ink17212 |                        |
| Gesend: 3             |                        |
| Zee:                  |                        |
| R0<br>?               | Ovb ja/ <del>nee</del> |

*Uw kenmerk*  
*Uw brief d.d.*  
*Aantal bijlagen 1*  
*Onderwerp Financiering GEM Westeraam*  
*Ons kenmerk RdV/mr/09.187*  
*Elst 12 november 2009*

Geacht College,

Voor de financiering van de activiteiten van GEM Westeraam is destijds een financieringsarrangement afgesloten bij de ABN-AMRO waarbij GEM Westeraam en de gemeente Overbetuwe gezamenlijk garant stonden voor de afgesloten leningen. Dit financieringsarrangement voor zowel het jaar 2009 als het jaar 2010 bedraagt € 10 miljoen en loopt af op 31 december 2010.

Nu worden twee zaken actueel.

Ten eerste bestaat de mogelijkheid dat in de loop van 2010 het maximaal te lenen bedrag van € 10 miljoen niet toereikend zal zijn (korte termijn).

Ten tweede moet, wegens het expireren van de huidige financiersovereenkomst, na 31 december 2010 een nieuw financieringsarrangement afgesloten worden bij een nog nader te bepalen financiële instelling (lange termijn).

De te financieren bedragen zijn opgenomen in de bijgevoegde liquiditeitsprognose, welke ontleend is aan de grondexploitatie 2009.

Om de bedrijfsvoering van GEM Westeraam op zowel korte als lange termijn niet zwaarder te belasten dan nodig is, kunnen wij ons het volgende voorstellen.

1. Op dit moment heeft GEM Westeraam een verplichting tot betaling van een bedrag van circa € 2,7 miljoen aan de gemeente Overbetuwe (bijdrage bovenwijkse voorzieningen). Wij stellen voor deze betaling, rentedragend, uit te stellen tot januari 2011. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente Overbetuwe een kortlopend krediet voor het zelfde bedrag aan GEM Westeraam verstrekt.
2. Voor de periode na 31 december 2010 willen wij u voorstellen de garantieverklaring van de gemeente Overbetuwe te verlengen. Het voordeel is dat hierdoor gemakkelijker en tegen een lager rentepercentage geld geleend kan worden. Een intentieverklaring uwerzijds volstaat op dit moment. Vervolgens kunnen wij in de loop van 2010 vanuit de intentie de uitvraag naar financiering bij verschillende banken van GEM Westeraam in werking zetten en vervolgens, naar keuze, de zaak formeel afronden.

..12

Uw antwoord zien wij zo mogelijk op korte termijn met spanning tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
GEM Westeraam Elst C.V.  
Namens deze  
GEM Westeraam Beheer B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. de Vries', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ir. R. de Vries  
directeur

INGEKOMEN 07 JULI 2010  
21.534



Retouradres: Postbus 30305, 2500 GH Den Haag

Westeraam C.V.  
T.a.v. de heer R. de Vries  
Postbus 83  
6660 AB ELST

Koninginnegracht 2  
2514 AA Den Haag  
T 070 3750 750  
www.bng.nl

**Betreft: Indicatieve offerte**

**Datum**

6 juli 2010

Geachte heer De Vries,

**Onze referentie**

1195778

Wij danken u voor uw uitnodiging een voorstel uit te werken voor de financiering van de GEM Westeraam C.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (hierna te noemen de "Bank") is in beginsel bereid u een financiering te verstrekken. Deze brief (inclusief bijbehorende termsheet) bevat de elementen van een voorstel daartoe, doch is niet te beschouwen als een bindend aanbod van de Bank. In dat verband zijn alle in deze brief vermelde bedragen, percentages en looptijden indicatief.

**Contactpersoon**

Lonneke de Waal  
T 070 3750 630  
F 070 3750 410  
lonneke.dewaal@bng.nl

Het aangaan van een overeenkomst is mede afhankelijk van goedkeuring volgens interne procedures van de Bank. Deze procedures kunnen bovendien leiden tot het opnemen van nadere voorwaarden. Een van de voorwaarden is de afgifte van een volledige, onvoorwaardelijk en onherroepelijke borgstelling van de gemeente Overbetuwe.

Na uw positieve reactie op deze brief zijn wij, onder voorbehoud van bovenbedoelde goedkeuring, in de gelegenheid om een definitieve offerte toe te zenden, echter na ontvangst van het rechtsgeldig genomen B&W besluit tot garantiestelling op de financiering.

Graag vernemen wij uw reactie uiterlijk vóór 30 juli 2010.

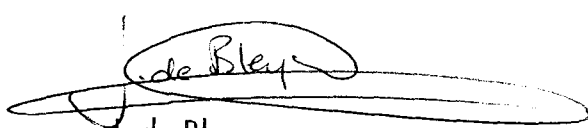
Voor nadere informatie over deze brief kunt u zich wenden tot Lonneke de Waal, telefoonnummer 070 - 3750 630 of Bert Stolze, telefoonnummer 070 - 3750 633.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

*Dina Huisman 14/7-2010*  
*Bert Hummel 070-3750852*

Hoogachtend,  
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten

*BS*

  
J. de Bleyser  
specialist Publieke Sector,  
Gebiedsontwikkeling

  
mr. A.M. van Oord  
Business Manager Commercie

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, statutair gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27008387

## INDICATIEVE TERMSHEET

**Datum**

6 juli 2010

**Onze referentie**

1195778

**Pagina**

2 van 2



|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kredietnemer                                                     | GEM Westeraam C.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kredietlimiet                                                    | EUR 7.500.000,-- (zegge: zeven miljoen vijfhonderd duizend euro).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Krediet                                                          | Het Krediet is op te nemen als:<br><br>Rekening-courant faciliteit van EUR 7.500.000,--;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Beschikbaar                                                      | Zodra door Kredietnemer aan alle voorwaarden wordt voldaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Looptijd                                                         | Tot 01-01-2015 of, indien afwijkend, conform het garantiebepaling van de gemeente Overbetuwe (zie onder zekerheden).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Aflossing                                                        | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Doel                                                             | Financiering project Westeraam te Elst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Basis rente<br>Rekening-courant                                  | 1-maands Euribor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Spread Rekening-courant                                          | + 0,55% (55 basispunten) met jaarlijkse herzieningsmogelijkheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bereidstelling-provisie Rekening-courant                         | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Afsluitprovisie                                                  | EUR 10.000,-- eenmalig te voldoen binnen 14 dagen na ondertekening nader op te stellen Financieringsovereenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zekerheden                                                       | Volledige, onvoorwaardelijke en onherroepelijke gemeentegarantie van de gemeente Overbetuwe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Voorwaarden en bijzondere bepalingen, mogelijke opeisingsgronden | Ten behoeve van de Faciliteit stelt de Bank de volgende Voorwaarden en bijzondere bepalingen:<br>- Op de rechtsverhouding tussen de Bank en de Cliënt en de hieruit voortvloeiende verstrekking van Krediet zijn mede van toepassing de Algemene Kredietvoorwaarden van N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ("Algemene Kredietvoorwaarden") en de Algemene Voorwaarden van N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ("Algemene Voorwaarden"), waarvan de tekst is gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te Den Haag. De tekst van de Algemene Voorwaarden is tevens gepubliceerd op en te downloaden van de website van de Bank. |

Wet houdende herziening in ?

### Financieringsbehoefte eindjaar 2013 (afwacht scenario)

|                                 | 2010         | 2011          | 2012     | 2013     |
|---------------------------------|--------------|---------------|----------|----------|
| Boekwaarde                      | 13.020       | 6.713         | -1.166   | -12.858  |
| Af: correctie grondbank         | -6.488       |               |          |          |
| Saldo uitgaven +/- inkomsten    | -1.548       | -11.181       | -13.149  | 12.208   |
| Uitname grond                   | 1.729        | 3.302         | 1.457    | 0        |
| Saldo                           | 6.713        | -1.166        | -12.858  | -650     |
| Af: financiering aandeelhouders | 1.361        | 1.361         | 1.361    | 1.361    |
| <b>Extern te financieren</b>    | <b>5.352</b> | <b>-2.527</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Inclusief buffer</b>         | <b>7.500</b> | <b>7.500</b>  |          |          |

### Financieringsbehoefte eindjaar 2014 (waarschijnlijk actueel scenario)

|                                 | 2010         | 2011         | 2012          | 2013     | 2014     |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------|----------|
| Boekwaarde                      | 13.020       | 6.607        | 4.303         | -3.970   | -6.140   |
| Af: correctie grondbank         | -6.488       |              |               |          |          |
| Saldo uitgaven +/- inkomsten    | -1.654       | -4.106       | -9.773        | -3.627   | 6.573    |
| Uitname grond                   | 1.729        | 1.802        | 1.500         | 1.457    | 0        |
| Saldo                           | 6.607        | 4.303        | -3.970        | -6.140   | 433      |
| Af: financiering aandeelhouders | 1.361        | 1.361        | 1.361         | 1.361    | 1.361    |
| <b>Extern te financieren</b>    | <b>5.246</b> | <b>2.942</b> | <b>-5.331</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Inclusief buffer</b>         | <b>7.500</b> | <b>7.500</b> | <b>5.000</b>  |          |          |



### Financieringsbehoefte eindjaar 2015 (uitloop scenario)

|                                 | 2010         | 2011         | 2012          | 2013         | 2014     | 2015     |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------|----------|
| Boekwaarde                      | 13.020       | 6.524        | 6.249         | -495         | -3.291   | -3.734   |
| Af: correctie grondbank         | -6.488       |              |               |              |          |          |
| Saldo uitgaven +/- inkomsten    | -1.737       | -2.077       | -6.744        | -4.296       | -1.900   | 5.180    |
| Uitname grond                   | 1.729        | 1.802        | 0             | 1.500        | 1.457    | 0        |
| Saldo                           | 6.524        | 6.249        | -495          | -3.291       | -3.734   | 1.446    |
| Af: financiering aandeelhouders | 1.361        | 1.361        | 1.361         | 1.361        | 1.361    | 1.361    |
| <b>Extern te financieren</b>    | <b>5.163</b> | <b>4.888</b> | <b>-1.856</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Inclusief buffer</b>         | <b>7.500</b> | <b>7.500</b> | <b>7.500</b>  | <b>2.000</b> |          |          |

### Financieringsbehoefte eindjaar 2016 (voorzichtig scenario)

|                                 | 2010         | 2011         | 2012         | 2013          | 2014         | 2015     | 2016     |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------|----------|
| Boekwaarde                      | 13.020       | 6.524        | 4.647        | 4.724         | -559         | -1.213   | -6.177   |
| Af: correctie grondbank         | -6.488       |              |              |               |              |          |          |
| Saldo uitgaven +/- inkomsten    | -1.737       | -1.877       | -1.725       | -5.283        | -2.154       | -6.421   | 8.402    |
| Uitname grond                   | 1.729        | 0            | 1.802        | 0             | 1.500        | 1.457    | 0        |
| Saldo                           | 6.524        | 4.647        | 4.724        | -559          | -1.213       | -6.177   | 2.225    |
| Af: financiering aandeelhouders | 1.361        | 1.361        | 1.361        | 1.361         | 1.361        | 1.361    | 1.361    |
| <b>Extern te financieren</b>    | <b>5.163</b> | <b>3.286</b> | <b>3.363</b> | <b>-1.920</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>0</b> |
| <b>Inclusief buffer</b>         | <b>7.500</b> | <b>7.500</b> | <b>7.500</b> | <b>5.000</b>  | <b>2.500</b> |          |          |

**Totaal overzicht financieringsbehoefte GEM Westeraam per eindjaar**

|               | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2012</u> | <u>2013</u> | <u>2014</u> | <u>2015</u> | <u>2016</u> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eindjaar 2013 | 7.500       | 7.500       |             |             |             |             |             |
| Eindjaar 2014 | 7.500       | 7.500       | 5.000       |             |             |             |             |
| Eindjaar 2015 | 7.500       | 7.500       | 7.500       | 2.000       |             |             |             |
| Eindjaar 2016 | 7.500       | 7.500       | 7.500       | 5.000       | 2.500       |             |             |

## **Financieringsbehoefte 2011-2016 GEM Westeraam**

### *Toelichting:*

- \* Bepalend zijn de prognoses vanuit de grondexploitatie 2010 welke op 10 mei 2010 door de AvA is goedgekeurd en vastgesteld.
- \* De boekwaardes zijn in overeenstemming met de jaarrekening 2009 welke door de accountant is voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring.
- \* De gronden in de groundbank bij de gemeente Overbetuwe worden gefinancierd met leningen vanuit de gemeente. De resterende boekwaarde wordt extern gefinancierd.
- \* In de boekwaarde in de grondexploitatie zijn deze gronden voor € 6,5 miljoen opgenomen. Omdat bij uitname van de gronden externe financiering nodig is, wordt dit bedrag gecorrigeerd uit de boekwaarde en in de jaarschijf van uitname verwerkt.
- \* De aandeelhouders hebben bij de oprichting van de GEM Westeraam een bedrag van € 1.361.342 als garantievermogen gestort. De gemeente Overbetuwe staat voor een zelfde bedrag garant.
- \* In de grondexploitatie staan in het laatste jaar twee grote uitgavenposten te weten de "Tunnel Parklaan" voor € 6,8 miljoen en bovenwijkse voorzieningen voor € 2,8 miljoen.
- \* De financieringsbehoefte wordt in onderstaande overzichten weergegeven per 31 december van respectievelijk de eindjaren 2013, 2014, 2015 en 2016.
- \* Bedragen zijn opgenomen in € 1.000,=.
- \* De offerte wordt gevraagd voor een financieringsarrangement met en zonder garantie vanuit de gemeente Overbetuwe.
- \* Voor het financieringsarrangement heeft de GEM Westeraam de voorkeur voor het voorzichtige scenario (eindjaar 2016).