

## B&W VOORSTEL

Kenmerk: 20bw000219

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum voorstel:</b><br>24 april 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Onderwerp:</b><br>Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van GEM Westeraam Beheer B.V. 6 mei '20                          |
| <b>Voorstel portefeuillehouder:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>In te stemmen met de aankoop van perceel N3495 te Elst, zijnde het laatste bedrijfskavel van GEM Westeraam, tegen maximaal 75% van de boekwaarde (€ 143.463) zijnde € 107.597, overeenkomstig punt II Liquidatie memo "Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam" van 21 april 2020 en voor deze aankoop plus bijkomende kosten een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 111.000.</li> <li>In te stemmen met de uitkering van overtollige liquiditeiten van GEM Westeraam C.V. aan Commandiet Westeraam B.V. ten bedrage van €1.920.000 overeenkomstig het "Voorstel tot uitkering van overtollige liquiditeiten" van 21 april 2020".</li> <li>In te stemmen met de gemeente als "bewaarder en beheerder" van de betreffende stukken van de GEM, tegen een kostendeekkende vergoeding overeenkomstig punt VI Liquidatie memo "Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam" van 21 april 2020.</li> <li>In te stemmen met de jaarrekeningen voorzien van de controleverklaring van Deloitte betreffende GEM Westeraam Beheer B.V. en GEM Westeraam Elst C.V. van 17 maart 2020.</li> <li>In te stemmen met het verlenen van decharge aan de directeur van de GEM voor het gevoerde bestuur, de managementwerkzaamheden en de financiën over het jaar 2019.</li> <li>In te stemmen met de vaststelling van de Grondexploitatie (GREX) voor het jaar 2020 van de GEM Westeraam van 6 mei 2020.</li> </ol> |                                                                                                                                     |
| <b>Kennis te nemen van:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Agenda AVA GEM Westeraam Beheer B.V. 6 mei 2020.</li> <li>Overzicht Aandeelhouders GEM Westeraam Beheer B.V.</li> <li>De op 4 juli 2019 vastgestelde notulen van de AvA van 29 mei 2019.</li> <li>De stand van zaken van de deelgebieden I. Vierslag, II Lanenbuurt, III Groenoordstrip, V Diversen uit memo "Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam" van 21 april 2020.</li> <li>Het besprekverslag van het bilateraal overleg GEM Westeraam met Gemeente en Marktpartijen op 6,7 en 8 april 2020.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                     |
| <b>Team/ behandelend ambtenaar:</b><br>TSP/ S. Geerts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Status voorstel:</b><br>openbaar                                                                                                 |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>W.H. Hol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Datum b&amp;w-vergadering:</b><br>6 mei 2020                                                                                     |
| <b>Doorgeleiding naar de raad:</b><br>nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Indien naar de raad:</b><br>n.v.t.                                                                                               |
| <b>Betrokkenen bij voorstel extern:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Betrokkenen bij voorstel intern:</b><br>TSP/ L. Albers van der Linden, M. Willems<br>H. Janssen, M. Kuenen<br>TIO/ D. van Nuland |
| <b>Advies type voorronde raad:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TIC:</b> Nee                                                                                                                     |



**Bijlagen voor B&W:**

- Agenda AvA GEM Westeraam Beheer BV 6 mei 2020 **(20bij05560)**
- Overzicht Aandeelhouders GEM Westeraam Beheer BV **(20bij05561)**
- Notulen AvA GEM Westeraam 29 mei 2019 **(20bij05562)**
- Memo Stand van zaken en items richting liquidatie **(20bij05563)**
- Advies makelaar inzake bedrijfskavel Nieuwe Aamsestraat te Elst **(20bij05565)**
- Jaarrekening 2019 GEM Westeraam Beheer B.V. 17 maart 2020 **(20bij05566)**
- Controleverklaring Jaarrekening 2019 GEM Westeraam B.V. **(20bij05567)**
- Jaarrekening 2019 GEM Westeraam Elst C.V. **(20bij05568)**
- Controleverklaring Jaarrekening 2019 GEM Westeraam Elst C.V. **(20bij05569)**
- Decharge directie over 2019 **(20bij05570)**
- Bespreekverslag bilaterale gesprekken april 2019 **(20bij05571)**
- Grondexploitatie GEM Westeraam (GREX) 2020 **(20bij05572)**
- Voorstel tot uitkering van overtollige liquiditeiten 21 april 2020 **(20bij05573)**

**Bijlagen voor raad:**

nvt



### **Voorstel**

1. In te stemmen met de aankoop van perceel N3495 te Elst, zijnde het laatste bedrijfskavel van GEM Westeraam, tegen maximaal 75% van de boekwaarde (€ 143.463) zijnde € 107.597, overeenkomstig punt II Liquidatie memo “Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam” van 21 april 2020 en voor deze aankoop plus bijkomende kosten een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 111.000.
2. In te stemmen met de uitkering van overtollige liquiditeiten van GEM Westeraam C.V. aan Commandiet Westeraam B.V. ten bedrage van €1.920.000 overeenkomstig het “Voorstel tot uitkering van overtollige liquiditeiten” van 21 april 2020”.
3. In te stemmen met de gemeente als “bewaarder en beheerder” van de betreffende stukken van de GEM, tegen een kostendeekkende vergoeding overeenkomstig punt VI Liquidatie memo “Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam” van 21 april 2020.
4. In te stemmen met de jaarrekeningen voorzien van de controleverklaring van Deloitte betreffende GEM Westeraam Beheer B.V. en GEM Westeraam Elst C.V. van 17 maart 2020.
5. In te stemmen met het verlenen van decharge aan de directeur van de GEM voor het gevoerde bestuur, de managementwerkzaamheden en de financiën over het jaar 2019.
6. In te stemmen met de vaststelling van de Grondexploitatie (GREX) voor het jaar 2020 van de GEM Westeraam van 6 mei 2020.

### **Kennis te nemen van:**

7. Agenda AVA GEM Westeraam Beheer B.V. 6 mei 2020.
8. Overzicht Aandeelhouders GEM Westeraam Beheer B.V.
9. De op 4 juli 2019 vastgestelde notulen van de AVA van 29 mei 2019.
10. De stand van zaken van de deelgebieden I. Vierslag, II Lanenbuurt, III Groenordstrip, V Diversen uit memo “Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam” van 21 april 2020.
11. Het bespreekverslag van het bilateraal overleg GEM Westeraam met Gemeente en Marktpartijen op 6,7 en 8 april 2020.

### **Inleiding**

Op 6 mei 2020 vindt de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering (AVA) van de GEM Westeraam plaats. In deze AVA vindt ook de voorbereiding plaats voor de komende liquidatie, beschreven in de memo Memo Stand van zaken en items richting liquidatie (20bij05563). De agenda en bijbehorende stukken zijn als bijlagen bij dit collegevoorstel toegevoegd.

Namens de gemeente heeft de portefeuillehouder een vertegenwoordigingsvolmacht en is gemachtigd om namens de gemeente deel te nemen aan de aandeelhoudersvergadering en het standpunt van het college over te brengen.

### **Doel en beoogd effect**

Met dit voorstel wordt de gemeentelijke inbreng in de aandeelhoudersvergadering voorbereid.

## **Argumenten**

*1.1 De kavel is redelijk aantrekkelijk gelegen en als de overige locaties aan Industrieweg-Oost door de markt zijn opgenomen wordt het verkoopbaar geacht.*

De aankoop zijnde de laatste bedrijfskavel wordt behandeld in punt II Lanenbuurt uit memo "Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam 21 april 2020" (20bij05563). Momenteel is er nog te veel concurrentie van te koop staande panden aan de Industrieweg-Oost en van de bedrijfskavels op het bedrijventerrein Spoorallee. BMV Bedrijfsmakelaars heeft op 14 april jl. een beschouwing gegeven op de actuele verkoopwaarde voor de bedrijfskavel (zie separate bijlage 4.2 20bij05565). Men concludeert dat een BVO-prijs van € 125/m<sup>2</sup> binnen ca. 1,5 jaar realiseerbaar is, wat bij de (theoretische) max. van 1.545 m<sup>2</sup> BVO neerkomt op ca. € 190.000 – 195.000 ex BTW.

Een maximale koopprijs van 75% van de boekwaarde van € 143.463 is € 107.597, waarmee dan ook de kosten van risicoreservering en rentekosten gedekt kunnen worden, lijkt ons redelijk. Voor de bijkomende kosten (aankoopkosten en beperkt beheer en onderhoud) is een eenmalig bedrag nodig van ca. € 3.400. De gemeente is alleen bereid om de kavel tegen deze 75% van de boekwaarde over te nemen, omdat de gemeente anders een te groot risico neemt. Indien de marktpartijen een hogere koopprijs willen, dan stellen wij voor dat de marktpartijen de kavel overnemen.

*2.1 De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft in maart 2018 in een actualisatie van de notitie Grondexploitatie bepaald, dat de (verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd als zodanig moet worden verantwoord, indien de jaarrekening dit toelaat.*

De GEM heeft de mogelijkheid om voorafgaand aan de verdeling van het eindresultaat reeds in 2020 een bedrag van circa € 4 miljoen uit te keren, waarmee een buffer van circa € 0,9 miljoen resteert. Hierdoor komen de liquiditeiten van de GEM niet in gevaar omdat er feitelijk alleen nog maar overzienbare uitgaven te verwachten zijn. De inkomsten zijn allemaal (op uitzondering van de laatste bedrijfskavel) gerealiseerd. Voor de GEM heeft dit als voordeel dat zij bij voortijdige uitkering de negatieve rente kunnen ontlopen. Voor de berekening van de vervroegde uitkering ter hoogte van in totaal € 4 miljoen op basis van de cijfers van de jaarrekening 2019 en de GREX 2020 verwijzen we naar de notitie 'Voorstel tot uitkering overtollige liquiditeiten (20bij05573).

Gemeente stemt in het verantwoorden van tussentijdse winst naar aanleiding van de actualisatie van de notitie Grondexploitatie in maart 2018 van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), waarin het verantwoorden van tussentijdse winst een verplichting is, indien de jaarrekening dit toelaat. Hiermee stemt de gemeente in met de uitkering van overtollige liquiditeiten van GEM westeraam C.V. aan Commandiet Westeraam B.V. ten bedrage van €1.920.000 (48% van het aandelen kapitaal).

*3.1. De gemeente is de meest logische partij als bewaarder en beheerder en een kostendekkende vergoeding is alleszins redelijk.*

De bewaarder en beheerder draagt er zorg voor dat de gegevens beschikbaar zijn als er gerechtvaardigde verzoeken van bijvoorbeeld de belastingdienst of andere derden komen. Mits de bewaarder voor een zorgvuldige bewaring zorgt, is hij niet aansprakelijk. De gemeente is van de betrokken aandeelhouders de meest logische partij om dit te doen.

De volle omvang van het archief is in samenwerking met de GEM Westeraam BV onderzocht. Het papieren archief is beperkt. Het digitale archief omvangrijk, maar goed ontsloten. Als vergoeding wordt € 20.000 realistisch geacht. Voor de eerste drie jaar

betekent dit 36 uur per jaar, daarna gedurende 3 jaren 24 uur per jaar en het laatste jaar circa 20 uur per jaar tegen € 100 per uur. Dit betreft het opzoeken van stukken in het archief naar aanleiding van eventuele vragen van de accountant of belastingdienst. Indien zaken verder onderzocht moeten worden, dient dit extern uitgezet te worden en deze kosten gaan niet van de vergoeding van bewaarder en beheerder af, Hiervoor is €80.000 gereserveerd. Zie hiervoor punt VI Liquidatie memo Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam 21 april 2020 (20bij05563).

*4.1 Als alle partijen instemmen met de jaarrekening van GEM Westeraam Beheer BV en GEM Westeraam CV 2019 kan het boekjaar 2019 definitief worden goedgekeurd en afgesloten worden.*

Op 17 maart 2020 heeft Deloitte Accountant B.V. de jaarstukken 2019 van GEM Westeraam Beheer B.V. en GEM Westeraam Elst C.V. gewaarmerkt en voorzien van haar controleverklaring. De jaarstukken zijn in maart 2020 in concept naar de controllers van de aandeelhouders verzonden. De aandeelhouders hebben op het concept geen op- of aanmerkingen gemaakt. Wij adviseren u de jaarstukken 2019 goed te keuren.

*5.1 Alle deelnemende partijen zijn content met de werkzaamheden van de directie en de jaarstukken 2019 zijn van de controleverklaring voorzien.*

De directie doet haar werk naar behoren. Wij adviseren u om die reden decharge te verlenen aan de directie van GEM Westeraam Beheer B.V. voor het gevoerde bestuur, de managementwerkzaamheden en de financiën.

*6.1 Het is voor de voortgang van het project van belang om de grondexploitatie voor het jaar 2020 van GEM Westeraam vast te stellen.*

Tijdens het bilateraal overleg van 6 april 2020 is vanuit GEM Westeraam een toelichting gegeven op de concept-grondexploitatie 2020. Wij constateren geen bijzonderheden en adviseren in te stemmen met de vaststelling van de GREX Westeraam van 6 mei 2020.

## **Ter kennisname**

*7.1 Kennis te nemen van de agenda van de Aandeelhoudersvergadering van 6 mei 2020.*

GEM Westeraam beheer heeft de agenda opgesteld voor de Aandeelhoudersvergadering van 6 mei 2020. Er zijn geen aanvullende punten.

*8.1 Kennis te nemen van het overzicht Aandeelhouders GEM Westeraam Beheer B.V.*

GEM Westeraam beheer heeft ten behoeve van de Aandeelhoudersvergadering van 6 mei 2020 een overzicht opgesteld van zijn aandeelhouders. Dit overzicht wordt u ter kennisgeving aangeboden.

*9.1 Kennis te nemen van de op 4 juli 2019 vastgestelde notulen van de Aandeelhoudersvergadering van 29 mei 2019.*

Het verslag is reeds vastgesteld en wordt u ter kennisgeving aangeboden.

*10.1 Kennis te nemen van de stand van zaken van de deelgebieden I. Vierslag, II Lannenbuurt, III Groenordstrip en V Diversen uit memo Stand van zaken en items richting liquidatie GEM Westeraam 21 april 2020 (20bij05563).*

De GEM heeft de opgestelde memo geactualiseerd over de voorgenomen liquidatie van de GEM Westeraam. Hierin wordt een doorkijk gegeven naar de komende liquidatie en afspraken per deelgebieden. Voor deze onderdelen van de memo zijn geen beslispunten en deze wordt u ter kennisgeving aangeboden.

### *11.1 Kennisneming van het bespreekverslag van het bilateraal overleg GEM Westeraam met de Gemeente en marktpartijen op 6, 7 en 8 april 2020.*

Op 6 april 2020 heeft een overleg plaatsgevonden inzake de GREX 2020, jaarstukken en de notitie Stand van zaken en items richting liquidatie. Dit ter voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering van 6 mei 2020. Het bespreekverslag van dit overleg wordt u ter kennisgeving aangeboden.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 De bedrijfskavel wordt niet verkocht*

De afgelopen 2 jaar was er sprake van een verhoogde interesse voor de kavel en dit heeft geleid tot een aantal gesprekken met kandidaten. Om uiteenlopende redenen heeft dit nog niet geleid tot daadwerkelijke verkoop.

De (eventuele) impact van de Corona-ontwikkelingen is op dit moment nog niet te overzien en te kwantificeren. Het risico bestaat dat de kavel de komende jaren niet verkocht gaat worden.

Indien alle kavels op de de Spoorallee verkocht zijn, wordt de ruimte in bedrijventerrein De Aam beperkt. De komst van Rijnstate zal ook een aantrekkende werking krijgen en de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein vergroten. Indien de bedrijfskavel wel verkocht kan worden, kan een mooie winst behaald worden van € 80.000.

### **Financiën**

#### *1.1 Aankoop laatste bedrijfskavel*

De aankoopprijs van perceel N3495 te Elst is € 107.597. Voor de bijkomende kosten (aankoopkosten en beperkt beheer en onderhoud) is een eenmalig bedrag nodig van ca. € 3.400). Hiermee komt het totaal benodigde budget op afgerond € 111.000. Op grond van de financiële verordening bent u het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

Op grond wordt niet afgeschreven en dus is ten aanzien van de grondaankoop alleen sprake van rentelasten. Deze zijn  $2\% \times$  boekwaarde 1-1 en komen dus uit op € 2.152 (=  $2\% \times$  € 107.597). Aankoop vindt in 2020 plaats dus de rentelasten doen zich voor vanaf 2021. Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de kapitaallasten is geen dekking gevonden. Daarom wordt voorgesteld om deze lasten te dekken van de post onvoorzien 2021.

Voor de eenmalige kosten van € 3.400 is geen financiële ruimte gevonden in de begroting 2020. Voorgesteld wordt om deze lasten te dekken ten laste van de algemene reserve.

Omdat het hierbij gaat om een begrotingswijziging vindt de toetsing plaats aan de drie O's. Zie voor de toetsing van de 3 O's de financiële bijlage achteraan dit voorstel.

#### *2.1. Overtollige liquiditeiten*

De uitkering zal na de AVA van 6 mei 2020 plaatsvinden ten bedrage van € 1.920.000. Wij nemen de uitkering van overtollige liquiditeiten van medio 2020 als winstuitkering op in de Jaarrekening 2020.

## Vervolg

### Planning

Na besluitvorming uwerzijds brengt de gemachtigde wethouder namens het college het gemeentelijk standpunt in tijdens de aandeelhoudersvergadering op 6 mei 2020.

- Financiële bijlage (alles in €)

Programma: Economische Zaken

### I. Structurele lasten

#### a. Investerings

(*exclusief compensabele BTW*)

| Soort investering:   | Bedrag      |
|----------------------|-------------|
| Economisch nut       | € 107.597 * |
| Maatschappelijk nut  |             |
|                      |             |
| Afschrijvingstermijn | nvt         |

\* aankoop grond wordt niet afgeschreven.

#### b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:

- Interne ordernummer: nieuw aan te maken

| Kostensoort | Omschrijving       | Bedrag    | BTW-code |
|-------------|--------------------|-----------|----------|
| 5310000     | Aankoop grond      | € 107.597 | n.v.t.   |
|             |                    |           |          |
|             | Totale investering | € 107.597 |          |

#### c. Structurele lasten en dekking:

- Kostenplaats: 63201000

| Kostensoort   | Omschrijving                              | Bedrag  | BTW-code |
|---------------|-------------------------------------------|---------|----------|
| 573 en/of 574 | Kapitaallasten investering bij 2,0% rente | € 2.152 |          |
|               | Overige structurele lasten:               |         |          |
|               |                                           |         |          |
|               | Totale structurele lasten                 | € 2.152 |          |

#### d. Dekking ten laste van:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - post onvoorzien           | € 2.152 |
| - op andere wijze, namelijk |         |
|                             |         |
| Totale structurele dekking  | € 2.152 |

## **II. Eenmalige lasten**

### **a. Lasten**

#### **- Kostenplaats:**

| <b>Kostensoort</b> | <b>Omschrijving</b>      | <b>Bedrag</b> | <b>BTW-code</b> |
|--------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| 5383000            | Bijkomende aankoopposten | € 3.400       | BCF 37          |
|                    |                          |               |                 |
|                    | Totale eenmalige kosten  | € 3.400       |                 |

### **b. Dekking ten laste van:**

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - algemene reserve          | € 3.400 |
| - op andere wijze, namelijk |         |
|                             |         |
| Totale eenmalige dekking    | € 3.400 |

## **III. Toelichting BTW (in telegramstijl)**

Op grondaankoop is geen btw van toepassing.

## **IV. Rollen**

- Budgetadviseur: Sandra Geerts
- Budgethouder: Arianne Hollander

## **V. Besluitvormingsprocedure:**

|                                                    |                                                                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aankruisen</b>                                  |                                                                                  |
| <b>Collegebesluit:</b>                             |                                                                                  |
|                                                    | - alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden) |
| X                                                  | - collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)     |
| <b>Begrotingswijziging door raad op basis van:</b> |                                                                                  |
|                                                    | - bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening                   |
|                                                    | - politieke redenen                                                              |

## **Alleen bij begrotingswijziging: beknopte toelichting 3 O's**

Onvoorzien: nee

De GEM Westeraam heeft meerdere gegadigden gehad voor de aankoop van de laatste bedrijfskavel binnen GEM Westeraam, maar dit heeft niet tot daadwerkelijke verkoop geleid. In de AVA van mei 2019 is dit item ook aan de orde geweest.

Onvermijdbaar: nee

Het is niet onvermijdbaar dat de gemeente het perceel N3495 over dient te nemen uit de boedel van GEM Westeraam. Een van de marktpartijen kan het perceel ook over nemen.

Onuitstelbaar: ja

Indien perceel N3495 te Elst niet uit de boedel wordt verwijderd in Q3 of Q4 van 2020, dan kan de GEM Westeraam Elst C.V. en Beheer B.V niet starten met het liquidatieproces eind 2020.