



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 102

Financien en control

Helmond, 18 december 2012

Ons kenmerk: 1299009345

Doorkiesnr.: 7117

Onderwerp: Aanpassing krediet rekening-courant Suytkade

Uw kenmerk:

Uw brief d.d.:

Door de GEM Suytkade is een aanvraag ingediend om enerzijds het aflossingsschema van het rekening-courant krediet bij de gemeente Helmond te herzien en anderzijds de looptijd van het krediet in rekening-courant te verlengen. Aanleiding voor deze vraag zijn de blijvende problemen op de woning- en kantorenmarkt wat de productie vertraagt en wat leidt tot een verlenging van de looptijd van de grondexploitatie Suytkade. Daarnaast zijn de oorspronkelijke plannen voor woningbouw, waarbij sprake was van een grote hoeveelheid appartementen, niet meer volledig marktconform en zijn de volgende planaanpassingen doorgevoerd:

- minder appartementen en meer grondgebonden woningen
- minder koopwoningen en meer huurwoningen
- minder woningen in de dure categorie en meer in de middencategorie en sociaal.

Al deze planaanpassingen leiden tot een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie waarbij tussen partijen is afgesproken dat jaarlijks, aan de hand van de geactualiseerde cijfers, de tekorten worden bijgestort. Wijzigingen in de grondexploitatie (de raming van de inkomsten en uitgaven) leiden ook tot andere kasstromen (liquiditeiten). Op basis van de huidige limieten wordt er eind december 2012 een liquiditeitstekort verwacht van € 1.640.000. Zonder aanpassing van de financieringsfaciliteit zal er ook in de komende jaren nog een liquiditeitstekort zijn en de bedrijfsvoering in het gedrang komen.

Achtergronden verzoek

Op 16 december 2009 hebben de gemeente Helmond en de Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) Suytkade C.V. een financieringsovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente aan de GEM Suytkade ter beschikking heeft gesteld een vaste geldlening van € 21.000.000 en een krediet in rekening-courant tot een maximaal bedrag van € 10.000.000. De vaste geldlening van € 21.000.000 wordt in 7 jaarlijkse termijnen van € 3.000.000 afgelost en is op 31 december 2016 volledig afgelost. Het uitgangspunt is dat deze aflossingen worden gehandhaafd. Na aflossing per 31-12-2012 is de restantschuld van deze vaste lening € 12.000.000.

In de overeenkomst is opgenomen dat het krediet in rekening-courant per 31 december 2016 volledig dient te zijn afgelost volgens het volgende schema:

- vanaf start kredietfaciliteit tot en met 31 december 2010	€ 10.000.000
- van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011	€ 8.000.000
- van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012	€ 6.000.000
- van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	€ 4.000.000
- van 1 januari 2014 tot 31 december 2016	€ 2.000.000

Zoals is aangegeven zijn de plannen bijgesteld wat enerzijds leidt tot een langere termijn van realisatie van de plannen (eind 2020) en anderzijds tot een andere verdeling van de uitgaven en inkomsten over de jaren. Daarnaast zullen de uiteindelijke opbrengsten lager zijn dan oorspronkelijk verwacht was. Een andere fasering van de plannen vraagt ook om een andere fasering van de financiering.

Om de liquiditeitspositie van de GEM Suytkade te verbeteren zodat ze ook aan haar toekomstige verplichtingen kan blijven voldoen en een normale bedrijfsvoering mogelijk blijft, heeft de GEM Suytkade gevraagd of de looptijd van het rekening-courantkrediet en de limieten, welke daarbij zijn afgesproken, kunnen worden aangepast en wel als volgt:

- van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2016	€ 6.000.000
- van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017	€ 4.500.000
- van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018	€ 3.000.000
- van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019	€ 1.500.000
- van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020	€ 0

Om de continuïteit binnen de GEM. vast te houden, hebben we ingestemd met dit verzoek.

Daarbij mede rekeninghoudende met de hernieuwde afspraken, welke vorig jaar zijn gemaakt met Van Wijnen Participatie Helmond B.V. voor wat betreft de risico name en zeggenschap binnen het project Suytkade. Zie hiervoor het raadsbesluit van 6 december 2011, bijlage nr. 98. Zoals aangegeven, blijft daarbij het oorspronkelijke aflossingsschema van de vaste geldlening in tact.

Qua risicoprofiel kan hierbij nog worden vermeld, dat de gemeente het eerste recht van hypotheek heeft op de grond en overige registergoederen van het Plangebied Suytkade. Naast deze hypothecaire zekerheid heeft de Van Wijnen Groep N.V. een borgtocht afgegeven ten gunste van de gemeente Helmond voor een bedrag gelijk aan de helft van de uit hoofde van de geldleningovereenkomst van d.d. 16 december 2009 door de geldnemer verschuldigde bedragen.

De grondexploitatie Suytkade blijft natuurlijk voor de komende jaren nog met de nodige zorgen omgeven, waarbij mogelijk verdere afwaarderingen conform de afspraken zullen leiden tot bijstortingen door van Wijnen en de gemeente.

Ook de meerjarige exploitatieraming, die de basis vormt voor de liquiditeitsprognose, zijn de opbrengsten en kosten gebaseerd op de huidige verwachtingen en inzichten. Indien het verloop van de opbrengsten en kosten anders is dan nu is berekend, heeft dit direct een effect op de liquiditeitspositie, wat zou kunnen leiden tot verdere aanpassingen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester de secretaris


c.s.